



Jaarverslag 2022



Vastgesteld door bestuur op: 20 juni 2023



INHOUD

	BESTUURSVERSLAG
1. Voorwoord	5
2. Infographic – kengetallen (volgt nog)	6
3. Governance en organisatie	8
3.1 Organisatiegegevens	8
3.2 Bestuur, Management en Toezicht	8
3.3 Sturing van de organisatie	10
4. Volkshuisvestelijke prestaties	15
4.1 Gevarieerde woonoplossingen	15
4.2 Dienstverlening met verschil	22
4.3 Samen duurzaam	24
4.4 Schakel voor samenleven	27
4.5 Midden in de samenleving	28
4.6 Onze interne opgave: toegerust voor de toekomst	30
5. Financieel verantwoord	35
5.1 Beleid	35
5.2 Marktwaarde en beleidswaarde	36
5.3 Resultaat	37
5.4 Kasstroom	39
5.5 Vermogenspositie	40
5.6 Toekomstige ontwikkeling	41
6 Risicomanagement	44
7. Verslag van de Raad van Commissarissen	52
7.1 Voorwoord	52
7.2 Toezichtkader Raad van Commissarissen	52
7.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol	53
7.4 Verslag vanuit werkgeversrol	56
7.5 Over de RvC	58
7.6 Overleg en vergaderingen van de RvC	62
	JAARREKENING
8. Jaarrekening	65
8.1 Balans per 31 december 2022 voor resultaatbestemming	65
8.2 Winst-en-verliesrekening over 2022	67
8.3 Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)	68
8.4 Toelichting op de jaarrekening	69

8.5	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	70
8.6	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	77
8.7	Grondslagen kasstroomoverzicht	81
8.8	Toelichting op de posten van de balans	82
8.9	Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening	103
8.10	Toelichting op het kasstroomoverzicht.....	113
8.11	Overige toelichtingen	113
8.12	Balans, resultatenrekening, kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB	115
8.13	Ondertekening van de jaarrekening	127

OVERIGE GEGEVENS

9.	Overige gegevens	129
9.1	Bijlage organigram.....	130
9.2	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	12930



Voorwoord



1. VOORWOORD

In dit jaarverslag kijken we terug op 2022 en leggen we verantwoording af over onze activiteiten, volkshuisvestelijke prestaties en (financiële) resultaten. De meest kenmerkende kengetallen en prestaties worden samengevat weergegeven in een infographic.

Maart 2022 lieten we de coronapandemie hopelijk voorgoed achter ons. De effecten daarvan op ons werk waren in 2022 nog merkbaar. Aansluitend werden we geconfronteerd met de oorlog in Oekraïne en als gevolg daarvan onzekerheden rondom energielevering, stijgende energieprijzen, stevige bouwkostenstijgingen en hoge inflatie. Dit maakt ook onze huurders extra kwetsbaar. De schaarste aan sociale huurwoningen werd ook stevig geagendeerd mede door de extra druk op huisvesting vanwege het vluchtelingenvraagstuk (Oekraïners, asielzoekers en statushouders). Dit stelt hoge eisen aan onze inzet, flexibiliteit en professionaliteit.

Wonen staat weer hoog op de maatschappelijke agenda. Minister De Jonge presenteerde een samenhangende aanpak met de Nationale Woon- en Bouwagenda gericht op wonen, bouwen en verduurzamen. Het afschaffen van de verhuurdersheffing per 1-1-2023 en de daaraan gekoppelde Nationale Prestatieafspraken tussen gemeenten, provincies, corporaties en het Rijk geven nadere invulling en uitvoering aan de Nationale Woon- en Bouwagenda.

Belangrijke opgaven zijn het verduurzamen van de woningen, zorgen voor voldoende betaalbare en beschikbare woningen, huisvesten van kwetsbare doelgroepen en het faciliteren van het langer zelfstandig thuis wonen als gevolg van de sterke vergrijzing. We hebben in 2022 onze visies op onder andere de Leefbaarheidsaanpak en verduurzaming bijgesteld om te anticiperen op de gewijzigde omstandigheden. We hebben verschillende projecten en initiatieven opgestart, in ontwikkeling en of afgerond vaak in nauwe samenwerking met onze partners.

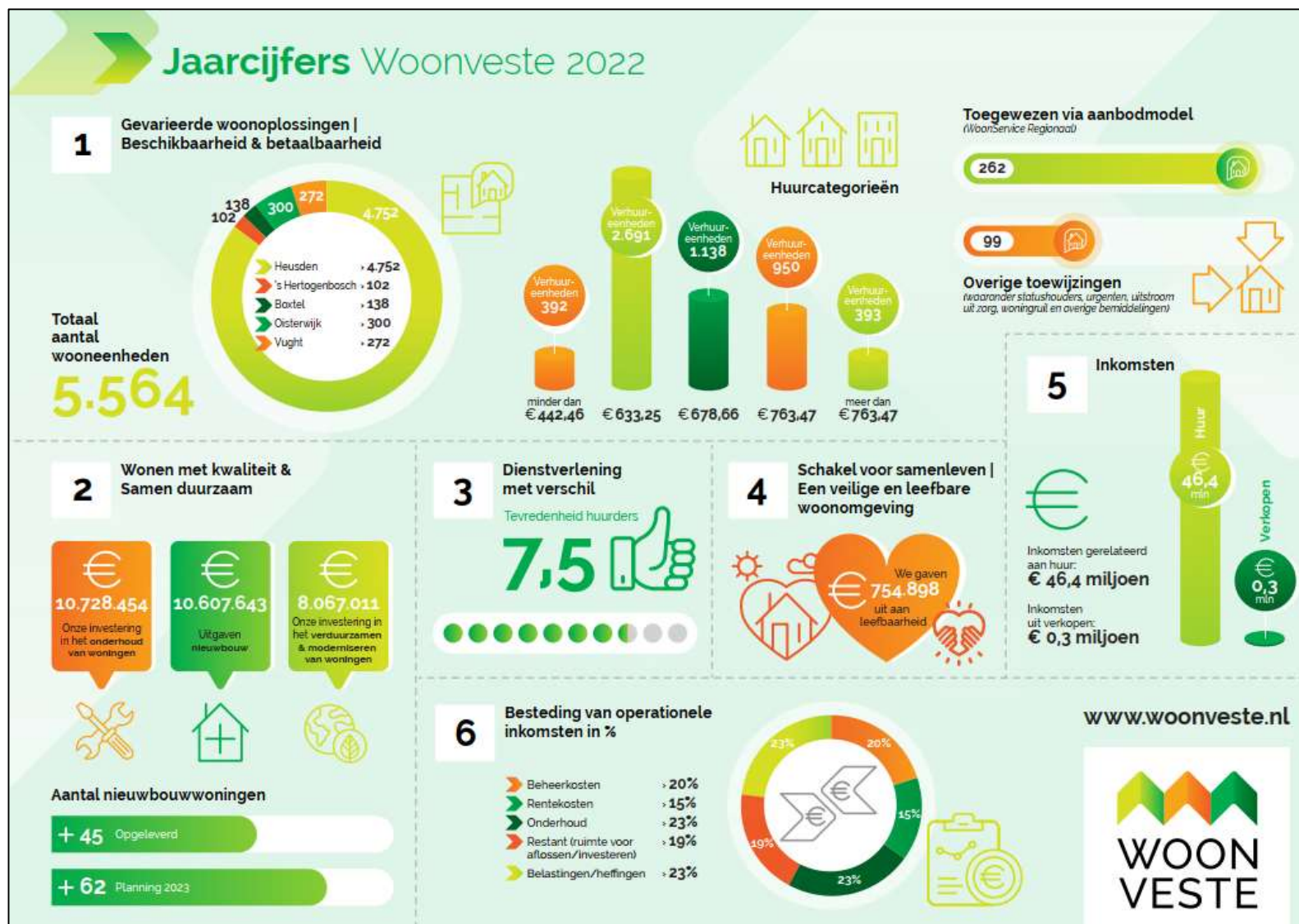
Ook heeft Woonveste in 2022 een vernieuwde huisstijl gekregen passend bij de organisatiekoers. Er is flink geïnvesteerd in onze organisatie om de (toekomstige) opgaven aan te kunnen. We hebben onder andere de formatie uitgebreid, zijn gebiedsgericht gaan werken in rayonteam en hebben het hybride werken omarmd. Belangrijk om toegerust te zijn om, samen met onze huurdersvereniging en samenwerkingspartners (zoals gemeente en maatschappelijke organisaties), voor onze huurders het verschil te kunnen blijven maken.

We bedanken alle medewerkers, partners en overige betrokkenen voor de geleverde inzet en prestaties in 2022. 2023 wordt wederom een jaar met uitdagende en complexe opgaven. Er wordt veel van ons verwacht. Samen zetten we er weer de schouders onder.

Juni 2023

Directeur-bestuurder,
Eric van den Einden

2. INFOGRAPHIC – KENGETALLEN





Governance en organisatie



3. GOVERNANCE EN ORGANISATIE

3.1 Organisatiegegevens

Stichting Woonveste is een toegelaten instelling en heeft als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting. Woonveste is gevestigd in Drunen, Afrikalaan 92, 5152 MD en is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545.

Het statutair werkgebied van de stichting omvat de woningmarktregio Noordoost-Brabant. Woonveste exploiteert in 2022 circa 6.800 verhuurobjecten in de gemeenten Heusden, Vught (woonkern Helvoirt), Boxtel (woonkern Esch), Oisterwijk (woonkern Haaren), Sint-Michielsgestel en 's-Hertogenbosch.

Stichting Woonveste participeerde in 2022 in tien verenigingen van eigenaren van een appartementencomplex. Woonveste kent geen nevenstructuur.

3.2 Bestuur, Management en Toezicht

Het bestuur van Woonveste werd in 2022 uitgeoefend door de heer drs. ing. E.W.T. van den Einden. Het bestuur is eindverantwoordelijk voor alle activiteiten van de organisatie; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een 'Reglement Bestuur Stichting Woonveste'.

De raad van commissarissen van Woonveste is ultimo 2022 als volgt samengesteld:

- De heer ing. L. Greven voorzitter
- Mevrouw drs. C.D.M.M. Beks MBA - voorgedragen door de huurders
- De heer M. van Blokland RA
- Mevrouw mr. W van Rooij - voorgedragen door de huurders, vicevoorzitter
- De heer drs. D. Willebrands

De raad ziet toe op het handelen van het bestuur; de bevoegdheden zijn vastgelegd in een 'Reglement voor de raad van commissarissen Stichting Woonveste'.

Woonveste handelt conform de uitgangspunten van de 'Governancecode voor woningcorporaties'. Ook in 2022 voldoet Woonveste aan de onderdelen van deze code. De in de code benoemde documenten zijn voor iedereen inzichtelijk via www.woonveste.nl.

Woonveste heeft in het jaar 2022 haar middelen uitsluitend besteed in het belang van de volkshuisvesting. Er hebben geen transacties plaatsgehad waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuurslid of leden van de raad van commissarissen speelden. De accountant BDO heeft de verenigbaarheid tussen het bestuursverslag en de jaarrekening vastgesteld, de jaarrekening gecontroleerd en beoordeeld of het bestuursverslag voldoet aan de minimale wettelijke vereisten. Daarover is een goedkeurende verklaring gegeven.

Bestuursbesluiten 2022

De plannen voor 2022 zijn in december 2021 vastgelegd in het jaarplan. Door het bestuur werd gehandeld binnen de contouren van het jaarplan. Daarnaast zijn in 2022 de onderstaande besluiten genomen door directeur-bestuurder:

- het vaststellen van de Strategische Analyse 2022;
- het vaststellen van de kadernotitie jaarplan 2023;
- het vaststellen van het jaarverslag, het bestuursverslag en de jaarrekening over 2021;
- het vaststellen van het jaarplan 2023 en het treasuryjaarplan 2023;
- het vaststellen van drie tertiaalrapportages, de risicobeoordeling 2022 en het huurverhogingsbeleid 2022;
- het vaststellen van de dVi voor 1 juli 2022 en de dPi voor 15 december 2022;
- het vaststellen van de geactualiseerde bevoegdhedenregeling;
- het vaststellen van de volkshuisvestelijke biedingen en daarvan afgeleide prestatieafspraken 2023 met gemeenten Boxtel, Vught, Heusden en Oisterwijk en de Huurdersvereniging Heusden;

- het vaststellen van de startnotities:
 - nieuwbouwprojecten: Joris Akkerstraat 17-19 in Helvoirt - nieuwbouw Den Hoek in Helvoirt
 - groot onderhoud en verduurzaming: Vennestraat Drunen voor groot onderhoud en verduurzaming van 12 appartementen - groot onderhoud- en verduurzamingswerkzaamheden Priemsteeg & Ekelaarlaan Vlijmen (C10042) - Renovatie Marnixstraat e.o. Drunen
- het vaststellen van de investeringsvoorstellen:
 - nieuwbouwprojecten: Beekdal in Haaren 7 woningen- 37 nieuwbouw huurwoningen Nieuwe Morgen, fase 2c-1 Geerpark in Vlijmen
 - grootonderhoudsprojecten: C10041 in Vlijmen/Vliedberg 106 woningen- Keyserpark Drunen vast voor de renovatie van 31 grondgebonden seniorenwoningen - Vennestraat in voor de renovatie van 12 appartementen.
- het vaststellen van de evaluatiedocumenten; projectevaluatie C22180: 10 woningen Bernhardstraat Oudheusden - de projectevaluatie Groot onderhoud/verduurzaming 32 woningen Gounodlaan in Vlijmen - projectevaluatie van de gerealiseerde 28 huurwoningen van Tot Morgen, fase 2b-1 in gebiedsontwikkeling Geerpark;
- het vaststellen van de Memo- Verbetering energielabels;
- het instemmen met de aankoop van pand Burgemeester Van Houtplein 16k (voorheen apotheek) in Vlijmen;
- het instemmen met het advies om het VvE beheer uit te gaan besteden;
- het besluit tot het slopen van de 22 woningen aan Pastoor Smoldersstraat in Vlijmen;
- Het vaststellen van de notitie "Reparatie slaagkansen en voorrang aan lokaal woningzoekenden" –onder voorbehoud instemming HvH- en hiermee het inzetten van gerichte toewijzingsmaatregelen om lokaal woningzoekenden meer kans te geven op het vinden van een woning in de gemeente Heusden;
- in het licht van de huidige lagere slaagkans van woningzoekenden uit de gemeente Heusden en de maatregelen die we hiervoor treffen, besluit directeur-bestuurder om de pilot Loting op dit moment niet te continueren. Dit onder voorbehoud instemming HvH;
- het vaststellen van de Richtlijn Hybride Werken & Verschoven werktijden;
- het vaststellen van het Fiscaal Statuut;
- het vaststellen de Léharstraat in Drunen de geplande huurverhoging in augustus niet door laat gaan. Ook zal bij de renovatie van Vliedberg in Vlijmen geen vergoeding voor de isolatiemaatregelen worden gevraagd;
- het vaststellen van het Projectplan implementatie alternatief VM Horizon;
- het vaststellen van het geactualiseerde ZAV-beleid;
- het goedkeuren om per 1 januari 2023 aan te sluiten bij de regionale urgentiecommissie Woonservice Regionaal voor de gemeente Heusden;
- het vaststellen van de 65plus verhuisregeling Woonveste (pilot);
- het besluit om de volmacht ten behoeve van het WSW aan te passen naar € 1,044 miljard;
- het accorderen van de notitie 'Uitbetaling gerealiseerde winst Geerpark 2022';
- het besluit om het eigen-risicodragerschap voor de WGA te beëindigen en per 1-1-2023 weer publiek te verzekeren via het UWV conform advies in Notitie WGA-ZW-ERD;
- het vaststellen van de visie en kaders Leefbaarheid;

Het bestuur woonde zes keer een reguliere vergadering van de raad van commissarissen bij. Aan de orde kwamen alle onderwerpen waarvoor de goedkeuring van de raad nodig was. Daarnaast waren er twee speciale themabijeenkomsten samen met RvC- en MT-leden over het ondernemingsplan – de opgaven, taken en rollen in het kader van leefbaarheid – samenwerking zorgvraagstukken en de duurzaamheidsvisie. Verder was er het jaarlijks gesprek met de RvC en de Huurdersvereniging Heusden.

Alle tertiaalrapportages van de organisatie werden in de reguliere bijeenkomsten besproken.

De RvC is op de hoogte gesteld van alle bestuursbesluiten en alle –in de ogen van de bestuurder– relevante informatie.

In november kwamen de RvC-auditcommissie en de treasurycommissie in gezamenlijkheid bijeen voor de behandeling van het treasuryjaarplan.

De samenwerking tussen bestuur en raad van commissarissen was constructief en vond plaats in lijn met de governancecode.

Management

Het management van Woonveste bestond in 2022 uit:

- De heer E. van den Einden statutair directeur, bestuurder
- Mevrouw F. den Breejen manager afdeling Wonen
- De heer E. Roodnat (t/m medio juli) manager afdeling Vastgoed & Duurzaamheid
De heer M. de Rooij a.i. (medio juli t/m 1 feb 2023)
- De heer D. van Eijck manager afdeling Bedrijfsvoering

Binnen het MT is in T2/T3 sprake geweest van verzuim en uitstroom. Dit is onder andere opgevangen door interim capaciteit. Eind 2022 is er een nieuwe manager Vastgoed & Duurzaamheid geworven (die gestart is per 1-2-2023).

Het management vergaderde in beginsel tweewekelijks. Bij de bespreking van verschillende onderdelen hebben de verantwoordelijke medewerkers zaken in het MT nader toegelicht. Aan de orde kwamen alle strategische en uitvoeringsgerichte actuele managementzaken. In een aantal gevallen leidde de besluitvorming tot een aanvullend besluit door de directeur-bestuurder.

In de governancecode voor woningcorporaties is opgenomen dat bestuurders van woningcorporaties in driejaarlijkse periodes 108 PE-punten dienen te behalen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder. De heer Van den Einden heeft in 2022 34 PE-punten behaald (in periode 2020 t/m 2022: 166 PE-punten).

Coronavirus

Het coronavirus veranderde het maatschappelijke leven ingrijpend. Om grip te houden op de gezondheidszorg waren maatregelen in de periode 2020-2022 nodig. In de periode januari – maart 2022 werden de maatregelen steeds meer versoepeld. Sinds april 2022 zijn de coronamaatregelen afgebouwd. De uitgangspunten van het kabinet zijn dat de samenleving zoveel mogelijk open is en dat continuïteit en toegankelijkheid van de zorgketen gewaarborgd is. Woonveste heeft telkens na een persconferentie de vertaling gemaakt naar een eigen werkwijze/ afspraken, zowel extern als intern. Aandacht voor elkaars wensen en opvattingen was/is hierbij belangrijk.

Het verzuim was begin 2022 relatief hoog, o.a. door Covid-19. Eind 2022 was dit gelukkig sterk afgenomen (zie 4.6).

3.3 Sturing van de organisatie

Ondernemingsplan

In 2019 is het ondernemingsplan 2020-2024 'Samen duurzaam (het) verschil maken' opgesteld. Hierin is de koers voor de komende jaren vastgelegd en staan onze missie, visie en kernwaarden beschreven.

Onze missie: waar staan wij voor? 'Wij werken samen aan een betaalbaar en duurzaam (t)huis voor iedereen die -om wat voor reden dan ook- onze ondersteuning nodig heeft bij het vinden van een geschikte woning.'

- Samen: (in verbinding) met elkaar, met huurders en met partners.
- Betaalbaar: het bieden van een betaalbaar huis is ons bestaansrecht als corporatie; dat was zo, dat is zo en dat blijft zo.
- Duurzaam: het gaat voor ons vanzelfsprekend over een CO₂-neutrale woningvoorraad en bedrijfsvoering en over het beperken van de milieubelasting in brede zin, als onderdeel van onze (maatschappelijke) rol. Maar duurzaam gaat verder; ook duurzame woonoplossingen en verbindingen horen daarbij.
- (T)huis: wij bouwen en exploiteren voldoende en goede huizen, maar willen tegelijkertijd ons steentje bijdragen aan een thuis voor onze huurders. Dat gaat verder dan een huis en vraagt ook om een

- Ondersteuning: prettige woonomgeving en een gevoel van welkom.
wij richten ons op mensen die anders niet aan bod komen op de vrije woningmarkt.

Onze visie op de opgave: waar wij voor gaan, is 'WELKOM bij Woonveste.' Samen en bevlogen maken wij duurzaam (het) verschil in de kernen waar wij actief zijn. Empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding met onze omgeving spelen wij in op woonvragen van nu en de toekomst. Alert op situaties die net iets anders van ons vragen dan we gewend zijn. Op weg naar een samenleving, waarin een ieder zich redt en zich thuis voelt.

Onze visie vertaalt naar zes kernopgaves:

Gevarieerde woonoplossingen	Dienstverlening met verschil	Samen duurzaam	Schakel voor samenleven	Midden in de samenleving
Betaalbare woonlasten	Tevreden bewoners	CO ₂ -neutraal in 2050	Veilige en leefbare woonomgeving	Versterking participatie(-structuur)
Wonen met kwaliteit	Persoonlijke dienstverlening	Woonveste duurzaam	Vitale wijken: sociale draaglast en draagkracht in balans	Ondersteuning eigenaarschap huurders
Genoeg woonoplossingen	Verskil maken waar nodig	Bewustwording huurders	Sociale en fysieke opgave verbonden	Maatschappelijke legitimatie
Variatie aan woonoplossingen (met zorg)	Er op tijd bij zijn		Samenwerken in een sluitend partnernetwerk	
INTERNE OPGAVE: Toegerust voor de toekomst				
Werken vanuit een heldere, gezamenlijke koers We maken het verschil Blijvend ontwikkelen: een leven lang leren Bruggen bouwen: binnen en buiten Randvoorwaarde: de basis op orde				

In hoofdstuk 4 worden onze volkshuisvestelijke activiteiten, prestaties en resultaten in 2022 aan de hand van onze zes kernopgaves nader toegelicht.

Aanbestedingsbeleid

Conform principe 5.3 Governancecode woningcorporaties heeft Woonveste een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Dit is verwoord in het aanbestedingsbeleid van Woonveste. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden; namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.

Planning & Control

Een heldere planning-en-controlcyclus krijgt binnen Woonveste nadrukkelijk aandacht om op de juiste wijze (bij)sturing te kunnen geven aan de financiële processen. Het vertrekpunt voor de financiële planning-en-controlcyclus vormt het ondernemingsplan. De beleidsvoornemens en de *going-concern* activiteiten worden vertaald in een jaarplan en een financiële begroting. Dit moet passen binnen het vastgestelde beleid (o.a. op de gebieden van financiën, fiscaliteiten, onderhoud en verduurzaming en nieuwbouw van woningen). Het bewaken van de uitvoering van de activiteiten vindt plaats door de tertiaalinformatie. Hiermee kan worden vastgesteld of Woonveste *in control* is. Het kan ook leiden tot bijstelling van de activiteiten en/of processen, dan wel het heroverwegen en zo nodig aanpassen van het voorgenomen beleid.

Woonveste stuurt financieel op basis van haar kasstromen. Het financieel beleid is vastgelegd. Het strategisch voorraadbeleid (portefeuilleplan) wordt periodiek geactualiseerd. De Strategische analyse 2022 begin 2022 heeft geen aanleiding gegeven tot het aanpassen van het ondernemingsplan.

Medio 2022 zijn de Nationale Prestatieafspraken tussen Aedes, Woonbond, VNG en Rijksoverheid gepubliceerd. Deze prestatieafspraken worden vertaald op provinciaal niveau en gerealiseerd via de lokale prestatieafspraken tussen gemeenten, huurdersorganisaties en corporaties. In het jaarplan 2023 zijn deze (gedeeltelijk) opgenomen. In 2023 worden de effecten en keuzes verder doorgerekend en geanalyseerd. In 2022 is de duurzaamheidsvisie van Woonveste herijkt. Aanleidingen hiervoor waren de ontwikkelingen rondom Nationale prestatieafspraken, regelgeving, energie-armoede, de behoefte aan heroverweging van beleidsstandpunten en de kansen die gezien werden om werkwijzen te optimaliseren.

In 2021 is het portefeuilleplan voor de periode 2021-2030 vastgesteld. De strategische doelen van Woonveste op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid en kwaliteit zijn hierin uitgewerkt. De druk op de portefeuilledoelstellingen zal mogelijk verder opgevoerd worden vanuit de regionale behoefte en wens tot versnelling van woningbouw. Wanneer er meer inzicht is in de regionale opgave en de vertaling daarvan relateren we dit aan onze portefeuilledoelstelling en beoordelen we of deze toereikend is.

Het bedrijfsinformatiesysteem functioneerde op een voldoende wijze voor de basisprocessen van de organisatie. Wat betreft ons primair systeem (Viewpoint van Itris) stond verdere uitnutting/interne doorontwikkeling centraal.

De afgelopen zeven jaar is Deloitte de accountant van Woonveste geweest. De maximaal toegestane termijn van de tekenend accountant liep af. Dit moment heeft Woonveste aangegrepen om een brede uitvraag te doen. Eind 2021 is opdracht aan BDO gegund. 2022 is het eerste boekjaar van BDO.

Op het gebied van risicomanagement heeft de jaarlijkse actualisatie weer plaatsgevonden. Belangrijke risico's waarmee Woonveste geconfronteerd zou kunnen worden zijn beschreven en mogelijke maatregelen worden aangegeven. De risico's worden 3x per jaar nadrukkelijk besproken tijdens de tertiaalrapportages. Daarnaast vindt minimaal eenmaal per jaar –zo ook in 2022– een risico-analyse plaats met het MT. Deze wordt vervolgens geagendeerd in de auditcommissie en de RvC. Voor een beschrijving van de belangrijkste risico's verwijzen we naar hoofdstuk 6 van het bestuursverslag.

De huidige tijd kenmerkt zich door veel veranderingen en onzekerheden. Met de nieuwbouwopgave, noodzakelijke investeringen in renovatie en verduurzaming van het bestaand bezit, staat Woonveste voor een periode waarin veel investeringen gaan plaatsvinden. Woonveste blijft de maatschappelijke ambities continu toetsen aan de financiële spankracht van de organisatie. De vrijgekomen investeringsruimte doordat de verhuurderheffing verdwijnt, lijkt direct te worden opgeslokt door de veranderende economische omstandigheden. Bouwkosten, lonen en rente lopen op, terwijl de stijging van de huur achterblijft.

Uit het financieel meerjarenperspectief –dat voortdurend wordt geactualiseerd– blijkt, dat Woonveste op totaalniveau haar nieuwbouw, onderhoud en energetische verbeteringen aankan, zonder een deel van haar voorraad te moeten verkopen. Door de geplande investeringen voor duurzaamheid en beschikbaarheid bewegen de kengetallen zich meer naar de norm toe, maar blijven daar nog ruim boven. In het in 2021 vastgestelde geactualiseerde portefeuilleplan tot 2030 heeft Woonveste in verband met het groeiende tekort aan beschikbare woningen geen verkopen ingerekend. Waar we op totaalniveau onze ambitieuze plannen prima lijken te kunnen verwezenlijken lopen we in sec de DAEB-tak conform onze prognoses al wel eerder tegen onze interne normen aan.

Woonveste bouwt uitsluitend voor de sociale doelgroep. Om ook op de wat langere termijn financieel gezond te blijven, beoordelen we mogelijke nieuwbouwprojecten kritisch en wegen af waar onze middelen het beste maatschappelijk renderen.

Het Waarborgfonds heeft Woonveste voor de periode 2022 t/m 2024 een passend borgingsplafond ter beschikking gesteld voor het aantrekken van geborgde leningen.



Volkshuisvestelijke prestaties



4. VOLKSHUISVESTELIJKE PRESTATIES

In dit hoofdstuk lichten we de volkshuisvestelijke prestaties van Woonveste in 2022 toe, we behandelen deze aan de hand van de zes thema's/opgaves die we hebben benoemd in ons ondernemingsplan 2020-2024 : 'Samen duurzaam (het) verschil maken'.

4.1 Gevarieerde woonoplossingen

4.1.1 Betaalbare woonlasten

Huurbeleid

Begin 2021 hebben we een nieuw huurbeleid geïmplementeerd. Dit beleid is in 2022 gehandhaafd. Betaalbaarheid van onze huurwoningen is daarbij het uitgangspunt. Doel is dat zo veel mogelijk huurders een huur betalen die past bij hun besteedbaar inkomen.

In het huurbeleid zijn de kaders vastgelegd voor de nieuwe huurprijs na mutatie, de jaarlijkse huurverhoging en de huurverhoging bij verduurzamingsmaatregelen en verbeteringen. Er is een onderscheid gemaakt in de huurprijs bij een nieuwe verhuring en de huurprijs van zittende huurders. Voor de nieuwe verhuringen kijken we naar de gewenste basishuren, voor de zittende huurders laten we de basishuren los. We toppen bij de jaarlijkse huurverhoging niet meer af op streefhuren, maar gaan uit van een generieke gematigde jaarlijkse huurverhoging. In enkele kleine kernen adverteren we vrijkomende woningen via een tweehurenbeleid.

Huurverhoging, huurdering en huurachterstand

Jaarlijkse huurverhogingen en huursom

De huurprijzen voor sociale huurwoningen verhoogden we met 1,9%, waarbij is afgetopt op de subsidiabele huurtoeslaggrens. Er is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast voor de hoogste inkomenscategorie. De extra opbrengst daarvan is gebruikt om de huurverhoging van de overige sociale woningen lager te houden dan inflatie (2,3%). De huursom over 2022 was 2,2%. De vrije sectorwoningen en garages zijn verhoogd met 2,3%.

Huuraanpassing bij mutatie

Als een woning vrijkomt bij mutatie wordt de huurprijs aangepast naar de basishuur. De meeste woningen zijn gelabeld op of onder de aftoppingsgrenzen. Het gebeurt geregeld dat een woning na mutatie in huurprijs wordt verlaagd. Zo komt de woning beschikbaar voor de huishoudens met de laagste inkomens, conform ons huurbeleid. De huurprijs van zittende huurders verandert niet.

Huurdering

De huurdering (in een percentage van de huren en vergoedingen) als gevolg van leegstand is 0,54%. Leegstand langer dan veertien dagen ontstond vooral door grootschalige mutatiewerkzaamheden. Daarnaast werden diverse woningen een lange periode gebruikt als proefwoningen bij projecten in Drunen, Oudheusden en Vliedberg.

Huurachterstand

De totale huurachterstand in 2022 is nagenoeg gelijk gebleven met de totale huurachterstand in 2021. In 2021 had de coronacrisis nog een grote invloed, in 2022 was die invloed kleiner. In 2022 kregen steeds meer huurders problemen met het betalen van de rekeningen en meldden zich bij ons met het bericht dat ze de huur niet (volledig) kunnen betalen. Door de oorlog in Oekraïne zijn de kosten voor energie, de boodschappen en benzine enorm gestegen, waardoor voor veel mensen de stijging van de lasten groter zijn dan de stijging van de inkomsten.

Het percentage huurachterstand ten opzichte van de jaarhuur was eind 2021 1,12% en eind 2022 1,16%. De huurachterstand bij zittende huurders is gestegen, bij vertrokken huurders gedaald door afboeking. Bij zittende huurders is de achterstand iets opgelopen van 0,85% eind 2021 ten opzichte van 0,93% eind 2022.

Het aantal betalingsregelingen blijft hoog. Vóór de coronacrisis hadden we rond de 80 betalingsregelingen met huurders. In T3 2021 was er sprake van circa 119 betalingsregelingen en in T3 2022 circa 128. Deze betalingsregelingen zijn gemaakt omdat huurders de volledige huur niet

konden betalen. Door het werken in rayonteam hebben we onze huurders beter in beeld én steeds meer huurders durven contact met ons op te nemen om een betalingsafpraak te maken.

We sturen significant minder zaken richting de deurwaarder. Enkel als we er écht zelf niet uitkomen met de huurder of omdat we een vonnis nodig hebben, gaat de zaak naar de deurwaarder. De kosten van de deurwaarder zijn hoog én we zien dat de samenwerking met de gemeenten en andere partijen (vroegsignalering), waarbij we steeds meer huisbezoeken zelf afleggen, ook baat hebben.

Ontruiming

Er zijn zes ontruiming aangezegd in 2022 en in het derde tertiaal zijn daarvan drie woningen daadwerkelijk ontruimd. Voordat tot ontruiming wordt overgegaan zijn er al vele acties ondernomen naar de betrokken huurder, onder andere door Woonveste en de deurwaarder. Woonveste werkt steeds intensiever samen met de gemeente, maatschappelijk werk en de Kredietbank om zo vroeg mogelijk de huurder te ondersteunen en grote achterstanden te voorkomen. Ontruiming vanwege huurachterstand proberen we zoveel mogelijk te voorkomen. Bij de drie ontruiming die uiteindelijk zijn doorgegaan, speelde meer dan enkel huurachterstand.

4.1.2 Wonen met kwaliteit

Onderhoud van woningen

De kernactiviteiten van onderhoud hebben als doel om in een kwalitatief goede woningvoorraad te voorzien. De uitdaging hierbij is om het onderhoud op een klantgerichte, efficiënte, effectieve en kostenbewuste manier uit te voeren. Om de kwaliteit van het bestaande woningbestand op het gewenste niveau te houden, voert Woonveste jaarlijks het nodige dagelijks-, contract- en planmatig onderhoud uit.

Onderhoud en verbeteringen	2022	2021
Dagelijks onderhoud	4.866.992	3.939.558
Kosten mutatieonderhoud	2.579.658	2.224.505
Kosten reparatieonderhoud	2.287.334	1.715.053
Planmatig onderhoud	4.552.767	2.352.633
Kosten regulier planmatig onderhoud	4.095.032	2.124.311
Kosten individueel planmatig onderhoud (IPO)	457.734	228.322
Contractonderhoud	2.159.698	2.130.409
Totaal Onderhoud	11.579.457	8.422.600
Investerings in energetische kwaliteit	7.425.963	2.263.768
Overige verbeteringen bestaand bezit	866.421	537.214
Totaal Investerings	8.292.384	2.800.982

Mutatieonderhoud

Bij iedere mutatie wordt gekeken wat de strategie van de woning is. Vervolgens wordt de woning beoordeeld op de technische staat, inrichting conform beleid en verhuurbaarheid. Indien noodzakelijk worden gebreken hersteld en wordt binnenonderhoud uitgevoerd om de woning op de gewenste basiskwaliteit te krijgen. Het aantal huuroptzeggingen lag lager dan ingeschat, maar de kosten zijn ongeveer zoals begroot uitgekomen. We hadden in de begroting rekening gehouden met hogere kosten door de verkoopstop (en daarmee het opknappen van een aantal eerder voor verkoopgelabelde woningen). We zien dat het aantal mutaties met zeer hoge kosten echter groter is dan ingeschat. We hebben er bij deze woningen echter bewust voor gekozen de woningen niet alsnog te verkopen, maar naar basishniveau te brengen voor de verhuur.

Het mutatieproces hebben we in 2022 verder onder de loep genomen en we zijn aan de slag gegaan met het verbeteren hiervan, met als resultaat:

- Verbeterde samenwerking aannemers;

- Aangepast proces klantcontact met nieuwe huurders
- Verbeterde kwaliteit woningwaarderingpunten en plattegronden.

Reparatieonderhoud

De uitgaven voor reparatie onderhoud zijn fors toegenomen ten opzichte van 2021. Dit komt omdat we in een deel van 2021 alleen spoedreparaties uitvoerden vanwege de corona lockdown. De uitgaven zijn dit jaar ook hoger uitgevallen dan begroot. Dit heeft te maken met prijsstijgingen, maar ook met toename van het aantal reparatieverzoeken. Niet alleen het aantal neemt toe, we zien ook meer grote reparaties. Ook maakten we extra kosten door een extreem vervuilde woning die compleet uitgewoond was en daarom volledig opgeknapt moest worden.

Regulier planmatig onderhoud

Onder regulier planmatig onderhoud worden werkzaamheden verstaan als schilderwerk, vervangen van kozijnen, voegwerk, dakbedekking, dakgoten en complexgewijs binnenonderhoud (douche, toilet, keuken). Voor 2022 was hiervoor € 5,145 mio begroot. Ultimo 2022 is hiervan circa € 4,552 mio gefactureerd, dat is 88,5%. De uitvoering van het reguliere planmatig onderhoud kende een aantal uitdagingen die ook in 2023 nog terug te zien zullen zijn: lange levertijden, personeelstekorten bij aannemers en stijgende prijzen. De kwaliteit van de werkzaamheden, de voorbereiding en begeleiding van de werkzaamheden kwamen hierdoor soms in de knel. Met als gevolg dat bewoners ontevreden waren doordat ze soms langer ongemakken ervaren van de werkzaamheden en/of er zaken hersteld moeten worden. Deze omstandigheden vroegen ook meer begeleiding en controle vanuit de projectcoördinatoren.

In 2022 hebben medewerkers de voorbereidingen getroffen om al het buitenschilderwerk binnen 3 jaar geheel middels de samenwerkingsvorm ResultaatGericht Schilderwerk (RGS) te laten uitvoeren. Het voornemen is om in 2023 hiermee te starten. Binnen RGS zal er o.a. rayongericht gewerkt worden door de vaste schilders van Woonveste.

Individueel planmatig onderhoud

Indien huurders in het verleden niet hebben deelgenomen aan het geplande binnenonderhoud, kunnen zij na 5 jaar hiervoor alsnog in aanmerking komen. In 2022 is alle opgelopen achterstand door corona opgepakt en verwerkt. Er is meer uitgegeven dan begroot, omdat er ook 20 IPO's meer zijn uitgevoerd dan waarmee gerekend is voor de begroting van 2022.

Contractonderhoud

Woonveste heeft kortcyclisch regulier onderhoud zoals cv-ketelonderhoud en -vervanging middels (raamwerk)overeenkomsten uitbesteed aan vaste samenwerkingspartners. Voor 2022 was hiervoor € 1,872 mio begroot. Uiteindelijk bedroegen de gerealiseerde kosten inzake contractonderhoud ultimo 2022 € 2159.698 euro. In 2022 is een algehele inventarisatie van de onderhoudscontracten uitgevoerd onder begeleiding van een externe adviseur..

Meerjarenonderhoudsbegroting

De basis voor doeltreffend vastgoedbeheer wordt gevormd door een meerjarenonderplanning (MJOP) en de financiële vertaling daarvan – de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). Op complexniveau moeten de vastgoedelementen en de technisch staat ervan in beeld zijn. Condiëtmetingen zijn daarbij van doorslaggevend belang. In 2022 zijn deze door adviesbureau Raderadvies B.V. uitgevoerd en vastgelegd in het vastgoedbeheerprogramma Vastware. Ook is in 2022 verder onderzocht op welke wijze de MJOB nog verder geoptimaliseerd kon worden. De bevindingen zijn gedocumenteerd in een praktisch verbeterplan waaraan al in 2022 gedeeltelijk uitvoering kon worden gegeven. Meerdere verbeteracties staan nog gepland voor 2023, zoals het inpassen van het duurzaamheidsbeleid in het onderhoudsplan op complexniveau.

Investeringen

De investeringen in energetische kwaliteit worden behandeld in het hoofdstuk "Samen duurzaam". De overige investeringen in 2022 betroffen onder andere investeringen in basisuitrusting op verzoek van huurders, veiligheid en langer thuis.

In 2022 hebben we 49 Wmo woningaanpassingen voor de gemeente Heusden uitgevoerd (in 2021: 33). Voor de gemeente Boxtel en Haaren 2 aanpassingen in 2022 (in 2021: 2 voor de gemeente Vught). Het aantal door Woonveste uitgevoerde aanpassingen is aldus gestegen.

Asset management (AM)

In 2022 hebben de complexsessies plaatsgevonden. Complexsessies zijn een essentieel onderdeel van vastgoedsturing en assetmanagement omdat het hét moment is waarop de resultaten van de complexprestatieanalyse (op basis van data) worden gecombineerd met de praktijkkennis van medewerkers. Medewerkers zijn enthousiast over hun deelname aan complexsessies. Zij zien de complexsessies als een plek waar hun kennis van complexen er toe doet en tot keuzes leidt.

In 2022 is gewerkt aan een kwaliteitsslag met betrekking tot vastgoedsturingsinformatie hierdoor kan het AM team de komende jaren meer gefundeerd advies geven.

Vanuit het AM team is het plan Integratie Verduurzaming in Asset Management opgesteld. Dit heeft tevens geleid tot verruiming van de rol van het AM team.

4.1.3 Genoeg woonoplossingen

De vraag naar woningen is groot. De druk op de woningmarkt loopt op, net als elders in het land. Jaarlijks wordt een klein deel van ons bezit opnieuw verhuurd. Ook hebben we een nieuwbouwprogramma dat bijdraagt aan een betere match tussen vraag en aanbod.

Portefeuilleplan 2021 – 2030

In 2022 hebben we geen wijzigingen aangebracht in het Portefeuilleplan. Doelstellingen worden begin 2023 opnieuw tegen het licht gehouden. Waarbij de doelstellingen vanuit een integraal perspectief worden beoordeeld (scenario-analyse).

Aan de hand van de doelstellingen opgenomen in het Portefeuilleplan 2021 – 2030 monitoren we jaarlijks waar we staan ten opzichte van 2030. De beoogde verdeling naar huurklassen binnen de beschikbare voorraad (bestaand bouw en nieuwbouw) is in 2022 behaald.

Nieuwe verhuringen

We verhuurden in 2022 361 woningen, waarvan 45 nieuwbouwwoningen. 343 woningen behoorden tot het DAEB-segment en 18 tot het niet-DAEB-segment. Ten opzichte van vorig jaar is het aantal verhuringen in niet-DAEB afgenomen, ten gunste van het DAEB-segment. Dat is in lijn met ons portefeuilleplan en huurprijsbeleid, waarbij we meer de focus hebben gelegd op het verhuren van sociale huurwoningen.

De mutatiegraad bedroeg 6,5% (2021: 6,5%). 46 garages zijn opgezegd en opnieuw verhuurd.

Verhuringen	2022	2021
Aantal nieuwe verhuringen (inclusief nieuwbouw)	361	367
Mutatiegraad afgelopen 12 maanden	6,5%	6,5%
Aantal verhuurde nieuwbouweenheden	45	8
Percentage passend toegewezen	99,4%	99,6%
Percentage verhuurde sociale woningen aan primaire doelgroep; inkomenstoetsing	100,0%	99,1%
DAEB-woningen		
Verhuurde woningen	343	301
Populariteitsgraad	184	132
Aanbiedingsgraad	2,1	2,7
Niet-DAEB-woningen		
Verhuurde woningen	18	58
Populariteitsgraad	104	40
Aanbiedingsgraad	2,4	2,6

Woonruimteverdeling: aanbodmodel, pilot loting en bemiddelingen

We adverteren onze woningen via WoonService Regionaal. Dat doen we hoofdzakelijk via het aanbodmodel waarin degene met de langst opgebouwde inschrijfduur als eerste een woning of

garage krijgt aangeboden. Begin 2022 zijn 2 woningen geadverteerd via het lotingmodel. Dit was onderdeel van een pilot die in de zomer van 2021 startte. Begin 2022 evalueerden we de pilot. Uitkomst van evaluatie was dat loting er zoals beoogd toe leidt dat mensen met een korte inschrijftijd kans hebben op een woning. Dit kwam echter vooral ten goede aan woningzoekenden uit andere gemeenten. O.a. vanwege het streven om de slaagkans van woningzoekenden uit Heusden te verhogen tot het regionaal gemiddelde is besloten niet verder te gaan met loting.

Populariteitsgraad geadverteerde woningen

Er kwamen in 2022 gemiddeld 176 reacties op een geadverteerde huurwoning (DAEB en niet-DAEB samen). Dit is een stijging ten opzichte van 2021, toen er gemiddeld 115 reacties kwamen. Vooral eengezinswoningen onder de huurtoeslaggrens zijn populair. De gemiddelde inschrijfduur van nieuwe huurders is 11 jaar.

Directe bemiddelingen

Een deel van de vrijkomende woningen wordt niet geadverteerd, maar bemiddeld.

- Er gingen 12 woningen naar urgenten met een medische of sociale urgentie.
- 15 woningen werden toegewezen aan vergunninghouders. De taakstelling voor vergunninghouders in Heusden is op 2 personen na gehaald. In de andere gemeenten leveren we naar rato onze bijdrage. Er wordt nauw samengewerkt met VluchtelingenWerk om de huisvesting van vergunninghouders op een passende wijze te laten plaatsvinden.
- 7 woningen waren voor woningzoekenden die uitstroomden vanuit beschermd wonen of maatschappelijke opvang. Hierover zijn in het kader van de regionale matchingstafel afspraken gemaakt met de gemeente en de regio Hart van Brabant.
- Andere bemiddelingen betreffen onder meer afspraken met zorgorganisaties c.q. gemeenten over cliënten die uitstromen vanuit zorg en kandidaten van Van Neynsel voor de Grevelingen.

Met de gemeente Heusden is de afspraak dat we maximaal 15% van onze sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroepen vergunninghouders, urgenten en uitstroom uit zorg. In 2022 kwamen we uit op 11%. Bij de toewijzing streven we eraan een passende woning te vinden waarbij we ook kijken naar de draagkracht van onze wooncomplexen en buurten.

Evaluatie toewijzingen

Uit een evaluatie eind 2021 bleek dat de totale slaagkans voor een woningzoekende uit Heusden lager was dan het regionale gemiddelde. Om te zorgen dat Heusdense woningzoekenden een even grote kans maken in de regio als woningzoekenden van elders, hebben we in 2022 enkele gerichte maatregelen ingezet. Zo hebben we nieuwbouwprojecten toegewezen naar lokale voorrang, en ook een aantal specifieke woningen, met name in Vlijmen, met voorrang toegewezen aan lokale inwoners. Dit heeft er toe geleid dat in 2022 de slaagkans van Heusdenaren is verbeterd tot tenminste het regionaal gemiddelde.

Inkomenstoets staatssteunregeling en passend toewijzen

Conform de Woningwet moet minimaal 95% van de huurtoeslaggerechtigden bij een nieuwe verhuring een woning toegewezen krijgen onder de eerste of tweede aftoppingsgrens van de huurtoeslag. In 2022 is hier ruim aan voldaan.

Ook voldoen we aan de norm om minimaal 92,5% van de sociale huurwoningen toe te wijzen aan mensen met een inkomen onder €40.765 (1 persoon) of €45.014 (2 personen).

Woonruimtevindingsysteem Noordoost-Brabant en Gennepe

Samen met zeven corporaties actief in de woningmarktregio Noordoost-Brabant wil Woonveste komen tot één nieuw en breder regionaal woonruimtevindingsysteem. Zo kunnen we woningzoekenden nog beter helpen bij het vinden van een passende woning. Daarnaast kunnen we de samenwerking tussen corporaties verder versterken. 2022 is hiertoe gebruikt als voorbereidingsfase. Na de zomer 2022 is gestart met fase 2 volgfase (systeemselectie, organisatievorm en voorbereiding tbv implementatie). Het zal live gaan in 2024.

Nieuwbouw

Om het huidige woningtekort aan te pakken, is er vanuit Woonveste veel inzet op nieuwbouw. De realisatiekracht van nieuwbouw wordt bepaald door een complex samenspel van factoren, zoals onder andere flora en fauna regelgeving, stikstof problematiek, capaciteit aannemers en levertijden.

Nieuwbouwopgave gemeente Heusden

In de Woonvisie/coalitieakkoord heeft de gemeente Heusden gecommuniceerd dat in het nieuwbouwprogramma t/m 2025 gestreefd wordt naar minimaal 300 sociale huurwoningen en de ambitie 400 is.

Bij deze aantallen was nog geen rekening gehouden met de ophoging van aantallen vanuit de regiodeals in het kader van de nationale prestatieafspraken.

De aantallen uit de Woonvisie/het coalitieakkoord sluiten aan op ons vigerende Portefeuilleplan en de meerjarenbegroting waarin is opgenomen voor de jaren 2021 t/m 2025: 405 eenheden en in de jaren 2026 t/m 2030: 215 eenheden.

In september 2022 hebben we met de gemeente Heusden aan tafel gezeten om te komen tot gezamenlijke prioriteitstelling van de nieuwbouwprojecten van Woonveste.

Nieuwbouw heeft een tijdlijn met verschillende stappen, van haalbaarheidstudies - naar initiatiefase - ontwerp & voorbereiding - realisatie - oplevering & evaluatie. In 2022 is gewerkt aan de onderstaande projecten in de diverse fases van ontwikkeling met de verschillende bijbehorende werkzaamheden.

Opleveringen nieuwbouw 2022

We hebben in 2022 45 NOM-woningen opgeleverd, te weten:

- Geerpark (Vlijmen): 20 woningen
- Jacob van Lennepstraat (Vlijmen): 15 woningen
- Von Suppéstraat (Drunen): 10 woningen. De overige 10 woningen worden in februari 2023 opgeleverd.

T.o.v. prognose 2022 (74 woningen) is plan het Hoge Heide (19 flexwoningen) door vragen vanuit gemeenteraad uitgesteld en deel v. Suppestraat is begin 2023 opgeleverd/verhuurd.

Geplande oplevering 2023 (62 woningen)

Gemeente Heusden

- Von Suppestraat (Drunen): 10 woningen, verhuur februari 2023
- Geerpark (Vlijmen): 42 woningen. De bouw is in fase 2b (11 woningen) in maart 2022 en in fase 2c (31 woningen) in december 2022 opgestart.
- Van Houtplein (Vlijmen): 3 woningen. We hebben voormalige apotheek aangekocht en werken nu plan uit voor 3 appartementen.

Gemeente Oisterwijk

- Beekdal (Haaren): 7 woningen, de bouw is eind 2022 gestart.

Er zijn diverse plannen in ontwikkeling, zoals:

Gemeente Heusden

- Flexwonen Hoge Heide (Vlijmen): 19 woningen. Het oorspronkelijke plan is door de gemeenteraad terug verwezen naar de tekentafel. Er wordt nu een nieuw plan gemaakt. Gemeente Heusden kijkt ook, in overleg met ons, naar extra bouwlocaties gericht op flexwonen (als uitvloeisel van regiodeal).
- Geerpark 2c-1 en 2c-2: 6 + 6 woningen
- Vlijmense Dijk (Vlijmen): ca 50 appartementen/woningen. We zijn in overleg met de locatie-eigenaar en met Mijzo en Prisma om daar ca. 40 appartementen met zorg en 10 sociale huurwoningen te realiseren. Locatie ligt tegen terrein van Janshof (verzorgingslocatie Mijzo). Plannen zijn tertiaal 3 aan buurt gepresenteerd. Er wordt nu gewerkt aan planonderzoeken en een definitieve bestemmingswijziging.
- Pastoor Smolderstraat (Vlijmen): ca 42 woningen. Plannen worden uitgewerkt en zijn gepresenteerd aan de buurt. Betreft sloop-nieuwbouwlocatie.
- De Grassen (Vlijmen): ca. 20 woningen. De Grassen bestaat uit circa 825 woningen. Fase 1 is afgerond 180 woningen waarvan 18 (10%) in de sociale huur. Plan is onderdeel van bouwclaim van Van Wanrooij. We hebben gesprekken over realisatie van de vervolgpunten (fase 2 en 3, (traject loopt al enkele jaren).

- Heverslo (Oudheusden): aantal woningen ntb. Op het Heverslo-terrein in Oudheusden was oorspronkelijk in overleg met (voormalig bestuurder) Mijzo een plan met ca 28 (zorg)appartementen geprojecteerd. Eind 2022 heeft bestuur van Mijzo aan gemeente en ons aangegeven andere invulling te prefereren in samenhang met beëindigen functie verpleeghuis St Antonius in Heusden Vesting. We gaan samen een haalbaarheidsonderzoek starten.

Gemeente Vught

- Den Hoek (Helvoirt): 8 woningen. Met gemeente is de grondovereenkomst getekend en met Hazenberg is de projectvoorbereiding gestart. Hazenberg is voornemens deze te bouwen.
- Jorisakkerstraat 17-19: 4 woningen,

Verkoop

In het portefeuilleplan zetten we in op vermindering van het aantal verkopen, als een van de maatregelen om te zorgen voor meer beschikbare sociale huurwoningen. De woningen die voorheen gelabeld waren voor verkoop, worden komende jaren bij mutatie doorverhuurd, met uitzondering van enkele woningen (vrijstaand of bijzondere omstandigheden). In 2022 is 1 woning verkocht. Er zijn geen koopgarantwoningen teruggekocht dit jaar.

Verhuureenheden

Op de peildatum 31 december 2022 heeft Woonveste 6.781 verhuureenheden in eigendom. In de volgende tabel is de verdeling in DAEB- en niet-DAEB-eenheden opgenomen, waarbij is aangesloten bij de typeringen volgens de marktwaardeberekening.

Aantal verhuureenheden	2022			2021		
	DAEB	niet-DAEB	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Woningen	4.807	757	5.564	4.741	780	5.521
Parkeergelegenheden	0	827	827	0	825	825
BOG, MOG, ZOG	386	4	390	385	5	390
Totaal	5.193	1.588	6.781	5.126	1.610	6.736

BOG, MOG, ZOG staat voor bedrijfsnonroerendgoed, maatschappelijk onroerendgoed en zorgonroerendgoed (intramuraal zorgseenheden).

Het bezit is als volgt verdeeld over de gemeenten:

Aantal verhuureenheden	Heusden	's-Hertogenbosch	Sint-Michielsgestel	Boxtel	Oisterwijk	Vught	Totaal
Woningen	4.752	102	0	138	300	272	5.564
Parkeergelegenheden	811	0	0	0	9	7	827
BOG, MOG, ZOG	282	67	21	0	0	20	390
Totaal	5.845	169	21	138	309	299	6.781

Woningen

In 2022 is de voorraad toegenomen met 45 nieuwbouwwoningen. Er is 1 woning verkocht en per saldo is 1 woning getransformeerd naar ZOG eenheid. Er zijn 23 woningen geherclassificeerd van Niet-DAEB naar DAEB.

De woningen zijn ingedeeld in huurcategorieën. Onderstaand een overzicht hiervan:

	Aantal
minder dan € 442,46	392
€ 633,25	2.691
€ 678,66	1.138
€ 763,47	950
meer dan € 763,47	393
Totaal	5.564

Hieronder een overzicht van de huurcontracten van de woningen, verdeeld naar gereguleerd en geliberaliseerd (zie 8.5.3.1).

Soort contract woningen	Heusden	's-Hertogenbosch	Boxtel	Oisterwijk	Vught	Totaal
gereguleerd - DAEB	4.091	102	124	264	226	4.807
gereguleerd - niet-DAEB	353	0	8	23	26	410
geliberaliseerd - niet-DAEB	308	0	6	13	20	347
totaal	4.752	102	138	300	272	5.564

Overige verhuureenheden

Woonveste verhuurt 374 zorgeenheden aan zorgorganisaties. Daarnaast heeft Woonveste 827 parkeergelegenheden (garages en parkeerplaatsen) in bezit. Het bedrijfsonroerendgoed omvat 4 eenheden en betreft onder andere een huisartsenpraktijk. Het maatschappelijk vastgoed betreft onder andere de MFA Caleidoscoop in Vlijmen, ontmoetingsruimtes ten behoeve van zorgwoningen, wijkwinkel en buurtcentra. Dit zijn in totaal 16 eenheden.

4.1.4 Meer variatie aan woonoplossingen (met zorg)

Wonen met zorg of begeleiding: actieprogramma 'Weer thuis' in Hart van Brabant

Mensen met een zorg- en begeleidingsbehoefte hebben soms andere woonoplossingen nodig. Eind 2020 hebben gemeenten, zorgaanbieders en wooncorporaties in de regio Hart van Brabant (voor ons zijn dat Heusden en Oisterwijk) de samenwerkingsovereenkomst 'Weer Thuis' ondertekend. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de oprichting van een gezamenlijk matchingspunt en de spreiding van uitstromers uit zorg-/opvangvoorzieningen. In januari 2022 is de matchingstafel 'Weer Thuis' gestart met het verdelen van uitstromers beschermd wonen en maatschappelijke opvang voorzieningen naar een zelfstandige huurwoning van de regio corporaties. Hiermee zijn de lokale afspraken vervallen die we met de gemeente Heusden hadden over het beschikbaar stellen van woningen voor uitstroom.

Waar nodig benutten we bij woningtoewijzing de mogelijkheden om aanvullende afspraken op te nemen in het huurcontract. Woont men er eenmaal, dan zorgen we ervoor dat we regelmatig met elkaar evalueren hoe het gaat.

4.2 Dienstverlening met verschil

4.2.1 Tevreden huurders

Het KWH Huurlabel is een instrument dat de organisatie ondersteunt bij het monitoren van de tevredenheid en verbeteren van de kwaliteit van dienstverlening. Dit alles op basis van het oordeel van onze huurders. Het is ook een middel om de prestaties op het gebied van de kwaliteit van dienstverlening te laten zien aan onze belanghouders en ze te spiegelen aan andere corporaties. Woonveste is lid van KWH en wordt continu gemeten op diverse onderdelen. Het KWH-keurmerk is in 2022 verlengd voor twee jaar.

We zien een scoredaling is op het onderdeel 'onderhoud'. Het jaar 2023 geeft ons ruimte om op dit onderdeel en andere onderdelen respectievelijk te herstellen en te verbeteren.

De volgende onderdelen zijn gemeten:

Labelonderdelen KWH	2022	2021	Landelijk 2022
Algemene dienstverlening	7,4	7,4	7,3
Nieuwe woning	7,5	7,7	7,8
Reparaties	7,8	7,5	7,9
Onderhoud	6,8	7,6	7,5
Huur opzeggen	7,9	8,1	8,0
Gemiddeld	7,5	7,7	7,7

De algemene dienstverlening van Woonveste scoort bij onze huurders met een tiende boven het landelijk gemiddelde.

Het betrekken van de nieuwe woning scoort lager dan het voorgaand jaar en landelijk gemiddelde. In 2022 hebben we hierop het proces van sleuteluitgifte aangepast waardoor we meer aandacht kunnen geven aan onze nieuwe huurders bij het betrekken van de woning. De verwachting is dat hierdoor de score ten positieve zal aantrekken.

We zien een goede ontwikkeling op de waardering in afhandeling van reparatieverzoeken. Hier zitten we bijna op landelijk gemiddelde. Binnen dit proces blijft de aandacht op de sub-score 'weten waar men aan toe is'. In 2023 blijven we onze aannemers betrekken in de klantwaardering.

Het planmatig onderhoud kent een scoredaling. De lage scores zijn te herleiden tot een tweetal schilderprojecten waar de wijze van communicatie en het feitelijk resultaat laag is gewaardeerd door de huurders. De projectleiders zijn hierover in contact met de betreffende aannemers om de aanpak te verbeteren.

Het labelonderdeel 'huur opzeggen' volgt de landelijke trend. In 2022 daalde, door het jaar, de score maar hierin zien we herstel omdat de opzichters meer tijd hebben voor de inspecties en dus meer aandacht voor onze huurder.

Eind 2022 is het huurdersoordeel vanuit de Aedes benchmark bekend geworden. We hebben een B score behaald wat een verbetering is ten opzichte van vorig jaar. We zitten per score enkele tienden van het landelijk gemiddeld, een ontwikkeling die we ten positieve blijven inzetten.

Prestatieveld Huurdersoordeel	Woonveste score 2022	Gemiddelde sector	Letter 2022	Woonveste score 2021
Nieuwe huurders	7,9	7,7	B	7,7
Huurders met reparatieverzoek	7,5	7,6	B	7,3
Vertrokken huurders	7,3	7,5	C	7,8

Klachten

Er zijn 49 klachten geregistreerd in onze interne klachtenprocedure. Naast dat individuele terugkoppeling plaatsvindt, wordt ook intern gekeken welke mogelijke verbeterpunten er zijn naar aanleiding van de klacht. De klachten gaan over uiteenlopende onderwerpen, bijvoorbeeld ontevredenheid over de wijze van afhandeling van het reparatieverzoek en te lang wachten totdat er een oplossing is voor het technische probleem in de woning.

Er werden twee klachten ingediend bij de gezamenlijke onafhankelijke regionale klachtencommissie (KAC). Eén is gegrond verklaard en één ongegrond. In beide gevallen zijn huurders geïnformeerd over onze reactie op het advies.

De Huurcommissie deed in één zaak uitspraak over een verzoek van een huurder voor huurverlaging op basis van een gebrek aan de woning. Woonveste is in het gelijk gesteld.

4.2.2 Persoonlijke dienstverlening en verschil maken waar nodig

Een van de doelstellingen uit ons ondernemingsplan is om meer ruimte te maken voor individuele situaties van mensen. Dit willen we o.a. doen door het gros van onze huurders goed digitaal te helpen, zodat er tijd is voor een meer persoonlijke benadering waar dat past of nodig is.

Door de coronacrisis hebben we ervaren dat thuiswerken prima werkt, de dienstverlening lijdt hier niet onder. De persoonlijke benadering, in de vorm van huisbezoeken of ontmoeting op kantoor en in de wijk, staat voorop. Onze medewerkers Klantenservice werkten hard om alle huurders en woningzoekenden te woord te staan. In 2022 hebben we een plan gemaakt waarin we de dienstverlening nog verder uitbreiden in dit team, inclusief aanpassing van de functienaam naar beter passende naam: Klantadviseur.

We hebben daarnaast werkzaamheden verlegd tussen verhuur en mutatie. Wij willen nóg meer aandacht geven aan onze nieuwe huurders, daar was behoefte aan, onze nieuwe huurders gaven dit aan in de KWH-enquêtes. De medewerkers Verhuur kregen een andere benaming, verhuurmakelaars, en gaan vanaf begin 2023 de bezichtigingen uitvoeren en de sleutels uitreiken. Hierdoor hebben de mutatieopzichters meer tijd om te zorgen voor een technisch goed op te leveren woning en heeft de Verhuurmakelaar tijd om de huurder meer uitleg te geven over het huurcontract en een minder technische overdracht bij sleutel uitgifte wat zorgt voor een meer feestelijk gevoel voor de huurder. Er is meer aandacht voor huurders die ondersteuning nodig hebben bij het langer zelfstandig thuis wonen, onder meer doordat we op verzoek diverse kleine aanpassingen in de woning gaan doen. Ook is de samenwerking met de gemeente Heusden op het gebied van WMO/Langer zelfstandig thuis geïntensiveerd.

Verskil maken waar nodig betekent dat we voor bepaalde situaties afwijken van het standaardbeleid. Dit doen we door steeds na te denken wat een passende oplossing is. Daarbij wegen we af of er echt sprake is van maatwerk of iets waarvoor nieuw beleid gewenst is. Gedurende het jaar besteedden we binnen de organisatie aandacht aan het thema verschil maken en maatwerk, onder meer door casussen met elkaar te bespreken via de waardendriehoek, een afwegingskader om maatwerk te legitimeren.

Participatie en activiteiten tijdens planmatig onderhoudsprojecten en nieuwbouw

Tijdens de uitvoering van groot onderhoud zet Woonveste activiteiten in om bewoners gericht en persoonlijk te informeren en te begeleiden. In 2022 speelde dit bij de Meester Driessenstraat e.o. in Vlijmen, de Leharstraat e.o., Keyserpark en de Vennestraat in Drunen. We gaven nieuwsbrieven uit, gingen op huisbezoek en hielden spreekuren in modelwoningen. Onderhoudsprojecten zijn een uitstekend gelegenheid om huurders te leren kennen. Zo organiseerden we opruimdagen, opleveringsfestiviteiten of kerstvieringen, met het doel om huurders tijdens de werkzaamheden een hart onder de riem te steken, te horen wat er speelt en beter kennis te laten maken met elkaar.

Tijdens de realisatie van de nieuwbouwwoningen organiseerden we ook diverse activiteiten, zoals kijkmomenten en inmeetmiddagen. Zo maken bewoners kennis met medewerkers van Woonveste, met hun toekomstige burens en voelen zich direct verbonden met hun nieuwe leefomgeving.

4.2.3 Er op tijd bij zijn

Er komen meer mensen met een zorgvraag, een complexe achtergrond of onvoldoende zelfredzaamheid in een van onze huurwoning wonen. Hierbij kunnen zich achter de voordeur problemen manifesteren zoals verwaarlozing, vervuiling en eenzaamheid.

We spannen ons in om zichtbaar te zijn in de buurten en kernen en achter de voordeur te komen, om zo problemen tijdig te signaleren. Dankzij het uitbreiden van het gebiedsgericht werken en het aannemen van een extra buurtbeheerder en woonconsulent hebben we daar meer mogelijkheden voor gekregen in 2022.

De buurtbeheerders zijn dit jaar gestart met kennismakingsgesprekken met nieuwe huurders, ongeveer 6 weken na de sleuteloverdracht. Tijdens het gesprek kunnen nieuwe huurders vragen stellen en geven wij extra informatie of uitleg over de woonomgeving, het aanbieden van afval, energiebesparing en andere zaken. Zo hebben huurders meteen een gezicht van wie er van Woonveste in hun buurt werkt en leren wij de nieuwe huurders te leren kennen. Dit vergroot onze zichtbaarheid én onze kennis over het reilen en zeilen in de buurten.

4.3 Samen duurzaam

In 2050 moeten alle sociale huurwoningen energieneutraal zijn. Door het wonen CO₂-neutraal te maken, dragen corporaties bij aan de afspraken uit het Klimaatakkoord.

Woonveste heeft in 2020 een CO₂ koersplan opgesteld. Hierin stonden drie speerpunten benoemd: CO₂-neutraal in 2050, Woonveste duurzaam en Bewustwording huurders. Voor onze bestaande woningen stond het trias energetica principe en een stapsgewijze aanpak centraal. De eerste stap was het beperken van de energetische vraag, de tweede stap (het gebruik van) duurzaam opgewekte energie en de derde stap het (zo beperkt mogelijk) gebruik van fossiele energie. Bij nieuwbouw principe NOM, mits de investering past binnen onze betaalbaarheidsdoelen.

4.3.1 Herijking duurzaamheidsbeleid

In mei - september 2022 heeft Woonveste een procesevaluatie van het duurzaamheidsbeleid uitgevoerd. Aanleidingen hiervoor waren de ontwikkelingen rondom Nationale prestatieafspraken, regelgeving, energie-armoede, de behoefte aan heroverweging van het beleidsstandpunt inzake zonnepanelen en de kansen die gezien werden om (interne) werkwijzen te optimaliseren. Adviesbureau Atrivé heeft middels gesprekken en documentenanalyse faal- en succesfactoren van het huidige CO₂-koersplan in beeld gebracht. Samen met het assestteam is een stappenplan voor duurzaamheidsturing opgeleverd.

Het najaar van 2022 heeft in het teken gestaan van uitvoering geven aan het stappenplan duurzaamheidsturing, met als resultaten o.a.

- a. een herijkte duurzaamheidsvisie
 - b. data-analyses en actualisatie energielabels en werkelijk energieverbruik
 - c. benoemen van ambitie, prioriteiten en (eerste) simulaties van de verduurzamingsopgave
 - d. implementatieplan (integratie verduurzaming in assetmanagement): IVAM; uitvoering in 2023
- Nieuwe kpi's worden nog bepaald.

Eind december is het plan Integratie Verduurzaming in Asset Management (IVAM) besproken en omarmt door het MT., van drie strategieën:

1. Complexmatige aanpak (door met aanpak gericht op isoleren en ventileren)
2. Individuele aanpak
3. Programmatische aanpak. Met de volgende programma's : 'EFG weg ermee' - Hybride warmtepompen - Zonnepanelen - Gemeenschappelijke voorzieningen - Groen en gezond wonen - Circulaire nieuwbouw - en de eigen organisatie.

Energieprestatie conform de NTA8800

Per 1 januari 2021 is de huidige berekeningsmethodiek vervangen door een nieuwe op basis van de NTA 8800. Deze verandering heeft invloed op de waardering van het bezit: de energie-index is benoemd als een van de keydata binnen het Plan van aanpak verbeteren datakwaliteit. In 2022 zijn alle woningen die geen geldig label hadden voorzien van een energieprestatie conform de NTA 8800. Het aandeel woningen met een EFG label is door dataverbetering in 2022 afgenomen van 15% naar 10%. Het gemiddelde label ligt naar inschatting rond B/C.

Energiearmoede

De energiecrisis heeft in 2022 geleid tot meer en grotere energiearme huishoudens. Onderzoeksorganisatie TNO heeft onderzocht dat 602.000 huishoudens kampen met energiearmoede, dat zijn er 90.000 meer dan in 2020. Het aantal komt neer op 1 op 13 huishoudens in Nederland. Dankzij de financiële compensatiemaatregelen van de overheid in 2022 is energiearmoede bij zo'n 400.000 huishoudens voorkomen.

Omdat 75% van de huishoudens die te maken hebben met energiearmoede in een corporatiewoning woont, hebben gemeenten en corporaties in de Regio Noordoost-Brabant zich verenigd met als doel te komen tot een uniforme aanpak in deze regio richting de doelgroep en om te voorkomen dat er een grote diversiteit in aanpak, activiteiten en projecten ontstaat. Woonveste is hierbij aangesloten.. Bij de gemeente Oisterwijk zijn er ook ontwikkelingen om de energie armoede tegen te gaan. Ook hier zet Woonveste zich in om haar huurders te ondersteunen.

Woonveste is betrokken bij de Transitievisie Warmte van de gemeente Heusden.

Speerpunt CO₂-neutraal in 2050

De onderstaande tabel geeft de aantallen voor 2022 weer wat betreft de 'oude stappen' vanuit het CO₂ koersplan.

Aantal (cumulatief)	woningen 2021	2022	2030
Stap 1 en 2 gereed (CO ₂ -neutraal)	395	470	1.140
Stap 1 gereed (warmtevraag max. 50 kWh _{m2} /jr)	103	239	1.278
Stap 1 en 2 nog niet gereed	5.382	5.229	4.066
Totaal aantal woningen Woonveste	5.880	5.938	6.484

Speerpunt Woonveste duurzaam

In het kader van 'practice what you preach' meten we onze eigen CO₂-footprint als organisatie. Vervolgens gaan we werken aan het verlagen van onze CO₂-uitstoot door een duurzaam kantoor(gebruik) en een duurzame bedrijfsvoering. In 2022 heeft Woonveste een viertal elektrische bedrijfsauto's aangeschaft in plaats van brandstofauto's en twee elektrische deelfietsen.

Er heeft in 2021 een nulmeting plaatsgevonden en daaruit zijn verschillende aanbevelingen gekomen. Ivm ziekte en proritering heeft hier in 2022 niet veel nadruk op gelegen.

Speerpunt bewustwording huurders

Energiebesparing is niet alleen met techniek op te lossen. Er is ook gedragsverandering nodig. Eind 2021 hebben we een plan van aanpak vastgesteld om bewustwording bij huurders over energieverbruik en energiebesparing te bevorderen. In 2022 is dat geïmplementeerd.

Een voorbeeld hiervan is dat buurtbeheerders tijdens de welkomstgesprekken met nieuwe huurders aandacht geven aan energiebesparing en energiezuinig gedrag. Zij kunnen tijdens dit gesprek ook kleine energiebesparende materialen verstrekken zoals radiatorfolie en spaarlampen.

4.3.2 Toekomstbestendige duurzame voorraad

Er is gewerkt aan de voorbereiding, uitvoering en afronding van verschillende verduurzamings- en renovatieprojecten. Hieronder een terugblik en stand van zaken.

Project evaluaties Groot Onderhoud / Verduurzaming: Bernhardstraat (Oudheusden): 10 woningen en Gounodlaan (Vlijmen): 32 woningen. De evaluaties bestaan uit een financiële evaluatie, interne evaluatie en een klantrapportage.

Projecten in uitvoering/afgerond:

- *Irenestraat e.o. (49 woningen):* Het project is nagenoeg conform investeringsbesluit verlopen, op totaal niveau is een bedrag van € 40.000,- meer uitgegeven. Dit komt neer op 0,8% meer dan begroot.. Voor het project is een subsidie aanvraag gedaan. Toegekende subsidie is verrekend met de verhuurdersheffing. De IRR na investering voldoet aan het minimale rendement wat is vastgesteld in het toetsingskader investeringen.
- *Leharstraat (56 woningen):* De uitvoering is gestart in het 3^e tertiaal van 2021, de werkzaamheden zijn in oktober 2022 afgerond. De werkzaamheden hebben voor veel meer overlast gezorgd dan verwacht. Hiervoor hebben we de bewoners gecompenseerd. Na afronding van de werkzaamheden zijn de woningen verbeterd van label D naar label A. Het nazorg traject loopt. Tijdens de evaluatie zal ingezoomd worden op mogelijke verbeteringen, o.a. met betrekking tot de samenwerking met met de aannemer.
- *Keyserpark (31 woningen):* in september 2022 is gestart met de uitvoering van dit project, de verwachting is oplevering in januari 2023. Na afronding van de werkzaamheden zijn de woningen verbeterd van gemiddeld label D naar minimaal label A.
- *Vennestraat (12 woningen):* De uitvoering is gestart in oktober van dit jaar, de planning is oplevering in januari 2023. Na afronding van de werkzaamheden zijn de woningen verbeterd van gemiddeld label D naar gemiddeld label A.
- *Mr. Driessenstraat e.o. (106 woningen):* De uitvoering van het groot onderhoudsproject in de Parklaan, Konijnenbergstraat en Meester Driessenstraat is gestart in oktober, nadat de ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is ontvangen. De woningen verbeteren

van label F naar label A. Onder andere in verband met flora en fauna restricties wordt de uitvoering gefaseerd opgepakt.

Projecten in voorbereiding:

- *Venne Oost (Marnixstraat e.o.) (139 woningen):* De startnotitie hiervoor is week 39 voorgelegd aan het MT. De labels gaan van C / D naar A. De reden dat deze woningen nu aangepakt gaan worden, is dat het dakonderhoud en isolatie al diverse keren zijn uitgesteld en nu echt om actie vragen. De uitvoering staat gepland van sept 2023 tot sept 2025. De uitvoering is gesplitst in 2 fasen omdat we anders niet binnen de kaders van de natuurwetgeving kunnen werken.
- *Ekelaarlaan / Priemsteeg (13 woningen):* We zijn gestart met de voorbereiding van het groot onderhoud en verduurzaming in de Ekelaarlaan en de Priemsteeg. Alle woningen zijn bezocht en de scenario's zijn uitgewerkt. De woningen in het complex hebben een energielabel dat varieert tussen E en G. De effecten op de labels zijn afhankelijk van welk scenario wordt gekozen. In oktober zijn alle bewoners uitgenodigd om ze te informeren. Begin 2023 werd het investeringsbesluit voorgelegd aan het MT.

4.4 Schakel voor samenleven

4.4.1 Een veilige en leefbare woonomgeving in vitale wijken

Een omgeving waarin huurders prettig kunnen wonen is voor bewoners én Woonveste van belang. Een prettige buurt kent minder overlast of andere problemen en leidt tot een betere verhuurbaarheid en vastgoedwaarde van de woningen.

Afgelopen jaren merkten we dat er steeds meer complexe vraagstukken opkwamen, die vragen om individueel maatwerk. We hebben vaker te maken met excessen/overlast, die veel tijd vragen. Daarnaast hebben we te maken met een toename van huisvesting van doelgroepen zoals urgenten, uitstromers vanuit zorg en vergunninghouders. Tegelijk hebben we een opgave voor het realiseren van nieuwbouw en verduurzaming van woningen, waarbij de communicatie en het contact met huurders/ omwonenden cruciaal is voor een succesvolle uitvoering.

Dit vraagt om meer aandacht en zichtbaarheid in de buurten en kernen, en om een steeds nauwere interne samenwerking en afstemming tussen de medewerkers die betrokken zijn bij de woningtoewijzingen en dagelijkse gang van zaken in de wijken

Rayonteams

Om beter in te spelen op deze ontwikkelingen werken we sinds april 2022 in 3 brede rayonteams. In ieder rayonteam werken medewerkers met verschillende functies samen in én voor onze buurten en kernen. De drie rayons zijn: - rayon Drunen/Elshout, - rayon Vlijmen/Nieuwkuijk/Haarsteeg - rayon 'kleine kernen' (Oudheusden, Heusden Vesting, Haaren, Helvoirt, Esch en twee woonzorg complexen in 's-Hertogenbosch, Rosmalen en Berlicum). Zo kunnen we nog meer zichtbaar zijn, zaken meer integraal oppakken, eerder signaleren en sneller reageren op ontwikkelingen.

Om de rayonteams te bemensen hebben we de formatie uitgebreid, en zijn gedurende het jaar een extra woonconsulent, wijkregisseur en buurtbeheerder gestart.

We legden in 2022 ook onze visie op leefbaarheid vast, met daarin naast ook onze definitie van leefbaarheid, ons kader en onze rol en inzet. Dit is geen ommezwaai in hetgeen we doen op het gebied van leefbaarheid, maar is vooral een bestendinging/ vastlegging van de lijn die al is ingezet.

In de uitvoering werkt Woonveste samen met bewoners en samenwerkingspartners in de buurten en kernen. We streven naar een gezamenlijke leefbaarheidsaanpak in alle kernen en wijken waar wij actief zijn, zodat al onze huurders er prettig kunnen (samen)wonen. Daarom overleggen we met netwerkpartners in Heusden over een gezamenlijke aanpak. Oudheusden, Venne-Oost in Drunen en Vliedberg in Vlijmen vragen aandacht waarvoor extra inzet en betrokkenheid nodig is. Enkele specifieke complexen kregen extra aandacht vanwege aanwezige (overlast)problematiek.

Wijkwinkels en spreekuren

Woonveste houdt regelmatig spreekuur in de wijkwinkels in de gemeente Heusden en ook andere maatschappelijke organisaties (politie, Bijeen en de Huurdersvereniging Heusden) zijn hier actief. De samenwerking in de wijkwinkel leidt tot het snel uitwisselen van informatie en het oppakken van

signalen. Vanuit de wijkwinkel worden gezamenlijke activiteiten geïnitieerd en Woonveste participeert waar nodig.

In 2022 is een start gemaakt met het vergroten van onze zichtbaarheid in de kernen Helvoirt en Haaren. Zo zijn we eind van het jaar gestart met een inloopspreekuur in beide kernen.

Activiteiten

Met onze Buurtwagons gaan we geregeld in gesprek met bewoners onder het motto 'BijBuurten' om de leefbaarheid in de buurt te bespreken. Om de veiligheid te verbeteren wordt samengewerkt met bewoners, buurtpreventie, politie en brandweer.

We richten ons onder andere op het stimuleren en faciliteren van bewonersinitiatieven tot verbetering van de woonomgeving. Diverse activiteiten zijn in afstemming met de bewoners(commissies), Buurt Bestuurt en samenwerkingspartners voorbereid en uitgevoerd. Enkele specifieke voorbeelden van afgelopen jaar Eten bij de Buren, World Clean up Day en Warmtedagen in Vliedberg, Pleinfestijn, Nationale Ouderendag en kerstviering in Oudheusden.

4.4.2 Samenwerken in een sluitend partnernetwerk

Woonveste werkt nauw samen met gemeenten en maatschappelijke partners om de benodigde zorg en begeleiding voor huurders in te zetten en, in gevallen waar dat nodig en mogelijk is, tot een gezamenlijke aanpak te komen om zo effectief mogelijk te kunnen werken. De contacten met de netwerkpartners zijn goed.

Met de wijkteams in de diverse gemeenten zijn afspraken gemaakt over het signaleren, het bemiddelen en de samenwerking in de aanpak van knelpunten.

Samen met de gemeente Heusden bekostigt Woonveste buurtbemiddeling. Doel is om mensen die een conflict hebben zelf tot oplossingen en/of afspraken te laten komen. Een team van vrijwilligers is opgeleid als buurtbemiddelaar en helpt hen bij het aangaan van een gesprek met elkaar. Woonveste ondersteunt de inzet van buurtbemiddeling en begeleiding van de vrijwilligers, omdat het bewoners aanzet om zelf verantwoordelijkheid te nemen. Ook in Helvoirt (gemeente Vught) zijn afspraken over buurtbemiddeling.

Belangrijke samenwerkingspartners zijn politie, Mijzo, Bijeen, ContourdeTwern, Farent, Prisma, Cello, Van Neynsel, Chapeau Woonkringen, Reinier van Arkel, RIBW, 't Heem en uitvoerende bedrijven waaraan Woonveste structureel opdrachten verleent. Met hen is ook in dit verslagjaar contact geweest wanneer zij of Woonveste dat wenselijk vonden. Daarnaast is Woonveste lid van WoonService Regionaal (WSR) en van het netwerk conceptueel bouwen.

4.5 Midden in de samenleving

We willen huurders en samenwerkingspartners op verschillende manieren en vroegtijdig verbinden door met ze in gesprek te gaan en hen mee te laten praten over ons doen en laten. Ook in 2022 hebben we strategische, tactische en operationele vraagstukken gedeeld met huurders en maatschappelijke partners.

4.5.1 Versterking participatie(structuur)

Huurdersvereniging Heusden

We betrekken Huurdersvereniging Heusden (HVH) bij te maken keuzes en activiteiten door hen vroegtijdig te informeren over strategische zaken en bijeenkomsten in de wijk. We hebben in 2022 drie keer een bestuurlijk overleg gehad met HVH.

HVH is advies gevraagd over de jaarlijkse huurverhoging 2022, de actualisering van het ZAV-beleid, visie leefbaarheid en doorstroomregeling senioren.

HVH heeft de voorbereiding van prestatieafspraken 2023 in de verschillende gemeenten kritisch gevolgd en mee richting gegeven. In de gemeenten Boxtel, Oisterwijk en Vught wordt samengewerkt met huurdersorganisaties van corporaties. Door actief mee te doen verbreedt HVH

haar kennis en deelt zij ervaringen met collega huurdersorganisaties. De kennisverrijking heeft ook meerwaarde in de samenwerking tussen HVH en WV.

Begin september heeft het jaarlijksoverleg RvC – HvH plaatsgevonden en begin oktober organiseerde de HVH een Algemene ledenvergadering.

HVH en Woonveste hebben de samenwerkingsovereenkomst geëvalueerd. De conclusie van beide partijen was dat beide tevreden zijn over de samenwerking en dat de overeenkomst ongewijzigd wordt voortgezet. In 2024 wordt de samenwerking wederom geëvalueerd.

De HVH ontvangt een financiële bijdrage van Woonveste en legt hierover jaarlijks verantwoording af voor wat betreft haar ondernomen activiteiten en gedane uitgaven. Deze verantwoording is tevens de basis voor de afspraken voor de begroting van het jaar erop. De jaarrekening 2022 is in bestuurlijk overleg besproken en vastgesteld.

Met de klachtenbemiddelingsteams van de HVH is op formele en informele wijze overleg gevoerd.

In de kern Haaren zijn in samenwerking met de huurdersorganisaties van WV en TBV Wonen bewonersbijeenkomsten georganiseerd om het contact met huurders te vergroten. Deelnemers waren geïnteresseerd en hebben ervaringen ingebracht en twee huurders hebben het initiatief genomen een bewonersgroep te starten. Deze bewonersgroep gaat in 2023 een bijeenkomst over energiebesparing organiseren.

Ook in de kern Helvoirt is gestart met een bewonersgroep van twee huurders. Zij oriënteren zich op hun rol en activiteiten en hebben aangegeven enkele keren per jaar met WV in gesprek te gaan over algemene woonzaken.

Bewonerscommissies en actieve vrijwilligers

Met actieve huurders en bewonerscommissies zijn regelmatig contacten over de woning, het wooncomplex en de woonomgeving. De bewonerscommissies ontvangen een financiële bijdrage van Woonveste om daarmee communicatiekosten te dekken en activiteiten op te zetten. Jaarlijks wordt verantwoording afgelegd over de bestedingen.

Elk jaar staan we stil bij de inzet van vele Woonveste-vrijwilligers in onze buurten en kernen, door het organiseren van een bedankdag. Dit jaar hielden we op 8 april een gezellige pubquiz.

4.5.2 Maatschappelijke legitimatie

Woonveste is vooral actief in gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught. Onze focus ligt, gezien de omvang van ons woningbezit, voornamelijk in de gemeente Heusden maar ook met de andere gemeenten houden we contact over volkshuisvestelijke zaken en maatschappelijke ontwikkelingen. Ook met andere (zorg)maatschappelijke partners in deze gemeenten blijven we in gesprek en waar nodig worden zij betrokken in te maken keuzes en/of uitvoering van activiteiten.

Gemeente Heusden

Er is een prettige samenwerking met de gemeente Heusden. Met de wethouders die verantwoordelijk zijn voor wonen en ruimtelijk ordening en de wethouder sociaal domein hebben enkele bestuurlijke overleggen plaatsgevonden. Op deze manier zijn de portefeuilles wonen en zorg en sociaal domein in samenhang besproken. Daarnaast hebben bilaterale overleggen plaatsgevonden over specifieke onderwerpen. Basis van de gesprekken zijn de gemeentelijke Woonvisie en de prestatieafspraken 2022.

Begin september heeft het jaarlijkse overleg tussen de RvC en het College van B&W plaatsgevonden. Medio november heeft Woonveste de gemeenteraad geïnformeerd over haar visie op onder andere thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid. Verschillende medewerkers hebben een inhoudelijke bijdrage geleverd aan deze bijeenkomst en vanuit de raadsleden was er grote belangstelling.

Prestatieafspraken

De prestatieafspraken 2023 zijn in de gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught tot stand gekomen in samenwerking met gemeenten, corporaties en hun huurdersorganisaties. Dit is in goed

overleg en via een prettige samenwerking verlopen. De nationale prestatieafspraken en de onderliggende programma's zijn leidend geweest in de te maken afspraken. In gemeente Oisterwijk zijn meerjarige prestatieafspraken gemaakt. De woonzorgvisie, de nationale prestatieafspraken zijn onderlegger voor het meerjarig kader.

Nieuwe huisstijl passend bij de nieuwe organisatiekoers en externe communicatie

Onze huisstijl, website en andere uitingsvormen zijn in een moderne jas gestoken zodat we ook letterlijk meer zichtbaar zijn. Een huisstijl zorgt voor een beeld, een gevoel van de buitenwereld bij een organisatie en is erg belangrijk voor het versterken van een identiteit en het verkrijgen van een imago. De huisstijl was sterk verouderd (uit 2007) en paste niet meer bij onze missie, visie en kernwaarden. In 2022 hebben we gefaseerd een geactualiseerde huisstijl toe gepast op alle huisstijl dragers. Van bewonersblad Woonvenster, online communicatiemiddelen zoals WEI en website en gevelbelettering tot bedrijfskleding.

De website van Woonveste informeert en hanteert de uitgangspunten van transparantie en governance. Huurders ontvangen elk tertiaal een bewonersblad. In toenemende mate wordt informatie digitaal beschikbaar gesteld.

Visitatie

De Woningwet verplicht corporaties om minimaal eens per vier jaar een visitatie uit te laten voeren. In april 2023 heeft bureau Ecorys onze maatschappelijke visitatie 2019-2022 afgerond. De uitkomst levert voor ons herkenbare bevindingen en beelden op. Er is veel om positief over te zijn en het rapport maakt tegelijkertijd inzichtelijk waar Woonveste nog verder kan verbeteren.

4.6 Onze interne opgave: toegerust voor de toekomst

4.6.2 Medewerkers maken het verschil

Mensen vormen het hart van de organisatie. Onder andere door de krapte op de arbeidsmarkt wordt Woonveste extra gestimuleerd om goed naar het gewenste en aanwezige arbeidspotentieel te kijken. HR en het management zetten in op het vinden, binden, boeien, en laten groeien en bloeien van mensen.

HR-kengetallen

Woonveste vraagt en verwacht veel van medewerkers in deze turbulente tijden. We hebben de personeelsformatie daarop aangepast. Het personeelsbestand is in 2022 gegroeid. Mensen (extra) aannemen, inwerken en begeleiden kost veel tijd. Het vraagt de nodige flexibiliteit van leidinggevende en collega's en medewerkers ervaren hierdoor de nodige werkdruk. We werken daarom ook met inleenkrachten. Het aantal inleenkrachten is substantieel hoger dan begroot wat in onze bedrijfslasten in 2022 terug te zien is. Dit heeft te maken met inhuur ivm langdurig ziekteverzuim, zwangerschapsverlof en niet of later ingevulde vacatures. We zetten wel in op zoveel mogelijke vaste formatie. Hieronder de aantallen wat betreft bezetting, instroom, uitstroom en doorstroom voor 2022.

Bezetting (ultimo)	2022	2021
Aantal FTE's	52,0	46,3
Aantal FTE's inleenkrachten	14,1	12,9
Totaal	66,1	59,2
Aantal medewerkers in dienst	60,0	56,0

	2022	2021
Instroom (FTE)	14	7
Uitstroom (FTE)	8,34	4
Interne doorstroom (aantal)	2	Niet op gerapporteerd

De gemiddelde leeftijd van de medewerkers was ultimo 2022 49 (2021: 48); 23 mannen (2021: 19) en 37 vrouwen (2021: 36). Het gemiddelde aantal dienstjaren was ultimo 2022 10 jaar en 3 maanden. Eind 2022 was er sprake van zes vacatures:

Verzuim

Verzuim blijft een belangrijk aandachtspunt. Het totale percentage is ten opzichte van 2021 iets gedaald. Er was met name in het tweede tertiaal van 2022 sprake van een hoog percentage (9,1%), gelukkig is dit in T3 afgenomen met 3,4% naar 5,7%. Dit zit nog wel boven de streefwaarde van 4%. Verzuim is een structureel onderwerp van leidinggevenden en HR. Hierbij is zowel aandacht voor het terugdringen van verzuim als het voorkomen.

Verzuim	2022	2021
Verzuimpercentage	7,4%	8,30%
Verzuimpercentage kort (≤ 4 weken)	1,0%	0,60%
Verzuimpercentage lang (> 4 weken)	6,3%	7,70%
Verzuimmeldingen per medewerker	0,9	0,5
Aantal medewerkers met nulverzuim	30	37

Hybride werken

In 2022 is met een werkgroep met vertegenwoordigers van MT, afdelingen en OR gewerkt aan een visie op hybride werken, mede gebaseerd op de ervaringen van de afgelopen 2 jaren. De visie en uitgangspunten zijn vastgesteld. Hybride werken stelt medewerkers en leidinggevenden in staat om het werk in overleg flexibeler te organiseren. Woonveste ondersteunt dit omdat het bij kan dragen aan een optimale dienstverlening, goede balans werk/privé, efficiënt gebruik van (werk)tijd en duurzaamheid.

Betrokkenheid, in verbinding, wederzijds vertrouwen, eigen verantwoordelijkheid en meer regelmogelijkheden met de juiste balans tussen het medewerkers- en bedrijfsbelang zijn de sleutelwoorden om hybride werken tot een succes te maken. Dit vraagt iets van de organisatie, de medewerkers en de leidinggevenden. In 2023 zal het hybride werken worden geëvalueerd.

Medewerkersonderzoek: werkbeleving organisatie

Om inzicht te krijgen in de werkbeleving en werkdruk/ psychosociale belasting binnen onze organisatie heeft DUO Market Research in de maanden november en december 2022 een medewerkertevredenheidsonderzoek uitgevoerd. De betrokkenheid binnen de organisatie was groot met een respons van 89%. De algemene tevredenheid scoort goed met een 8,1. Natuurlijk zijn er ook concrete aandachtsgedebieden naar voren gekomen. We zien de uitkomsten als kansen en mogelijkheden om de algehele tevredenheid te behouden en verhogen. In 2023 willen we hier opvolging aan geven. Uiteindelijk werken we bij Woonveste graag volgens onze kernwaarden (empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding) én met plezier.

Evaluatie HR-cyclus

In de eerste helft van 2022 heeft Woonveste de personeelscyclus met daarin de reflectiegesprekken en activiteitenoverleggen geëvalueerd met medewerkers en leidinggevenden en betrokkenheid vanuit de OR. Naar aanleiding daarvan zijn enkele aanpassingen gedaan in de personeelscyclus 2023

Veiligheid en gezondheid (integriteit)

Klanten met agressief gedrag worden zowel mondeling als schriftelijk gewezen op het feit dat dit gedrag kan leiden tot het stopzetten van activiteiten door Woonveste. Leidinggevenden zijn verantwoordelijk voor de opvang en begeleiding van de medewerkers die geconfronteerd worden met agressief gedrag van klanten.

Woonveste vindt het belangrijk dat werknemers op een adequate en veilige manier melding kunnen doen van eventuele vermoedens van misstanden binnen de organisatie. Er is een klokkenluidersregeling.

Er zijn drie interne vertrouwenspersonen en één externe vertrouwenspersoon waar medewerkers, naast hun leidinggevende of de bestuurder bij te recht kunnen.

De bedrijfshulpverleners hebben hun jaarlijkse opleiding gevolgd en de jaarlijkse ontruimingsoefening heeft plaatsgevonden.

In 2022 hebben 8 medewerkers gebruik gemaakt van het periodiek medisch onderzoek (PMO). Door dit onderzoek krijgen de medewerkers inzicht in de eigen gezondheid, creëren we bewustwording voor een gezonde leefstijl en bevorderen we vitaliteit op de werkvloer. Dit in het kader van ziekteverzuimpreventie.

Expeditie Loopbaan en trainee- en talentprogramma

Een groot aantal samenwerkende woningcorporaties in Brabant heeft het initiatief genomen tot Expeditie Loopbaan. Expeditie Loopbaan geeft medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. We werken samen aan duurzame inzetbaarheid, mobiliteitsbevordering en aantrekkelijk werkgeverschap. Naast dat Woonveste hier ook actief aan deelneemt, doen we ook mee aan het trainee- en talentprogramma. In 2022 heeft Woonveste 2 trainees gehad voor periode van hun traject.

Beloningen en arbeidsvoorwaarden

De arbeidsvoorwaarden zijn primair vastgelegd in de cao Woondiensten. De beloningssystematiek die Woonveste hanteert komt ook overeen met hetgeen in deze cao is opgenomen.

In het kader van de Wet normering topinkomens (WNT) waren er, buiten het salaris van de directeur-bestuurder en de leden van de raad van commissarissen om, geen andere salarissen waarop de openbaarmakingsverplichting van toepassing is.

OR en personeelsvereniging

Woonveste beschikt over een ondernemingsraad. Driejaarlijks vinden er verkiezingen plaats. Per kwartaal of op aanvraag vond er overleg plaats tussen de OR en de Directeur-Bestuurder.

In 2022 zijn tijdens deze overleggen onder meer het jaarverslag 2021 en het jaarplan 2023 besproken. Ook de arbeidsomstandigheden naar aanleiding van corona waren structureel onderwerp van gesprek. Aantrekkelijk en modern werkgeverschap is een onderwerp dat zowel OR als Directeur-Bestuurder belangrijk vinden. Dit onderwerp krijgt in 2023 een vervolg.

In 2022 heeft de OR instemming verleend aan de richtlijn hybride werken, regeling verschoven werktijden of overwerk. De OR heeft advies uitgebracht over het werken in rayonteams. Daarnaast is op basis van een initiatiefvoorstel OR een tegemoetkoming kosten Arbo verantwoorde werkplek afgesproken met terugwerkende kracht voor de periode maart 2020 tot 1 juli 2022. In overleg met de OR zijn de onbelaste vergoedingen voor thuiswerken en de reiskosten verhoogt per 1 januari 2023.

Woonveste heeft een personeelsvereniging. Hierin hebben medewerkers zitting die op een actieve wijze invulling geven aan de hen toevertrouwde taken. Zo organiseren zij onder andere ieder jaar een personeelsdag en BBQ. De organisatie vindt het van groot belang dat ook langs deze weg de goede sfeer en de teambuilding worden bevorderd.

4.6.3 Blijvend ontwikkelen: een leven lang leren & bruggen bouwen: binnen en buiten

De dynamiek van deze tijd vergt veel van Woonveste en onze medewerkers. Ontwikkelingen en veranderingen, zowel intern als extern, volgen zich in een snel tempo op. Woonveste heeft als doelstelling te anticiperen op deze ontwikkelingen en veranderingen. Daarom zien wij blijvend leren en ontwikkelen als noodzaak en doen we ons best om onze medewerkers een permanente leer- en ontwikkelomgeving aan te bieden. Medewerkers krijgen zo veel mogelijk de kans om zowel binnen de functie als in bredere zin te groeien met de juiste verbinding tussen ontwikkeling van het individu en de organisatie.

Blijvend leren en ontwikkelen bestaat niet alleen uit opleidingen en trainingen. Blijvend leren is ook

leren van elkaar of van onze samenwerkingspartners, feedback, intervisie, supervisie en vooral leren door te doen, te ervaren en te evalueren.

Woonveste faciliteert dit op verschillende manieren zoals opleiding, training, coaching, persoonlijk ontwikkelbudget vanuit de CAO, intervisie, supervisie, deelname aan netwerkbijeenkomsten en kennissessie, etc. Het is een nadrukkelijk onderwerp in de HR-cyclus.

Optimaliseren door benchmarken

Door deel te nemen aan de Aedes-benchmark kunnen we onze prestaties meten en vergelijken met prestaties van andere woningcorporaties en er mogelijke lessen uit trekken. 98% van de corporaties neemt hieraan deel. Voor Woonveste is het doel op de verschillende onderdelen minimaal het gemiddelde van de sector. Uit de in 2022 verschenen Aedes-benchmark blijkt, dat Woonveste wat betreft huurdersoordeel, is gestegen van C naar B. De netto bedrijfslasten zijn van 2020 naar 2021 fors gestegen, meer dan de landelijke stijging. Dit heeft onder andere te maken met hogere kosten voor inleen i.v.m. langdurig ziekteverzuim, het later dan voorzien invullen van vacatures. In onze jaarrekening werden de 'organisatiekosten verbeteren bezit en nieuwbouw' niet toegerekend aan de projecten maar opgenomen onder de overige organisatiekosten. We kijken intern kritisch naar de bedrijfskosten. De score op duurzaamheid is gelijk gebleven, evenals de score op onderhoud en verbetering.

4.6.4 Randvoorwaarde: De basis op orde

De basis op orde richt zich op veel elementen van de bedrijfsvoering van Woonveste. In 2022 besteedden we veel aandacht aan betrouwbare ICT-voorzieningen, ICT-veiligheid en de doorontwikkeling van processen.

De ontwikkeling van informatisering en automatisering bij Woonveste

De afdeling I&A heeft een visie en beleidsplan en ontwikkelkalender voor de ontwikkeling van informatisering en automatisering bij Woonveste voor de periode 2021-2024.

Optimalisatie van Microsoft 365

Microsoft 365 biedt Woonveste een uitgebreide ondersteuning voor online communiceren, vergaderen en (samen)werken. Het geeft medewerkers toegang tot alle Office apps, zoals Outlook en Microsoft Teams. In 2022 is gewerkt aan de optimalisatie van Microsoft 365, voor slim en veilig gebruik.

Datakwaliteit, cybersecurity en AVG

We zijn ons bewuster geworden van het belang van datakwaliteit- en management ("data op orde"). Op onderdelen, ook bij ons, nog een ondergeschoven aandachtsgebied. Er is meer aandacht gekomen op het vastleggen en beheren van data in onze primaire werkprocessen en onderhouds- en investeringsbegrotingen. We zijn ons meer bewust van de risico's. We hebben maatregelen genomen in kader van cybersecurity en AVG en werken aan het bewustzijn bij onze medewerkers bijvoorbeeld door training.



Financieel verantwoord



5. FINANCIËEL VERANTWOORD

Financiële continuïteit is de belangrijkste randvoorwaarde voor Woonveste. Onze maatschappelijke doelstellingen en activiteiten moeten blijven passen binnen onze financiële kaders. Dit doet Woonveste door transparant, kostenbewust en risicomitigerend te werken.

De hiermee samenhangende financiële sturing van Woonveste focust zich met name op een structureel gezonde operationele kasstroom en waarde- en vermogensontwikkeling. Om transparant haar financiën en risico's te verantwoorden worden in dit hoofdstuk het beleid, het resultaat, de kasstroom- en vermogenspositie en het risicomanagement van Woonveste beschreven.

In hoofdstuk 7 staat een uitgebreide beschrijving van de financiële realisatie.

5.1 Beleid

Financieel beleid

Woonveste heeft een reglement financieel beleid en beheer waarin de beleidsdoelstellingen en de uitvoeringsvereisten van dit beleid staan beschreven. Dit beleid staat in dienst van het bereiken van de doelstellingen op het terrein van de volkshuisvesting en is gericht op het waarborgen van de continuïteit van de organisatie. Een doelstelling die zich met name vertaalt naar de volgende belangrijke uitgangspunten:

- De exploitatie van vastgoed levert een structureel gezonde operationele kasstroom op die de continuïteit van Woonveste waarborgt. Een belangrijke indicator hiervoor is de interest coverage rate (ICR). Vastgelegd is dat deze te allen tijde minimaal 1,4 moet zijn.
- De omvang van het vreemd vermogen van Woonveste is gerelateerd aan de waarde van haar bezit dat wordt gemonitord door de loan to value (LTV), die gemaximeerd is op 75% (interne norm) van de beleidswaarde.
- Investerings in vastgoed brengen een zodanig rendement op dat ze de toekomstige exploitatie niet in gevaar brengen. We toetsen op het effect op de LTV en ICR, het effect op het eigen vermogen, marktconformiteit van de stichtingskosten en het rendement van de investering.
- Voldoen aan de streefwaarden en prestatie-indicatoren die externe toezichthouders (Aw en WSW) aan Woonveste stellen.

Om de financiële continuïteit te blijven waarborgen maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit doen we om de impact van mogelijke relevante ontwikkelingen te duiden, de beleidskeuzes die Woonveste maakt te kunnen verantwoorden en de robuustheid te toetsen van de vermogens- en liquiditeitspositie.

Financiële kengetallen	2022	2021
Dekkingsratio (marktwaarde)	25,2%	36,7%
Loan to value op basis beleidswaarde	39,7%	42,1%
Solvabiliteit op basis van marktwaarde	76,5%	76,6%
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde	57,7%	56,7%
Onderpandratio	24,1%	35,5%
Schuld per verhuureenheid (woningen en zorgeenheden)	€ 41.007	€ 40.387
ICR	2,3	2,4
Gemiddelde rente langlopende leningen	3,10%	2,98%

5.2 Marktwaaarde en beleidswaaarde

Marktwaaarde

Woonveste waardeert de marktwaaarde in verhuurde staat voor het grootste deel van haar bezit, conform de door de minister voorgeschreven basisversie van het waarderingshandboek. Het maatschappelijk onroerend goed, het intramurale zorgvastgoed, de verduurzaamde woningen en de NOM-woningen met een energieprestatievergoeding worden op basis van de full-versie gewaardeerd. In de loop van het jaar 2022 zijn de verkoopprijzen van woningen in Nederland gaan dalen dat heeft uiteraard ook effect op de marktwaaarde van Woonveste. Echter heeft er met name door de afschaffing verhuurderheffing en de stijging van de markthuren in 2022 toch weer een de stijging van de marktwaaarde plaatsgevonden. In 2022 zijn er verder veel woningen van het uitpondscenario naar het scenario van doorexpluiten gegaan. De oorzaak hiervan is dat de parameters in het uitpondscenario in 2022 minder gunstig zijn t.o.v. het doorexpluiter scenario. Het grootste effect kan worden toegerekend aan de leegwaardestijging. Die is flink naar beneden bijgesteld en in jaar 1 zelfs negatief. Daarnaast is de overdrachtsbelasting met 2,4% gestegen. Hierdoor nemen de toekomstige opbrengsten bij verkoop flink af waardoor het doorexpluiter scenario gunstiger uitpakt.

De gesaldeerde toename van de marktwaaarde vanuit nieuwbouw, verkopen en overige voorraadmutaties voor Woonveste in 2022 is € 9,6 miljoen. Verder is de marktwaaarde van de woningportefeuille in exploitatie met circa € 35,9 miljoen gegroeid, wat resulteert in een marktwaaarde ultimo 2022 van € 1.039,3 miljoen. Dit betreft een totale waardegroei in 2022 van 4,6%. Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaaarde bedraagt eind 2022 € 819,6 miljoen.

Als Woonveste nu voor al haar vastgoed als enige doelstelling rendementsmaximalisatie had, zou deze waardering op marktwaaarde een juiste inschatting van het vermogen weergeven. Woonveste heeft echter met name haar volkshuisvestelijke doelstellingen en zal dus nooit streven naar eenzijdige winstmaximalisatie (direct verkopen of verhuren tegen maximale markthuren). Zij heeft namelijk een maatschappelijk doel om te zorgen voor voldoende beschikbare woningen voor de doelgroep, betaalbare huren, een prima kwaliteit van haar bezit en leefbare buurten en wijken. Hiermee kiest Woonveste er bewust voor dat het vastgoed minder oplevert dan de marktwaaarde.

Beleidswwaarde

Dat is ook een belangrijke reden dat de beleidswaaarde is geïntroduceerd. De beleidswaaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt inzicht gegeven in het deel van de waarde van het vastgoed en dus daarmee samenhangende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van Woonveste niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd. Woonveste heeft voor de lasten van onderhoud en beheer voor de beleidswaaardeberekening zich geconformeerd aan de centraal (Aw, WSW en BZK) vastgestelde definities.

Woonveste 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 beleidswaaarde van het DAEB- en het niet-DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 477,2 miljoen. In de volgende tabel wordt per onderdeel het verschil aangegeven tussen de marktwaaarde en de beleidswaaarde ultimo 2022.

Vershil marktwaarde en de beleidswaarde		
Marktwaarde verhuurde staat		1.039.313.882
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	154.775.525	
Betaalbaarheid (huren)	-423.834.210	
Kwaliteit (onderhoud)	-206.850.796	
Beheer (beheerkosten)	-1.302.832	
subtotaal afslagen		-477.212.313
Beleidswaarde		562.101.569

Het totale eigen vermogen van Woonveste op basis van marktwaarde bestaat uit een gerealiseerd deel van € 148,9 miljoen en een nog niet-gerealiseerd gedeelte van € 670,7 miljoen (herwaarderingsreserve). Van dit niet-gerealiseerde deel zal dus ook een belangrijk deel nooit of eerst op zeer lange termijn gerealiseerd worden in verband met de eerder genoemde maatschappelijke beleidskeuzes van Woonveste. Op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen van Woonveste ultimo 2022 € 342,4 miljoen; dat betekent dat circa 60% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd gaat worden. Het vermogen op beleidswaarde dient als indicator voor de investeringscapaciteit, uiteraard rekening houdend met onze minimale norm van de solvabiliteit van 20%.

Wat opvalt is dat de afslag voor beschikbaarheid geen afslag is maar een opslag laat zien. Dit wordt veroorzaakt doordat in de marktwaarde berekening de overdrachtskosten vanaf 2022 zijn gestegen naar 11,4%. Bij de berekening van de beschikbaarheid voor de beleidswaarde worden de overdrachtskosten op 0% gesteld. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde. Dit effect komt ook tot uitdrukking in de eindwaarde, deze stijgt ook door het wegvallen van de overdrachtskosten.

5.3 Resultaat

Exploitatieresultaat

Het exploitatieresultaat over 2022 bedraagt € 19,3 miljoen positief en is daarmee circa € 1,1 miljoen hoger dan dat van het voorgaande jaar. De huuropbrengsten zijn beperkt gestegen met circa € 0,6 miljoen. De huurprijzen voor sociale huurwoningen verhoogden we in 2022 met 1,9%. Er is een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast voor de hoogste inkomenscategorie. De extra opbrengst daarvan is gebruikt om de huurverhoging van de overige sociale woningen lager te houden dan inflatie (2,3%). Naast deze huurverhoging, de eenmalige huurverlaging en het saldo van het optrekken en verlagen naar de streefhuur bij mutatie en zijn de huuropbrengsten ook toegenomen door de huurinkomsten uit het eerste volledige exploitatiejaar van het nieuwbouwcomplex Geerpark fase 2b-1 in Vlijmen. Verder zijn bedrijfsopbrengsten nog met circa € 0,2 miljoen gestegen door hogere voorschotten voor electra en gas en stijging van de energieprestatievergoedingen.

De bedrijfslasten zijn per saldo met circa € 0,3 miljoen gedaald. Deze daling ten opzichte van vorig jaar wordt voornamelijk veroorzaakt door het feit dat vorig jaar de eenmalige bijdrage aan de leningruil met Vestia ad €3,1 miljoen onderdeel uitmaakte van de bedrijfslasten. Daarnaast zijn de overige directe operationele lasten van de exploitatie van het bezit met circa € 0,7 miljoen afgenomen voornamelijk veroorzaakt door lagere verhuurderheffing (tarief was in 2022 0,332% ten opzichte van 0,526% in 2021). De kosten voor onderhoud, exclusief toegerekende kosten, zijn in 2022 circa € 3,2 miljoen hoger dan in 2021 doordat we in 2022 slechts nog beperkt last in uitvoering hebben gehad van de coronamaatregelen in tegenstelling tot het jaar daarvoor. Verder zijn de personeelskosten in 2022 circa € 1,0 miljoen hoger door uitbreiding van 6 fte's conform begroting, door hogere kosten voor uitzendkrachten als gevolg van tijdelijke inhuur voor een aantal langdurig zieke werknemers, het later dan voorzien invullen van vacatures en extra ondersteuning in 2022. De

stijging van de personeelskosten in de bedrijfslasten ten opzichte van vorig is circa € 0,2 miljoen aangezien we in 2022 voor de eerste keer ook personeelskosten (€ 0,8 miljoen) aan projecten hebben doorgerekend. Tenslotte zijn ook de servicekosten met circa € 0,1 miljoen gestegen met name als gevolg van hogere energiekosten.

Resultaat	2022	2021
Bedrijfsopbrengsten	46.474.686	45.665.546
Bedrijfslasten	<u>27.178.347</u>	<u>27.473.558</u>
Exploitatieresultaat	19.296.339	18.191.988
Resultaat vastgoedportefeuille	22.394.946	93.338.745
Financieringsresultaat	-6.606.034	-6.581.387
Belastingen	<u>-1.920.759</u>	<u>-8.626.739</u>
Jaarresultaat	33.164.492	96.322.607

Resultaat vastgoedportefeuille	2022	2021
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	186.967	941.753
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	290.793	395.651
Overige waardeveranderingen materiële vaste activa en vastgoedportefeuille	-10.827.938	-3.281.974
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>32.745.125</u>	<u>95.283.315</u>
Resultaat vastgoedportefeuille	22.394.946	93.338.745

Jaarresultaat

Het jaarresultaat is over 2022 circa € 33,2 miljoen positief. Ten opzichte van 2021 een daling van circa € 63,2 miljoen. Deze daling is het gevolg van de daling van het resultaat van de vastgoedportefeuille met circa € 70,9 miljoen ten opzichte van vorig jaar.

Het netto verkoopresultaat in 2022 bedraagt circa € 0,2 miljoen, dit betreft de verkoop van het pand Stationstraat 64.. In 2021 was dit resultaat ongeveer € 0,9 miljoen. Daarnaast zijn de opbrengsten vastgoed in ontwikkeling circa € 0,3 miljoen als gevolg van de winstneming en rentebaten vanuit GREX Geerpark. In 2021 was dat resultaat zo'n € 0,4 miljoen.

Bij alle nieuwbouw- en ingrijpende verbeteringsinvesteringsbeslissingen wordt per project op integrale manier getoetst of het realiseren van deze nieuwbouw verantwoord is, gelet op de (financiële) ambities van Woonveste. Het saldo voorcalculatorische exploitatieverliezen op basis van marktwaarde die hiermee gepaard gaat bedraagt voor 2022 € 10,8 miljoen negatief, dat is verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De afboeking over 2022 is voornamelijk veroorzaakt door het toevoegen van de voorcalculatorische verliezen voor de nieuwbouwcomplexen Geerpark Nieuwe Morgen 2c-1 in vlijmen en Beekdal in Haaren en de grootonderhoudsprojecten Meester Driessenstraat e.o. in Vliedberg te Vlijmen en Keyserpark in Drunen.

Verder is in de specificatie van het resultaat van de vastgoedportefeuille te zien dat de niet-gerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille in 2022 een waardeverhoging tonen van circa € 32,7 miljoen. In 2021 heeft op dit vastgoed ook al een positieve waarde- correctie plaatsgevonden van circa € 95,3 miljoen. De stijging in 2022 wordt voornamelijk veroorzaakt door afschaffing van de verhuurderheffing en stijging van de markthuren.

Het financieringsresultaat over 2022 is met circa € 25.000,- verslechterd, naast stijging van de rentelasten van circa € 0,1 miljoen door toename leningportefeuille zijn de opbrengsten ook met circa € 75.000 verhoogd met name als gevolg van het gedeeltelijk vrijvallen van de agio van de Vestialening

Tenslotte zien we de vennootschapsbelasting van circa € 1,9 miljoen, met name als gevolg van de acute belastingplicht waar Woonveste vanaf 2019 mee te maken heeft. Deze belastingplicht bedraagt over 2022 circa € 2,2 miljoen. Daarnaast heeft er dit jaar een correctie plaatsgevonden voor eerdere jaren waardoor Woonveste circa € 0,9 miljoen minder hoeft af te dragen dan eerder verwacht. Het bezwaar zag op de vorming van de herinvesteringsreserve bij verkoop van afgewaardeerde woningen en de fiscale verweking van de heffingsvermindering verhuurderheffing. De belastingdienst heeft het bezwaar van Woonveste gevolgd. Tenslotte zijn de actieve belastinglatenties gedaald met circa € 0,5 miljoen.

5.4 Kasstroom

Het kasstroomoverzicht geeft, in tegenstelling tot het jaarresultaat, een directer inzicht in de financiële slagkracht van Woonveste aangezien deze niet beïnvloed wordt door waarderingseffecten.

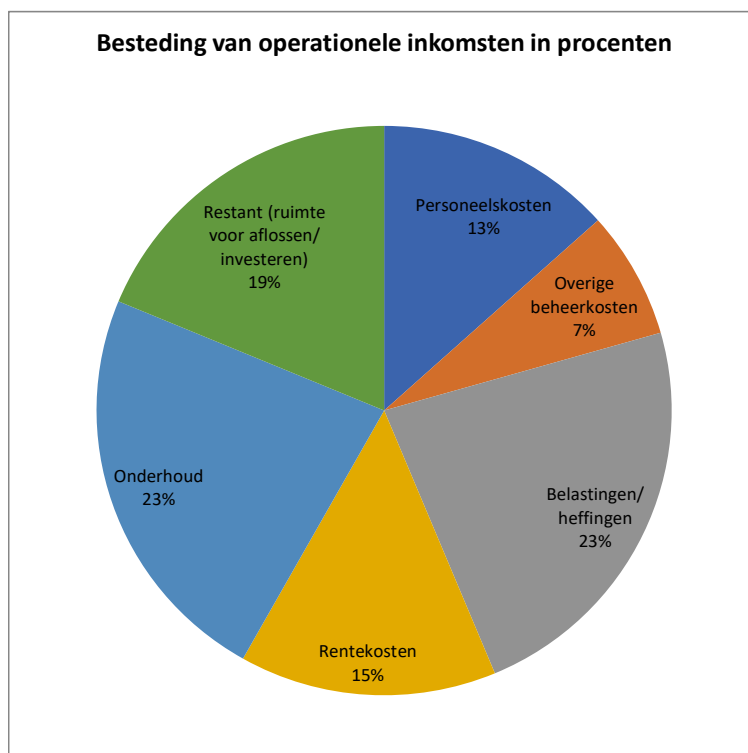
Operationele kasstroom

Kasstromen	2022	2021
Ontvangsten uit operationele activiteiten	46.441.529	45.773.907
Betalingen uit operationele activiteiten	-20.291.115	-18.120.971
Betalingen (netto) aan rente	-6.715.224	-6.685.375
Betalingen aan belastingen en heffingen	<u>-10.735.313</u>	<u>-11.731.213</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	8.699.877	9.236.348
Investeringskasstroom		
Investeringen in vaste activa	-19.137.351	-11.170.227
Desinvesteringen in vaste activa	<u>4.132.868</u>	<u>4.279.997</u>
Investeringskasstroom	-15.004.483	-6.890.230
Financieringskasstroom		
Ontvangsten vanuit langlopende schulden	23.500.000	2.027.597
Aflossing langlopende leningen	<u>-20.438.516</u>	<u>-1.624.108</u>
Financieringskasstroom	3.061.484	403.489

De operationele kasstroom (€ 8,7 miljoen) was in 2022 van voldoende omvang om het bestaande vastgoed op een goede manier te onderhouden en (energetisch) te verbeteren (€ 8,1 miljoen).

De totale operationele kasstroom ligt circa € 0,5 miljoen lager dan in 2021. De belangrijkste verschillen ten opzichte van 2021 zijn ruim € 0,8 miljoen hogere huurontvangsten en vergoedingen, hogere personeelskosten van circa € 1,0 miljoen, hogere onderhoudsuitgaven van circa € 1,5 miljoen, lagere overige bedrijfsuitgaven van circa € 0,2 miljoen en tenslotte zijn de daadwerkelijke uitgaven ten aanzien van belastingen en heffingen met circa € 1,0 miljoen afgenomen.

In 2022 bedragen de huurinkomsten en overige operationele inkomsten van Woonveste € 46,4 miljoen. In de volgende grafiek is aangegeven hoe deze inkomsten worden gebruikt als percentage van de totale operationele inkomsten van 2022. .



In 2022 ging nog steeds circa 23% van onze huuropbrengsten, dus bijna 3 maanden huur, rechtstreeks naar belastingen en heffingen van de overheid. Het totaal van de personeelskosten en overige beheerkosten blijft circa 20%.

Investeringskasstroom

De investeringskasstroom in vaste activa bedroeg in 2022 € 15,0 miljoen. De investeringsuitgaven voor nieuwbouwprojecten, renovaties en verduurzamingsmaatregelen zijn circa € 0,7 hoger dan begroot, dit komt voornamelijk door met name als gevolg van het iets eerder starten dan begroot met de projecten Beekdal (7 woningen) en de 37 woningen in de fase nieuwe morgen in het Geerpark en de aankoop van Van Houtplein ter realisatie van appartementen. Daar tegenover staat dat het project tijdelijke woningen in Vlijmen is uitgesteld. De ontvangsten uit desinvesteringen bedragen circa € 4,1 wat voornamelijk het gevolg is van een gedeeltelijke ontvangst van de vordering op de gemeente inzake winstneming van de grondexploitatie Geerpark..

Financieringskasstroom

De financieringskasstroom was in 2022 € 3,1 miljoen positief. Er is voor circa € 23,5 miljoen aan nieuwe leningen aangetrokken en er hebben voor circa € 20,4 miljoen aan aflossingen van leningen plaatsgevonden. De investeringen van de nieuwbouw- en grootonderhoudsprojecten zijn dus grotendeels (67%) gefinancierd vanuit de verkoopontvangsten en uit de operationele kasstroom.

5.5 Vermogenspositie

Solvabiliteit

Om alle voorgenomen volkshuisvestelijke activiteiten de komende jaren binnen de financiële mogelijkheden te kunnen uitvoeren is voldoende solvabiliteit een vereiste. De solvabiliteit van Woonveste is in 2022 nagenoeg gelijkgebleven met 2021 (76,5% en 76,6%). De Autoriteit woningcorporaties (Aw) hanteert op dit moment een minimumnorm van 15% voor de solvabiliteit op basis van de marktwaarde. De interne norm van Woonveste is 20%.

Balans	31.12.2022	31.12.2021
<i>Activa</i>		
Vastgoedbeleggingen	1.055.575.609	1.008.392.189
Materiële en immateriële vaste activa	3.079.212	3.081.287
Financiële vaste activa	1.236.519	1.452.554
Vlottende activa	<u>10.841.750</u>	<u>14.067.384</u>
	1.070.733.090	1.026.993.414
<i>Passiva</i>		
Eigen vermogen	819.605.714	786.441.223
Voorzieningen	8.241.536	3.077.935
Langlopende schulden	225.649.200	227.727.212
Kortlopende schulden	<u>17.236.638</u>	<u>9.747.044</u>
	1.070.733.090	1.026.993.414

Per saldo neemt het eigen vermogen in 2022 toe met € 33,2 miljoen en groeit het balansvolume met 4,3% (€ 43,7 miljoen).

Loan to value

De loan to value (LTV) geeft aan in welke mate de waarde van Woonveste is gefinancierd met vreemd vermogen. De LTV, gebaseerd op marktwaarde bezit en marktwaarde leningen (dekkingsratio), bedraagt 25,8%. Deze ligt lager dan vorig jaar dit komt voornamelijk doordat de marktwaarde van de leningen is gedaald door de stijging van de marktrente. Overigens ligt de LTV gebaseerd op marktwaarde ruim onder het door het WSW gehanteerde percentage van 70%. De LTV op basis van beleidswaarde ligt op 39,7% en daarmee ruim onder onze eigen norm (75%) en die van het WSW (85%).

5.6 Toekomstige ontwikkeling

Bij de meerjarenprognose van eind 2022, die onderdeel uitmaakt van de begroting van 2023, is rekening gehouden met de volgende uitgangspunten:

- Bij mutatie de huur aanpassen naar basishuur op basis van de complexbeheerplannen die zijn vastgesteld en waarbij rekening is gehouden met passend toewijzen;
- De huurontwikkeling werd voorgaande jaren gebaseerd op de prijsinflatie van het voorgaande jaar. In de nationale prestatieafspraken 2022 is opgenomen dat voor de jaren 2023 t/m 2025 de looninflatie +/- 0,5% wordt gevolgd. Dit is ook het uitgangspunt dat is gehanteerd bij de meerjarenprognose.
- De mutatiegraad is bepaald op basis van het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren per type marktwaardecomplex;
- Voor de ingerekende prijsinflatie, loonkostenstijging, en de bouwkostenstijging, is aangesloten bij de eind 2022 voorgeschreven parameters van de Aw; Voor de renteverwachtingen weken we af van de leidraad en hanteerde we de Ortec OFS Q3 verwachtingen.
- Er is uitgegaan van een norm voor onderhoud van circa € 2.685,- per vhe en voor beheer van circa € 845,- per vhe;
- In de personeelskosten voor 2023 en verder is een groei van 4,7 fte opgenomen ten opzichte van de formatie voor 2022
- De verhuurderheffing en daarmee ook de korting verhuurderheffing (VHH correctie-investeringsverklaring) is vanaf 2023 vervallen.
- Saneringsheffing is conform richtlijn Aw/WSW niet ingerekend in de dPi-periode. Er is een obligovergoeding aan het WSW opgenomen van 0,167% van het schuldrestant van de leningenportefeuille einde voorgaand jaar, eveneens conform richtlijn Aw/WSW;
- De fiscale meerjarenprognose is geactualiseerd en meegenomen in de doorrekening;
- Toevoeging van circa 460 nieuwbouw sociale huurwoningen in de komende 5 jaar met een totaal investeringsbedrag van € 122,5 miljoen;

- Conform portefeuilleplan zijn in de meerjarenbegroting geen verkopen opgenomen. Wel is de prognose van het vrijvallen van de grondpositie van Geerpark opgenomen;
- Investerings- (duurzaamheids)verbeteringen voor in totaal circa € 86,2 miljoen in de komende 5 jaar.

Kasstroomontwikkeling

De kasstroomprognose blijft ook voor de komende jaren positief en dus is Woonveste in staat om, naast de reguliere uitgaven voor onderhoud, beheer, overheidsheffingen, belastingen en verzekeringen, ook de rente op haar leningen te blijven voldoen. De belangrijke indicator daarvoor is de ICR. Dit getal drukt de verhouding uit van de operationele kasstroom (voor aftrek rentelasten) en de rentelasten. Woonveste heeft een minimale ICR-eis geformuleerd van 1,4. De ICR is in 2022 gestabiliseerd op 2,4. De ICR blijft binnen de norm en voldoet ook de komende jaren ruim aan de gestelde eis. De ICR van de afzonderlijke takken DAEB en niet-DAEB voldoet de komende jaren ook aan de normen van respectievelijk 1,4 en 1,8. Wel laat de ICR in de DAEB-tak de komende jaren een dalende lijn zien. De verslechtering van de ICR wordt door meerdere factoren veroorzaakt. Naast de stijging van de operationele bedrijfslasten zijn voornamelijk de renteontwikkeling van de afgelopen tijd en de hogere vennootschapsbelasting door o.a. de ATAD belangrijke oorzaken voor de daling. Woonveste zal de komende jaren sterk moeten sturen op de ICR en o.a. de renteontwikkelingen en lastenstijgingen voldoende moeten monitoren om boven de norm te blijven.

bedragen x € 1.000	2023	2024	2025	2026	2027
Bedrijfsontvangsten	47.166	48.314	50.945	53.084	54.690
Bedrijfsuitgaven (excl. VPB)	33.951	33.391	35.893	37.669	39.272
Vennootschapsbelasting (VPB)	<u>2.575</u>	<u>3.921</u>	<u>4.904</u>	<u>5.434</u>	<u>5.599</u>
Kasstroom operationele activiteiten	10.640	11.002	10.148	9.981	9.819
Investeringsuitgaven	29.641	62.070	48.123	40.015	30.212
Ontvangsten uit grondexploitatie	<u>1.563</u>	<u>159</u>	<u>1.276</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kasstroom (des)investeringsactiviteiten	28.078	61.911	46.847	40.015	30.212
Aflossing leningen o.g.	7.342	21.357	5.603	11.023	9.539
Financieringsbehoefte	24.780	72.266	42.302	41.057	29.932
Interest dekkingsratio (ICR) (min 1,4)	2,5	2,5	2,1	2,0	1,9

Vermogensontwikkeling

Onderstaande tabel, ontleend aan de meerjarenprognose 2023-2027 toont aan dat de LTV en solvabiliteit ook de komende jaren ruimschoots blijven voldoen aan de intern en extern geformuleerde normen. De LTV in de DAEB-tak blijft zowel onder de externe (85%) als de interne (75%) norm. Wel is een stijgende lijn te zien in de ratio. Dit wordt veroorzaakt door de forse toename van de leningen, voornamelijk door investeringen in nieuwbouw en verduurzaming van het bezit.

<i>bedragen x € 1.000</i>	2023	2024	2025	2026	2027
Exploitatieopbrengsten	47.149	48.334	50.941	53.099	54.738
Exploitatielasten en organisatiekosten	26.883	25.700	26.171	26.908	27.665
Financiële lasten minus baten	7.419	8.664	10.139	11.097	11.857
Te betalen vennootschapsbelasting	<u>2.575</u>	<u>3.921</u>	<u>4.904</u>	<u>5.434</u>	<u>5.599</u>
Operationeel resultaat	10.272	10.049	9.727	9.660	9.617
Marktwaaarde materiële vaste activa in exploitatie	1.100.497	1.176.638	1.236.558	1.281.641	1.313.512
Totaal eigen vermogen ultimo jaar (o.b.v. marktwaaarde)	861.662	883.821	905.402	920.150	931.411
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	58,2%	52,3%	48,3%	45,2%	42,8%
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	40,4%	46,3%	50,4%	53,3%	55,8%
Dekkingsratio (LTV o.b.v. marktwaaarde)	26,4%	29,6%	31,6%	32,6%	33,7%

Borgingsplafond

Op 12 juli 2022 heeft het WSW zijn borgingsbrief verstrekt. Hieruit blijkt dat Woonveste, ondanks haar aanzienlijk investeringsprogramma voor de komende jaren, blijft voldoen aan de eisen en derhalve borgbaar blijft. Met een borgingsplafond van € 225,8 miljoen ultimo 2022, € 266,3 miljoen ultimo 2023 beschikt Woonveste over een passend borgingsplafond.

In haar brief van 21 december 2022 in geeft het WSW aan dat het risicoprofiel van Woonveste op basis van haar beoordeling ongewijzigd gemiddeld blijft. Uit dPi2021 van blijkt dat de financiële positie voldoende sterk is om de ingerekende investeringen te dragen. Daarnaast is de koers van Woonveste voldoende duidelijk en worden bedrijfsrisico's in voldoende mate beheerst aldus het WSW.

Toezichtbrief Autoriteit woningcorporaties

In haar laatste Toezichtsbrief d.d. 6 december 2021 geeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) aan dat het door hen verrichte onderzoek geen aanleiding geeft om voor Woonveste een nader onderzoek uit te voeren. De risico-inschatting voor Woonveste is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat er ook geen aanleiding is voor het opleggen van interventies of het maken van (aanvullende) toezichtafspraken.



Risicomanagement



6 RISICOMANAGEMENT

Woonveste wil als maatschappelijk ondernemer haar risico's op een afdoende manier beheersen en voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Het accepteren van risico's is een onderdeel van ondernemen. Vanuit dit perspectief is Woonveste bereid om risico's te nemen, zolang de risico's passen bij haar maatschappelijke ambities en deze de continuïteit van Woonveste niet in gevaar brengen.

Adequate risicobeheersing

Woonveste heeft haar beleid ten aanzien van risico's vastgelegd. Een goed risicomanagement is van belang om ervoor te zorgen dat we nog beter grip hebben op het verwezenlijken van onze maatschappelijke doelstellingen, het voldoen aan de (steeds weer veranderende) wetgeving en het voorzien van juiste informatie aan onze stakeholders. Het uitgangspunt is om, zowel naar binnen als naar buiten, transparant te zijn over de meest relevante risico's.

Soorten risico's

Woonveste onderscheidt in haar risico-overzicht de volgende soorten risico's:

- *Strategische risico's*: risico's die het realiseren van de strategische doelstellingen in gevaar kunnen brengen (zoals portefeuillerisico, politiekrisico, concurrentierisico, vastgoedmarktrisico, woningmarkt(regio)risico, woningtoewijzingsrisico, reputatieschade, projectontwikkelingsrisico, wonen-en-zorgisico, governancerisico);
- *Operationele risico's*: risico's die het gevolg zijn van ontoereikende of niet succesvolle processen (zowel primair als ondersteunend), medewerkers en systemen (zoals frauderisico, ICT-risico, contractrisico, inkooprisico, personeelsrisico, onderhoudsrisico, veiligheidsrisico, schaderisico);
- *Financiële/economische risico's* die onder andere betrekking hebben op beschikbaarheid van financiële middelen (financieringsrisico, borgingsrisico, liquiditeitsrisico, renterisico, inflatierisico, verkooprisico, grondposities, verslaggevingsrisico);
- *Compliance-risico's*: risico's in het kader van het voldoen aan wet- en regelgeving (regelgevingsrisico, juridisch risico, fiscaal risico, interne compliance).

Het is dus van belang om continu te achterhalen welke risico's de doelstellingen van Woonveste bedreigen. Minimaal 1 maal per jaar worden deze risico's bij Woonveste geïdentificeerd en geanalyseerd.

Voor alle belangrijke doelstellingen worden dan de mogelijke risico's in beeld gebracht en voorzien van een actueel risicoprofiel. Deze actualisatie heeft in het najaar van 2022 wederom plaatsgevonden in een interactieve sessie met de MT-leden. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk gedragen risico-overzicht wat is vastgesteld in het MT.

Tevens dient dit overzicht als input voor de jaarlijkse bespreking met de AC en RvC inzake risico's, inclusief frauderisico's. Deze heeft in het verslagjaar 2022 plaatsgevonden op 18 oktober 2022

In het risico-overzicht wordt per risicogebied aangegeven of er risico's manifest zijn, wat de risicostrategie is (accepteren, reduceren, vermijden, delen) en wat de beheersingsmaatregelen zijn. Tevens wordt de financiële impact op jaarbasis van het risico weergegeven als dit risico zich toch voor zou doen na beheersingsmaatregelen. De financiële impact is onderverdeeld in de volgende categorieën:

- < € 10.000,- (verwaarloosbaar)
- € 10.000 - € 100.000,- (marginaal)
- € 100.000 - € 1.000.000,- (kritisch)
- > € 1.000.000,- (zeer ernstig)

Het risico met een mogelijk grote financiële impact (>€ 1.000.000,-) is het landelijke politieke risico (strategisch risico). De risico's die zijn ingeschat als kritisch zijn het vastgoedmarktrisico, projectontwikkelingsrisico, kwantiteit personeel, verhuur/debiteurenrisico, projectrisico, renterisico, inflatierisico, borgingsrisico en grondposities. De overige risico's zijn ingeschat als marginaal of verwaarloosbaar.

De bijzondere risico's worden hierna verder toegelicht. De frauderisico's zijn uitgebreider toegelicht. Deze risico's hebben vooralsnog niet allemaal een grote financiële impact, maar Woonveste vindt het belangrijk om deze periodiek te bespreken en onder de aandacht te brengen, omdat fraude ten allen tijde voorkomen moet worden.

Belangrijkste risico's

Na de Corona-jaren 2020 en 2021 is de wereld in februari 2022 opgeschrikt door de inval van Rusland in Oekraïne. Dit heeft naast het menselijke leed in Oekraïne ook gevolgen voor de situatie in Nederland. De stijging van de inflatie en met name de energiekosten valt hierin met name op. Daarnaast zijn er in Nederland nog andere crises waaronder de woningmarktcrisis, de stikstofcrisis, klimaatcrisis, vluchtelingen crisis, toeslagencrisis en personeelscrisis. Al deze crises hebben invloed op Woonveste, haar huurders en woningzoekenden, leveranciers en andere stakeholders. Ook merken we steeds meer de gevolgen van meer kwetsbare huurders. Door deze crises zijn een aantal risico's ernstiger ingeschat dan in vorige jaren. Uit de risicoanalyse die in het najaar 2022 is uitgevoerd worden door het MT de volgende risico's als meest belangrijk beschouwd:

1. Politiek risico landelijk
2. Reputatieschade
3. Kwantiteit personeel
4. ICT-beveiliging
5. Prijsstijging en beschikbaarheid leveranciers

Dit wil niet zeggen dat dit de risico's zijn die financieel het meeste impact hebben, maar de gevolgen kunnen ook op een ander terrein liggen, zoals de betrouwbaarheid en goede naam van Woonveste of het behalen van doelstellingen met betrekking tot nieuwbouw en/of renovatie. De voor Woonveste belangrijkste risico's worden hieronder kort toegelicht.

Strategische risico's

- We zien het aantal kwetsbare huurders toenemen. Deze ontwikkeling heeft effect op diverse risico's. Ook heeft dit invloed op de keuzes waar Woonveste voor staat. Bij het opstellen van de diverse beleidsstukken (onder andere huurbeleid, duurzaamheid) zal dit nadrukkelijk de aandacht krijgen.
- Bij de strategische risico's is het risico met betrekking tot de landelijke politiek hoog. Dit was vorige jaren ook zo. Door middel van de landelijke prestatie-afspraken is de richting voor de komende tijd nu wel duidelijk wat het risico weer iets vermindert. Het landelijke politieke risico is moeilijk te beïnvloeden. Hier blijft lobby vanuit Aedes en VTW belangrijk. De ingeschatte financiële impact kan meer dan € 1.000.000 kan zijn door wijzigingen van beleid. Door middel van diverse scenarioberekeningen wordt zoveel mogelijk geanticipeerd op veranderend beleid.
- Het politiek risico lokaal wordt wat lager ingeschat omdat ervaren wordt dat de gemeente Heusden actief is in het meedenken in locaties voor nieuwbouw. De politieke wil is er, maar de vergunningstrajecten lopen vertraging op door personeelstekort bij de gemeente.
- Het concurrentierisico is hoger ingeschat dan vorig jaar. Een reden hiervoor is het Didam-arrest wat gemeentes verplicht om de verkoop van grond aan te besteden tenzij er moverende redenen zijn om dat niet te doen.. Woonveste heeft hier nog geen gevolgen van ondervonden, maar dit kan zich wel voordoen. De financiële impact hiervan is beperkt (vanwege de sociale kavelprijzen), maar de invloed op het behalen van de doelstellingen (nieuwbouwpoging) kan groot zijn.
- Het risico met betrekking tot wonen en zorg blijft de aandacht houden. Met de zorgpartijen is zeer regelmatig overleg om een vinger aan de pols te houden en eventuele signalen tijdig op te vangen en hierop te anticiperen. Woonveste werkt ook steeds meer samen met zorgpartijen om tijdig te kunnen anticiperen op veranderingen in regelgeving. Eind 2019 is een analyse gemaakt van de risico's met betrekking tot het zorgvastgoed van Woonveste. De analyse die destijds gemaakt is op het gebied van welke zorgpartijen huur, lengte van huurcontract en courantheid van vastgoed gaf geen reden tot zorg. In 2023 wordt hier weer aandacht aan besteed.
- Reputatieschade is een risico wat door social media steeds groter wordt. De schade zal hierbij vaak niet zozeer financieel zijn, maar meer betrekking hebben op de goede naam van Woonveste. Een ander risico op het gebied van reputatie wat erbij gekomen is, zijn de hoge

verwachtingen voor woningcorporaties op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Vooral op de gebieden van beschikbaarheid (nieuwbouwopgave) en duurzaamheid kan dit tot reputatieschade leiden als niet aan de verwachtingen wordt voldaan.

Operationele risico's

- Het risico met betrekking tot kwantiteit van het personeel wordt hoger ingeschat dan in 2021. De reden hiervoor is dat blijkt dat het lastig is om vacatures in te vullen met goed gekwalificeerd personeel. Door de ambities van Woonveste op het gebied van nieuwbouw, duurzaamheidsprojecten (wat veel communicatie vergt met bewoners), meer kwetsbare huurders en maatwerk in dienstverlening, steeds meer regelgeving en eisen zoals op het gebied van datakwaliteit neemt de behoefte aan extra personeel toe. Vacatures worden op dit moment voor een deel ingevuld met inleenkrachten wat extra kosten met zich meebrengt. Het tekort aan personeel kan invloed hebben op het behalen van de doelstellingen, met name op het onderdeel duurzaamheid en nieuwbouw.
- Het grootste operationele risico blijft de beveiliging van ICT. In 2022 is een aantal corporaties getroffen door een cyberaanval. Binnen de organisatie krijgt dit veel aandacht door een online bewustwordingscampagne voor het hele personeel op dit gebied. Daarnaast is de "techniek" is buiten de deur geplaatst bij een outsourcingpartij om zo altijd actuele beveiliging en kennis hieromtrent te hebben. Vanaf 2021 heeft Woonveste tevens een cybersecurity-verzekering om het financiële risico bij cyberincidenten te verminderen. Door deze verzekering is het financiële risico minder hoog.
- Het debiteurenrisico is hoger ingeschat dan vorig jaar door de hoge inflatiecijfers. Ook neemt de kans op een recessie toe waardoor de financiële situatie van onze huurders nog lastiger kan worden. Door middel van vroegtijdig contact bij huurachterstand en doorverwijzen naar (gemeentelijke) hulpverlening proberen we de huurders zo goed mogelijk te ondersteunen.
- Het projectbeheersingsrisico neemt toe door de krapte op de arbeidsmarkt waardoor onze leveranciers moeite hebben om aan goed gekwalificeerd personeel te komen. Daarnaast speelt het tekort aan (bepaalde) materialen en de prijsfluctuatie van de materiaalkosten. Voorheen werd alleen zaken gedaan op basis van offertes met een vaste prijs einde werk. Dit gaat waarschijnlijk lastiger worden waardoor het risico toeneemt op uitloop van het project en/of hogere uitgaven dan gecalculeerd. Dit wordt zoveel mogelijk voorkomen door vooraf duidelijke afspraken te maken met de leveranciers.
- Het risico met betrekking tot onderhoud heeft te maken met het feit dat de energielabels van onze woningen niet volledig bekend zijn (volgens de huidige methodiek). Hierdoor is het nog niet mogelijk een strategie uit te werken om de woningen met E-, F- en G-labels te verbeteren. Begin 2023 zijn alle labels bekend en kan een concreet plan opgesteld worden. In de (meerjaren)begroting wordt een raming van deze uitgaven opgenomen. De NEN-conditiescores van de buitenschil van de woningen zijn goed. De actualisatie van de meerjarenonderhoudsbegroting vindt plaats en wordt begin 2023 afgerond zodat dan ook een gedetailleerd overzicht is van de jaarlijks geplande onderhoudsingenrepen.

Financieel-economische risico's

- De meeste financieel-economische risico's worden na beheersmaatregelen allemaal ingeschaald op een lage kans met een lage schade.
- Het renterisico is echter wel toegenomen door de stijgende rente en economisch onzekere tijden. De bestaande leningportefeuille bestaat grotendeels uit langjarige leningen met vaste rente zodat dit het risico op korte termijn beperkt. Door de investeringsplannen op gebied van nieuwbouw en renovatie moeten echter nieuwe leningen worden aangetrokken waarop de stijgende rente wel direct van invloed is. In de (meerjaren)begroting wordt gerekend met de huidige hogere rente en daarnaast wordt een scenario doorgerekend waarbij de rente nog meer stijgt dan ingeschat om het risico wat Woonveste op dit punt loopt in beeld te brengen.
- Het inflatierisico is toegenomen door de stijging van de inflatie. Door wijziging van de regels rondom huurverhoging is de inflatie niet meer de basis voor de verhoging. Dit zorgt ervoor dat de kosten meer stijgen dan de opbrengsten. In de (meerjaren)begroting wordt dit door middel van scenario's in beeld gebracht en eventueel het beleid op aangepast.

Compliance-risico's

- De compliance-risico's worden na beheersmaatregelen allemaal ingeschaald op een lage kans met een lage schade.

- Het juridisch risico wordt wel hoger ingeschat, onder andere door de kans dat woningcorporaties wellicht verplicht Europees moeten gaan aanbesteden.

Frauderisico's

- In de frauderisico-analyse zijn de volgende risico's beschreven inclusief beheersingsmaatregelen:
 - Aanbestedings/inkooprisico, bestaande uit niet voldoen aan inkoopprocedure, factuur zonder prestatie, betaling op fout IBAN, aankoop privé-uitgaven. Beheersingsmaatregelen zijn bevoegdhedenregeling, functiescheiding, autorisaties, 4-ogenprincipe en controle op aanbestedingen/inkopen.
 - Transactierisico, bestaande uit aankoop voor een te hoge prijs, of verkoop tegen te lage prijs, aantrekken van financiering voor niet de beste voorwaarden. Beheersingsmaatregelen zijn inschakelen externe taxateurs bij aan- en verkopen van onroerend goed, functiescheiding, autorisaties, bevoegdhedenregeling, controle op transacties.
 - Toewijzingsrisico, bestaande uit toewijzen van woningen aan personen die daarvoor niet in aanmerking komen. Beheersingsmaatregelen zijn autorisaties, procedure bij toewijzing.
 - Huurprijrisico, bestaande uit verhuren van eenheid tegen een te lage prijs. Beheersingsmaatregelen zijn vastgestelde huurprijzen in Viewpoint, autorisatie m.b.t. wijzigingen huurprijzen, controles op wijzigingen huurprijzen.
 - Onderverhuurrisico, bestaande uit huurders die woningen doorverhuren (voor een te hoge prijs). Beheersingsmaatregelen zijn verbod op onderverhuur in contract, aanwezig zijn in de wijk door medewerkers Woonveste en actief reageren op signalen.
 - Ontvreemdingsrisico, bestaande uit het ontvreemden door medewerkers van spullen van Woonveste. Beheersingsmaatregelen zijn, geen kasgeld aanwezig, ICT-apparatuur is geregistreerd in intern systeem, bestellingen facilitaire zaken gebeurd centraal.
 - Systeemfrauderisico, bestaande uit fraude/chantage door bijvoorbeeld phishing, ongeautoriseerde handelingen door medewerkers. Beheersingsmaatregelen zijn technische informatiebeveiliging (o.a. firewalls, spamfilters, autorisatiebeheer, wachtwoordbeleid, antivirussoftware) en softcontrols zoals awarenesscampagnes.
 - Verslagleggingsrisico (financiële verslaglegging wordt gebruikt om er beter van te worden, onterechte declaraties/vakantiedagen niet juist bijhouden)
- Bij de frauderisico's wordt als grootste risico het systeemfrauderisico gezien. Ondanks alle beheersmaatregelen blijft dit risico aanwezig. Vanaf medio 2021 is dit risico financieel grotendeels afgedekt door een cybersecurityverzekering.
- Naast het frauderisico van hackers in de ICT-systemen bestaat ook het risico dat medewerkers ongeautoriseerde handelingen verrichten. Woonveste heeft een aantal beheersingsmaatregelen zoals, functiescheiding, autorisatie-inrichting en logging om dit te beheersen.
- Ook het onderverhuurrisico wordt als risico gezien. De kans hierop is aanwezig. De financiële impact voor Woonveste is beperkt. Dit betreft meer imagoschade en klachten.
- In juli 2022 is extra aandacht gegeven aan integriteit tijdens een personeelsbijeenkomst. Door middel van het voorleggen van integriteitsdilemma's is in kleine groepjes hierover gesproken. De integriteitsdilemma's waren afkomstig uit de vernieuwde handreiking van Aedes over integriteit en aangepast aan de Woonveste taal en werkwijze. De medewerkers waren gemixt op functies en leidinggevende hadden een apart groepje en eigen dilemma's. Vooraf was in een MT-sessie het standpunt van het MT op de dilemma's voor de medewerkers bepaald en dit werd na afloop verteld door de controller. Belangrijk aandachtspunt wat aan de medewerkers is meegegeven is om bij twijfel altijd te overleggen. In eerste instantie met een collega, maar bij twijfel altijd met leidinggevende.
- In de integriteitsnota van Woonveste is opgenomen dat het niet voldoen aan het integriteitsbeleid plichtsverzuim is en zal leiden tot sancties.
- In 2022 zijn geen issues in het kader van integriteit of fraude gemeld.
- Woonveste beschikt over een klokkenluidersregeling en een interne en een externe vertrouwenspersoon. Naar aanleiding van de wetswijziging wordt de klokkenluidersregeling in 2023 geactualiseerd.

- Woonveste is zich ervan bewust dat ondanks alle genomen maatregelen het risico op fraude blijft bestaan en daarom continue aandacht vraagt.

Risicobeheersing

Risicobeheersing staat structureel op de agenda van het MT en RvC. In de tertiaalrapportages worden de risico's benoemd. Ook wordt ieder investeringsvoornemen dat voorgelegd wordt aan het MT en de RvC voorzien van een risico-inventarisatie. Verder maakt Woonveste bij haar beleidsvoering gebruik van scenario-analyses. Dit wordt gedaan om de impact te bepalen van het risico dat gestelde uitgangspunten niet gerealiseerd worden.

Bij de meerjarenprognoses worden bijvoorbeeld verschillende beleidsvarianten doorgerekend en wordt een risicoanalyse uitgevoerd op de macro-economische parameters. De uitkomsten van deze 'stresstest' worden ook gedeeld met de RvC.

Woonveste draagt er verder zorg voor dat de interne beheersing op orde is. De interne controle wordt georganiseerd op basis van het "Three lines model". Hierbij is sprake van 3 verdedigingslijnen voor beheersing van risico's. De 1e beheersingslijn wordt gevormd door het lijnmanagement en de medewerkers (collegiale en zelfcontrole). In de 2e beheersingslijn zijn diverse medewerkers actief. O.a. medewerkers Financiële analyse en rapportage, medewerkers I&A, beleidsmedewerker en bestuurssecretaris, maar ook de controller in een aantal situaties. In de 3e beheersingslijn geeft de controller vorm aan de functie van interne audit en adviseert over en beoordeelt de inrichting en werking van het risicomanagement.

Het continu monitoren van de doelstellingen, de kasstromen en de administratieve organisatie geeft inzicht in de mate van risicobeheersing. Daar waar nodig worden op basis van de uitkomsten processen bijgesteld of aanvullende beheersmaatregelen getroffen. Woonveste is bezig met het vastleggen van de primaire processen in applicatie Sensus. Ook worden de belangrijkste risico's en beheersingsmaatregelen per proces vastgelegd zodat vastligt welke controles in de lijn plaatsvinden en waardoor de controle op opzet, bestaan en werking hiervan nog efficiënter plaats kan vinden.

Woonveste heeft een onafhankelijke controller in dienst voor 32 uur per week. De controller heeft als taak de bedrijfsbrede (zowel op operationeel-, tactisch- en strategisch niveau) ontwikkeling van het risicomanagement en het begeleiden van het management in de toepassing daarvan. De controller heeft naast een coördinerende en adviserende rol ook een toetsende rol op volledigheid en juistheid. Verder adviseert de controller (gevraagd en ongevraagd) en toetst of de organisatie in opzet en feitelijke werking voldoet aan eisen van de governancecode en interne beleidsstukken en 'compliance' (wet- en regelgeving). Daarnaast kent de controller de inhoud van statuten en reglementen van governance-organen (inclusief de raad van commissarissen) en bewaakt dat de daarin gestelde regels gehandhaafd worden. Indien ontwikkelingen daar aanleiding toe geven, adviseert de controller betrokkenen binnen de organisatie om regelgeving, procedures en dergelijke aan te passen.

De controller beoordeelt de voorstellen die ter besluitvorming aan het bestuur, raad van commissarissen en auditcommissie worden aangeboden en adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur en andere organen over beoordeelde voorstellen, waarbij met name de relaties naar geldend beleid en geldende bevoegdheden, de aandacht voor risicobeheersing en informatievoorziening en de consistentie van voorstellen aan de orde kunnen komen. De bevindingen van de controle worden vastgelegd in de bijbehorende notitie of in de oplegnotitie.

Daarnaast zorgt de controller jaarlijks, in opdracht van de directeur-bestuurder, voor de uitvoering van het interne controleplan waarin wordt getoetst of processen nog altijd op afdoende manier worden beheerst en of de geformuleerde verbetervoorstellen van het vorig jaar zijn gerealiseerd. Dit plan wordt vooraf getoetst door de Auditcommissie en accountant. De bevindingen uit de interne controles worden besproken door het management en vermeld in de tertiaalrapportages.

Soft controls

De zachte beheersingsmaatregelen (soft controls) zijn voor Woonveste enorm belangrijk als het gaat om risicobeheersing. Woonveste staat voor een open, klantgerichte prestatiecultuur. We mogen immers fouten maken maar moeten wel leren van onze fouten; elkaar aanspreken maakt

daar onderdeel van uit. We faciliteren medewerkers die dit lastig vinden met opleiding en coaching op dit gebied.

Bij het wervingsbeleid van Woonveste wordt ook nadrukkelijk meegewogen of medewerkers beschikken over de kernwaarden empathisch, proactief, duidelijk en in verbinding. Medewerkers worden verder gestimuleerd om na te denken over risico's als integriteit en dit te bespreken met hun leidinggevende. Verschillende herkenbare dilemma's (niet alleen fraude) worden regelmatig in groepsverband besproken. Tevens beschikt Woonveste over vertrouwenspersonen die benaderd kunnen worden om bevindingen vertrouwelijk te melden.

Het belang van een goede governance is in de afgelopen jaren nog duidelijker op de maatschappelijke agenda komen te staan. Woonveste onderschrijft, als lid van Aedes, de governancecode voor woningcorporaties.



Verslag van de Raad van Commissarissen



7. VERSLAG VAN DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

7.1 Voorwoord

Woonveste kijkt terug op een druk en buitengewoon bewogen jaar. De enige constante is verandering. Een jaar met veel zorgen waarin oorlog terugkeerde op ons continent. Oorlog met veel menselijk leed, die een nog grotere vluchtelingenstroom op gang bracht dan voorheen; naar alle landen in Europa en dus ook in Nederland. Onze samenleving stond voor een enorme uitdaging om de benodigde opvanglocaties gereed te maken. Samen met de gemeenten, andere corporaties en hulporganisaties spanden wij ons in om onze bijdrage hieraan te leveren. Dat ging niet zonder slag of stoot. De druk op de toch al schaarse beschikbare sociale woningvoorraad werd daarmee nog groter.

Met de beschikbaarheid van diverse booster-prikken werd in 2022 de langdurige pandemie min of meer beheersbaar, waardoor "gewoon" weer bijzonder werd. Maar 2022 was ook een jaar met flink stijgende prijzen. Met zorgen voor onze huurders en woningzoekenden over hoe we de effecten hiervan zoveel mogelijk kunnen oplossen. Die hoeveelheid aan onzekerheden die 2022 voortbracht, vraagt om verantwoordelijkheid. En het nemen van verantwoordelijkheid vergt inspanning.

Bij Woonveste vertrokken veel medewerkers en kwamen en nog meer nieuwe binnen. Ondanks de vele nieuwe krachten heeft Woonveste laten zien dat we, naast onze saamhorigheid, die inspanning kunnen leveren en ook over een ongekende veerkracht beschikken om onze huurders en woningzoekenden optimaal te kunnen (blijven) bedienen.

De Raad van Commissarissen is in een relatief kort tijdsbeslag ook flink vernieuwd en verjongd. Dat gaf in meerdere opzichten nieuw elan. Met deze vernieuwing in de Raad en in de organisatie blijven we ons optimaal inzetten voor onze huurders en woningzoekenden in ons werkgebied. Alle benoemde en onbenoemde crisissen ten spijt, blijft ons devies; bouwen, bouwen, bouwen en verduurzamen. Woonveste is schatplichtig als het gaat om bouwen en verduurzamen. De Raad heeft met de bestuurder in 2022 regelmatig bezien op welke wijze wij een versnelling in die plannen en processen kunnen maken. Die opgave ligt er ook voor de komende jaren.

Politiek gezien was 2022 een rommelig jaar. Hoogtepunt voor de sector was het afschaffen van de verhuurdersheffing. Dit is een goede zaak, maar de vrijkomende financiële middelen gaan weer op aan andere lastenverzwaringen, stijgende energielasten, inflatoire bouw prijzen en *last-but-not-least*, de voorgenomen verlaging van veel huren voor huurders met een kleine portemonnee. Dat laatste is het goede nieuws voor onze huurders en woningzoekenden.

De manier waarop Woonveste omgaat met deze voortdurende veranderingen, geeft de RvC voldoende vertrouwen naar de toekomst. Graag bedanken wij de bestuurder, de managers, de medewerkers, de ondernemingsraad en de huurdersvereniging Heusden en alle andere partners voor hun bijdrage en gewaardeerde inzet in 2022.

Was getekend

Lambert Greven

Voorzitter Raad van Commissarissen
Stichting Woonveste

7.2 Toezichtkader Raad van Commissarissen

De RvC heeft de wettelijke en statutaire verplichting om integraal toezicht te houden op de algemene bedrijfsvoering, het beleid en het presteren van Woonveste. Daarnaast vervult zij de rol van werkgever voor de directeur-bestuurder. Voorts wordt toezicht gehouden op de maatschappelijke doelstelling van Woonveste. De RvC fungeert tevens als klankbord en adviseur voor de ambities die Woonveste formuleert. De kernopdracht van de RvC is het erop toezien dat Woonveste optimaal invulling geeft aan haar visie en missie, tegen aanvaardbare kosten en risico's, met voldoende inbreng van de relevante belanghouders en met inachtneming van alle relevante wettelijke en interne spelregels. Kortom, de RvC bewaakt continuïteit, reputatie, legitimiteit,

doelmatigheid en rechtmatigheid van het handelen van de organisatie, de directeur-bestuurder en van zichzelf.

7.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

Invulling toezicht

De RvC ziet erop toe dat de strategie zoals geformuleerd in het Ondernemingsplan 2020-2024 (*Samen duurzaam het verschil maken* - vastgesteld eind 2019) en de afgeleide jaarplannen in voldoende mate tot uiting komen. Ook al was de coronapandemie begin 2022 over zijn hoogtepunt heen, de naweeën ervan hebben nog nadrukkelijk impact gehad op de bedrijfsvoering. De oorlog in Oekraïne heeft dat effect financieel nog eens versterkt. Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich regelmatig informeren de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten, de voortgang van de actualisering en uitvoering van de prestatieafspraken en het bod en afspraken daaromtrent in de gemeenten Heusden, Boxtel, Oisterwijk en Vught.

De RvC heeft in het afgelopen boekjaar weer "fysiek" overleg gehad met de externe, onafhankelijke accountant, de Huurdersvereniging Heusden, de ondernemingsraad en de (nieuwe) afvaardiging van het college van B&W van Heusden, om zich op de hoogte te houden van de ontwikkelingen in het speelveld van Woonveste. Ook schuiven in toenemende mate rondom specifieke onderwerpen regelmatig medewerkers van Woonveste aan bij vergaderingen van de RvC.

Het afgelopen jaar is veel aandacht besteed aan het bezien of en zo ja in welke mate, de bouwopgave kon worden versneld. Dit niet het minst gelet op de oproep vanuit het Rijk en de provincie. In deze steeds krappere wordende woningmarkt (de vraagdruk wordt alsmaar groter) wordt dat fenomeen steeds nadrukkelijker een issue. Parallel werd ook bezien in hoeverre ook de verduurzaming kon worden versneld. Ondanks het feit dat Woonveste in principe over voldoende financiële middelen beschikt, ziet de Raad dat door exogene factoren niet die versnelling kan worden bereikt die haar in eerste aanleg voor ogen stond.

De RvC stelt vast dat de bestuurder voldoende inzichtelijk heeft gemaakt dat de financiële continuïteit van Woonveste de komende jaren ruim voldoende geborgd is. De RvC heeft zich via de (4-maandelijkse) tertiaalrapportages laten informeren over de voortgang van alle relevante facetten in de bedrijfsvoering van Woonveste. De RvC heeft een tweetal commissies ingesteld. De commissies bereiden de besluitvorming voor de RvC voor op de desbetreffende terreinen om de integrale verantwoordelijkheid van de leden van de RvC te kunnen borgen.

Auditcommissie

De auditcommissie is onder meer belast met het adviseren van de RvC inzake het toezicht op de financiële informatieverschaffing door Woonveste, de naleving van de aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de controller en de externe accountant en de beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De Auditcommissie bestond uit de heer Daan Willebrands (voorzitter) en de heer Michiel van Blokland (lid). De auditcommissie wordt aangevuld met de controller, de manager Bedrijfsvoering en met de directeur-bestuurder als toehoorder. Incidenteel met een externe treasurer (Thésor Treasury Outsourcing). Voor de uitvoering van haar taken heeft de auditcommissie in 2022, veelal digitaal, vergaderd op 26 januari, 6 april, 11 mei, 2 juni, 5 oktober en 22 november. De Auditcommissie bereidde onder andere de volgende onderwerpen voor:

- De Jaarrekening en het Jaarverslag 2021;
- De Begroting & Jaarplan (beleidsvoornemens) 2023 en controlplan voor 2023;
- De accountantscontrole en -verslag over het boekjaar (Deloitte) 2021;
- Auditplan en opdrachtverlening van de accountant (BDO);
- De investeringsvoorstellen voor nieuwbouwprojecten in Vlijmen en Drunen;
- De kadernota 2023 t.b.v. de begroting 2023;
- Financiële doorrekening Portefeuilleplan 2023-2030;
- Het treasury jaarplan 2023 en de voortgang van het treasury jaarplan 2022;
- De discussie over de wijze van invulling van een calamiteitenplan cybersecurity;
- De wenselijkheid en materialisatie van een IT-audit op het primair systeem;
- Het opgestelde fiscaal statuut als onderdeel van het Reglement Financieel beleid en Beheer;
- Het accountantsverslag en de managementletter;

- De (financieel georiënteerde) correspondentie met het ILT -AW en het WSW;
- De materialisatie van conditiemetingen als onderlegger voor de onderhoudsbegroting;
- Het risicobeheersingsinstrumentarium, het risicomanagement en het controlplan;

De bevindingen en aanbevelingen zijn tijdig en schriftelijk gerapporteerd aan de RvC.

Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag 2021

Op 2 juni 2022 heeft de auditcommissie het (concept) jaarverslag en de jaarrekening 2021 van Woonveste besproken met de bestuurder en de externe accountant. Hierbij waren zowel de vertrekkende accountant (Deloitte) als de nieuwe accountant (BDO) aanwezig. Tijdens de RvC-vergadering is ook het accountantsverslag besproken met de externe accountant. Op 21 juni 2022 heeft de RvC het jaarverslag en de jaarrekening in eerste aanleg buiten aanwezigheid van de bestuurder besproken met de accountant en nadien in aanwezigheid van de bestuurder en de Manager Bedrijfsvoering. Vervolgens heeft de RvC het jaarverslag en de jaarrekening op 21 juni 2022 vastgesteld en goedgekeurd na kennis te hebben genomen van de bevindingen van de accountant. De RvC heeft in haar vergadering van 21 juni volledige décharge aan het bestuur verleend voor het gevoerde beleid en beheer en aan de RvC voor het gehouden toezicht over 2021.

Managementletter

De RvC heeft de managementletter 2021 van de externe accountant besproken met de bestuurder op 22 februari 2022. Op verzoek van de RvC heeft de accountant met name gekeken naar de reikwijdte van de interne beheersing en de werking van het risicomanagement, alsmede de status quo van de procesbeschrijvingen. De RvC neemt met genoeg kennis van de opmerkingen van de accountant dat de ingezette ontwikkelingen positief worden ontvangen en er voldoende effort wordt gestoken (opvolging) van de (eerder) aangegeven aanbevelingen.

Jaarplan, begroting en treasuryjaarplan 2023

Op 21 juni is een kadernota voor de begroting 2023 besproken en goedgekeurd. Er is dit jaar voor het eerst een nota strategische analyse opgenomen als voorloper voor de Kadernota. Beide stukken vormen weer de input voor het op te stellen Jaarplan met (meerjaren)begroting. Daarbij worden de dan beschikbare parameters, doelen en activiteiten die bekend zijn voor 2023 meegenomen in de opzet.

Op 6 december 2022 is de begroting 2023 en onderliggende financiële meerjarenprognose besproken en goedgekeurd. De RvC stelde wel vast dat er meer onzekerheden in de begroting zitten dan gebruikelijk. Dit betreft met name de verdere uitwerking van de Nationale prestatieafspraken (NPA) en de verduurzamingsopgave met bijbehorende aanpak. De RvC vroeg voorts aandacht voor meetbare KPI's en een meer uitgebreidere risicoparagraaf.

Het treasuryjaarplan 2023 is gebaseerd op de begroting 2023 en meerjarenbegroting tot 2030. Uit het treasuryjaarplan blijkt dat de lening portefeuille van Woonveste de komende jaren fors toeneemt. Woonveste groeit hiermee sneller richting de genormeerde grenzen van de financiële ratio's, (WSW en AW), maar deze voldoen binnen de planningsperiode tot en met 2030, nog altijd aan die normen.

De huidige financiële positie van Woonveste is gezond en daarnaast kan Woonveste extra investeren. Wel is zichtbaar dat de loan-to-value (LTV) in DAEB een stijgende lijn gaat vertonen in de periode dat Woonveste veel investeert. De RvC is van mening dat het in de financiële meerjarenraming opgenomen investeringsprogramma recht doet aan de mogelijkheden van de organisatie en dat Woonveste zich onder de voorliggende condities maximaal inzet gelet op de volkshuisvestelijke opgave.

Volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De stijging van de bouwkosten ging in 2022 vooral als gevolg van geopolitieke ontwikkelingen (Oekraïne-Rusland), de daarvan afgeleide energiecrisis en de naweeën van de coronaproblematiek en grondstoffen-schaarste onverminderd door. In de Raad is ook in 2022 gediscussieerd over de maatschappelijke inzet van Woonveste in relatie tot de beschikbare middelen en rendementseisen en normen van efficiency en effectiviteit.

De RvC heeft kennisgenomen van het akkoord van de huurdersvereniging Heusden op de bidingen en deze bidingen en de afspraken met de gemeenten Heusden, Boxtel, Vught en

Oisterwijk op 21 juni 2022 goedgekeurd. Ook in 2022 heeft de RvC meerdere start- en investeringsnotities voor nieuwbouw en verduurzamingsprojecten goedgekeurd.

Op 6 september heeft de RvC een extern begeleidde kennissessie over de (her)ijking van het duurzaamheidsbeleid belegd. De conclusie was daarbij dat verduurzaming en een forse bouwproductie strijden om voorrang, de financiën vooralsnog toereikend zijn en beschikbare stikstofruimte en (gemeentelijke) capaciteit daarbij de kritische succesfactoren zijn.

Volkshuisvestingsverslag

Op 21 juni 2022 heeft de RvC het Volkshuisvestingsverslag 2021 besproken met de accountant en de bestuurder. De RvC heeft kennisgenomen van de bevindingen van de accountant en geconstateerd dat het verslag aansluit op de jaarrekening en een volledig beeld geeft van zaken die voor het toezicht van belang zijn. Vervolgens is de RvC tot vaststelling en goedkeuring overgegaan.

Klachtenbehandeling

Woonveste hanteert een procedure voor de afhandeling van klachten van huurders. De RvC wordt via de tertiaalrapportages door de bestuurder geïnformeerd over het aantal en de aard van de klachten die door de klachten- en geschillencommissies zijn behandeld. Woonveste neemt deel aan de regionale Klachten Advies Commissie in Noordoost Brabant. Er zijn in 2022 twee klachten in de commissie behandeld. De klachtenprocedure en het reglement van de geschillencommissie zijn beschikbaar via de website van Woonveste.

Ondernemingsplan

Het visitatierapport van eind 2019 en de discussies met onze stakeholders, hebben geleid tot het goedgekeurde Ondernemingsplan 2020-2024 *"Samen duurzaam het verschil maken"*. Dit vormt het vertrekpunt voor ons handelen de komende jaren. Met het in 2021 herijkte Strategisch Vastgoed Portefeuilleplan 2021-2030, vormen deze beide documenten de blauwdruk voor de bedrijfsvoering van Woonveste.

Dialogo met belanghouders en belanghebbenden

De RvC heeft tijdens de vergaderingen met de bestuurder kennisgenomen van de inhoud van alle reguliere, bestuurlijke overleggen met de gemeenten Heusden, Boxtel, Vught en Oisterwijk en van het overleg met diverse andere belanghouders zoals de huurdersvereniging Heusden, zorgpartijen en andere semipublieke instanties in ons werkgebied. De RvC is nadrukkelijk betrokken bij de maatschappelijke discussies met de belanghouders en belanghebbenden. In een tweetal themabijeenkomsten heeft de RvC zich nadrukkelijk verdiept hoe Woonveste vorm en inhoud geeft aan het thema leefbaarheid en het betrekken van onze huurders daarbij.

Alle commissarissen in de RvC onderhouden frequent hun contacten met de huurdersvereniging en andere belanghouders in de samenleving. De hierbij opgevangen signalen of informatie nemen zij mee in de reguliere vergaderingen van de RvC. Daarnaast bezoeken de leden van de RvC op verzoek regelmatig bijeenkomsten voor het personeel (zomer-BBQ, Kerstbijeenkomst) om ook zo kennis te nemen van de heersende cultuur.

Toezicht op risicobeheersing

De visie op risicomanagement en de risicobereidheid is ook in 2022 meerdere malen onderwerp van gesprek geweest met de bestuurder, controller en de accountant. Op 5 oktober 2022 heeft de auditcommissie en op 18 oktober heeft de RvC uitgebreid stilgestaan bij de risicorapportage met de belangrijkste risico's en hun beheersmaatregelen, waarover met de bestuurder, de manager bedrijfsvoering en de controller is gesproken. Het toezicht op en de beheersing van de risico's is opgenomen in het control-plan voor het lopende jaar. De RvC onderschrijft de bevindingen van de accountant dat zij voldoende informatie krijgt over de belangrijkste risico's en dat de wijze waarop de bestuurder de risico's beheerst, past bij de risicobereidheid die de RvC verantwoord vindt.

Oprichtingschap externe auditor

In 2021 heeft de RvC, na ampel beraad en een uitgebreide selectieprocedure, besloten op advies van de Auditcommissie voor 2022 en verder, een relatie aan te gaan met accountantsbureau BDO met de heer Mark van Rooij RA als tekenend partner. Op advies van de manager bedrijfsvoering heeft de bestuurder na raadpleging Auditcommissie al in 2019 besloten om vanaf 2020 bureau EY te benoemen als haar fiscale adviseur.

7.4 Verslag vanuit werkgeversrol

Werkgever, commissie Mens en Werk

De RvC is statutair verantwoordelijk voor een goed bestuur. De RvC heeft een commissie Mens en Werk (remuneratiecommissie) ingesteld. Deze commissie bereidt de besluitvorming met betrekking tot het functioneren en bezoldiging van de leden van de RvC en het bestuur voor, voert desgevraagd besluiten van de RvC uit, begeleidt de jaarlijkse zelfevaluatie, draagt zorg voor de correcte invulling van (her)benoemingen en selecteert de bureaus en adviseurs op dit vlak. Voorts legt de commissie verantwoording af voor de wijze waarop het bezoldigings- en beoordelingsbeleid voor de RvC en de bestuurder van Stichting Woonveste het afgelopen jaar in praktijk zijn gebracht, mede in relatie tot de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de uitvoering van haar taken kwam de commissie Mens en Werk in 2022 6 maal (deels digitaal) bijeen. Eenmaal ter voorbereiding op een vervolg, -teambuilding-, op de extern begeleidde zelfevaluatie van eind 2021, viermaal ten behoeve van informatie over en voor functionerings- en voortgangsgesprekken met de bestuurder en eenmaal t.b.v. de herbenoeming van de voorzitter van de RvC. Deze laatste uiteraard buiten aanwezigheid van de voorzitter. De commissie Mens en Werk opereert op basis van een reglement (van mei 2019) en bestond uit Willeke van Rooij (voorzitter), Chantal Beks (lid) en Lambert Greven (lid).

Onderwerpen die tijdens de bijeenkomsten aan bod kwamen en de voorbereiding van RvC-besluiten, waren onder andere:

- Remuneratie en honorering RvC;
- Gesprekken met OR, controller, Managementteam en huurdersvereniging Heusden;
- Review profielschets voorzitter RvC en herbenoemen voorzitter RvC;
- Voorbereiden teambuilding voortvloeiend uit zelfevaluatie;
- Voortgangsgesprekken met OR, Managementteam en huurdersvereniging Heusden in kader beoordelen prestatieafspraken en tot het functioneren van de bestuurder;
- Beoordelen functioneren zittende bestuurder en -onderneming;
- Remuneratie en honorering van de bestuurder.

Bestuur en benoeming

Het bestuur van Stichting Woonveste functioneert op basis van de statuten en een reglement bestuur. Evenals voorgaande jaren is in 2022 door het bestuur geen melding gedaan en is geen belangentegenstelling vastgesteld tussen de (beroepsmatige) (neven)activiteiten enerzijds en Stichting Woonveste, haar werkdomein en haar activiteiten anderzijds. Ook is er geen integriteitsmelding ten aanzien van het bestuur gedaan.

Het bestuur van Woonveste bestaat uit één directeur-bestuurder (man, NL - 1961). De bestuurder is op 1 augustus 2021 voor een tweede termijn tot 1 augustus 2025 herbenoemd. Met de huidige directeur-bestuurder is als werknemer een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd overeengekomen naar het model van de VTW/NVBW.

Beoordelingskader en beoordeling

Jaarlijks vindt een evaluatie van het functioneren van de bestuurder en het functioneren van de organisatie plaats. Halfjaarlijks vindt een voortgangsgesprek met de bestuurder plaats om te bezien of de realisatie van de afspraken in lijn liggen met de voornemens. De gesprekken vinden plaats via de commissie Mens en Werk. De RvC beoordeelt de geschiktheid van de bestuurder van Woonveste tegenover de opgave waar zij de komende jaren voor staat. Daarnaast hanteert de RvC een beoordelingskader, bestaande uit de voorgenomen opgaven uit het jaarplan aangevuld met enkele meetbare doelstellingen op relevante thema's voor Woonveste.

Beloningskader en beloning

De honorering van topfunctionarissen in de (semi)publieke sector zijn sinds 2015 gereguleerd. Deze WNT-bezoldiging bestaat uit een bij AMvB beschreven verzameling (primaire en secundaire) looncomponenten. Voor verschillende sectoren zijn onder dit algemene maximum specifieke bezoldigingsklassen met verlaagde maxima vastgesteld. Woonveste valt in deze regeling onder bezoldigingsklasse F op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente in haar primaire werkgebied. De maximale bezoldiging (loon en andere componenten)

voor deze klasse (WNT-maximum 2022 schaal F 5.000-10.000 verhuureenheden) bedraagt € 181.000, -

De bestuurder neemt deel aan de bij Woonveste geldende pensioenregeling van de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De maandelijkse premie-inhouding voor deze voorziening komt overeen met het percentage van werknemers op wie de cao Woondiensten van toepassing is. De RvC heeft eind 2021 de WNT- bezoldiging voor 2022 vastgesteld op € 172.833 (Dit is 95,5% van maximaal mogelijke bezoldiging voor 2022. In haar vergadering van 6 december 2022 heeft de RvC de commissie Mens en Werk gemandateerd om begin januari 2023 de honorering voor de bestuurder voor 2023 vast te stellen op € 179.573,- zijnde 96% van het WNT-loon 2023, gelet op de geleverde prestaties over 2022.

Honorering bestuurder ex WNT	2022	2021
Eric van den Einden (1961)		
Duur dienstverband	1/1 - 31-12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (36 uur/wk)	1 fte	1 fte
Beloning en overige emolumenten c.a.	€ 140.678	€ 131.355
WN pensioenpremie OP	€ 9.131	€ 8.631
Totaal belastbaar loon	€ 149.809	€ 139.986
Overige emolumenten (auto)	€ 4.210	€ 4.244
WG pensioenpremie NOP en OP	€ 18.807	€ 18.207
Genoten bezoldiging ex WNT	€ 172.826	€ 162.437
Overeengekomen max. bezoldiging	€ 172.833	€ 162.437
Maximale bezoldiging WNT klasse F	€ 181.000	€ 175.000

Nevenfunctie(s) bestuurder

De bestuurder is vanuit zijn functie Voorzitter Bestuur Stichting Viewpoint. Gebruikersgroep van Viewpoint, een primair systeem (ERP) voor woningcorporaties. Overig:

- Voorzitter vrijwilligersbestuur Stichting MsT; mensen in beeld houden (Tilburg)
- Lid RvT van de Stichtingen Maatschappelijke Opvang Breda, Veilig Thuis West Brabant en Vrouwenopvang Safegroep Breda/Dordrecht

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC hecht aan een integere en open cultuur binnen Woonveste, waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De bestuurder, de leden van het managementteam en de leden van de RvC hebben daarbij een voorbeeldfunctie in hun gedrag en de cultuur die wordt uitgedragen. Betrokkenen zijn zich daarvan bewust en spreken elkaar daarop aan. RvC en bestuur gunnen elkaar voldoende ruimte en vrijheid om kritisch, onafhankelijk en open met elkaar samen te werken, met als doel te komen tot gezamenlijk gedragen opvattingen. Om zich een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur heeft de commissie Mens en Werk tweemaal per jaar contact en overleg met de ondernemingsraad. Enkele RvC-leden namen informeel deel aan personeelsbijeenkomsten en hebben zich ook daar een beeld kunnen vormen van de heersende cultuur.

Verslag vanuit klankbordfunctie

De RvC hecht grote waarde aan zijn rol als klankbord voor de bestuurder. Voor de leden betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten, kennis en netwerk beschikken om deze rol in te kunnen vullen. In het bilaterale overleg van de bestuurder met de voorzitter van de RvC en in de reguliere vergaderingen, wordt aan de hand van de actualiteiten gesproken over gesignaleerde tendensen in de omgeving waarin Woonveste opereert. Met de bestuurder en de managers is in 2022

verschillende malen tijdens thematische bijeenkomsten van gedachten gewisseld over verschillende actuele thema's. De RvC staat de bestuurder bij met alternatieve beschouwingen en nieuwe invalshoeken die een bijdrage leveren aan uiteindelijk te maken keuzes en te nemen besluiten. De RvC stelt vast dat in 2022 die klankbordfunctie heeft gewerkt, maar zich sterker mag ontwikkelen.

7.5 Over de RvC

Samenstelling en profielschetsen

De RvC werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de RvC. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. De profielschetsen zijn begin 2021 geëvalueerd, in het licht van de ontwikkelingen van Woonveste de komende jaren en de mutaties in de RvC.

Hiernavolgend is in een schema weergegeven aan welk profiel de betreffende commissarissen in het verslagjaar voldoen. De RvC bestaat eind 2022 uit vijf leden, waarvan twee commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie Heusden.

De RvC bestaat per einde verslagjaar uit twee vrouwen en drie mannen en voldoet daarmee aan de vereisten uit de Wet bestuur en toezicht.

Commissaris	Governance	Volkshuis vesting	Vastgoed	Juridische zaken	Financiën Control	RvC profiel
Lambert Greven	H	H	H	M	H	VHV, Vastgoed & Governance
Michiel van Blokland	M	H	H	L	H	Financiën, bedrijfsvoering en ICT
Daan Willebrands	M	M	L	L	H	Financiën & Control
Chantal Beks	M	H	M	M	M	Zorg, governance, participatie & HRM
Willeke van Rooij	H	M	L	H	L	Juridische zaken
Renvooi	Expertises: L = weet van // M = goed zicht, maar geen expert // H = expert					

Excursie en themasessies

Jaarlijks bezoekt de RvC projecten en activiteiten, deels als collectief en deels als individueel lid en gaat in gesprek met verschillende belanghouders. In april is in Vlijmen met vertegenwoordigers van de gemeente en de organisatie gesproken over de aanpak en invulling van leefbaarheid (inclusief welzijn en zorg). In juni hebben de nieuwere leden van de RvC verschillende duurzaamheids- en nieuwbouwprojecten bezocht in Vlijmen Drunen en oud Heusden.

Begin september is een studiemiddag gemaakt over de (herijking) van de duurzaamheidsvisie van Woonveste onder leiding van Atrivé ten behoeve van de herijking van het Portefeuilleplan op dat vlak.

Ten slotte heeft een presentatie en nadien geanimeerde discussie plaatsgevonden in de RvC over (het beleid inzake) de huurincasso van Woonveste.

Integriteit en onafhankelijkheid

In 2022 is geen sprake geweest van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC en/of de bestuurder betrokken waren. De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. Er hebben zich in 2022 géén zaken voorgedaan die vallen onder de meldingsplicht voor de raden van commissarissen aan de Autoriteit

woningcorporaties, noch meldingen over vermoeden van een misstand of integriteitsschendingen, zoals vastgelegd in de Woningwet en omschreven in de Integriteitsnota en klokkenluidersregeling van Woonveste. Alle leden van de RvC zijn onafhankelijk en hebben de Nederlandse nationaliteit.

Benoeming en ontslag

In het verslagjaar 2022 heeft er één herbenoeming plaatsgevonden. Op 21 juni heeft de RvC, op advies van de commissie Mens & Werk, ingestemd met de voorgenomen herbenoeming van Lambert Greven als voorzitter van de RvC per 1 oktober 2022. De Autoriteit Woningcorporaties heeft daar op 20 augustus 2022 een positieve zienswijze geschiktheid en betrouwbaarheid voor afgegeven, waarmee de herbenoeming werd geëffectueerd. Door het vertrek van de vorige vicevoorzitter was die positie vacant. In de vergadering van april werd Willeke van Rooij voorgedragen en benoemd tot vicevoorzitter van Woonveste. Per 1 januari werd Daan Willebrands benoemd tot voorzitter van de Auditcommissie.

Zelfevaluatie

In 2021 en begin 2022 zijn er op drie van de vijf posities wijzigingen binnen de RvC geweest. De vooruitblik van de zelfevaluatie over 2021 is daarom verschoven naar maart 2022 en kreeg het karakter van een teambuildings-bijeenkomst met het maken van afspraken voor 2022 onder leiding van Partners in Toezicht. In november 2022 heeft de RvC die afspraken geëvalueerd en heeft een discussie plaatsgevonden aan de hand van de tool "zelfevaluatie-online" van de VTW.

De RvC stelt in de zelfevaluatie vast, dat het met Woonveste volkshuisvestelijk en financieel goed gaat en dat de governance (bestuur en toezicht) voldoet aan de in redelijkheid daaraan te stellen eisen. In de vergaderingen wordt open gecommuniceerd, de interactie is goed en de voorbereiding en informatieverstrekking zijn adequaat. Afsproken werd dat de evaluatie van de RvC-vergadering voortaan aan het eind (nazit) van de vergadering zal plaatsvinden.

Naar aanleiding van de discussie over de disciplineverdeling binnen de Raad wordt geconcludeerd dat alle competenties binnen de Raad aanwezig zijn, maar het aanbeveling verdient om nog eens kritisch naar de portefeuillevverdeling te kijken. Dit geldt in dezelfde mate voor het Toezichtkader. Tenslotte werd geconcludeerd dat de werkgeversrol wat steviger mag worden ingevuld en is de RvC van mening dat de bestuurder de rol van RvC als klankbord nog meer mag omarmen.

De volgende actiepunten zijn benoemd en werkafspraken gemaakt:

- Portefeuilles en aandachtsgebieden te agenderen voor de RvC;
- Het toezicht kader na de visitatie te agenderen;
- 1x per jaar ICT als thema te agenderen voor de AC;
- Bestuurder vanuit een andere invalshoek te bevragen als Commissie Mens & Werk;
- Beloningsverhoudingen binnen de organisatie te agenderen voor de Commissie Mens & Werk;
- Een nazit (evaluatie) van de RvC vergadering organiseren na iedere vergadering;
- Betrokkenheid RvC bij beoordeling interne controller afspreken met bestuurder;
- Een heisessie organiseren met als thema "effectieve communicatie in de boardroom".

Permanente educatie

De RvC stelt zich tot doel zich voortdurend te blijven ontwikkelen. Dit betekent dat zowel de RvC in zijn geheel, als de individuele commissarissen ruimte voor training en opleiding wordt geboden om het toezichthouden op een adequaat niveau te houden. De leden van de RvC dragen zelf de verantwoordelijkheid om op een goede manier invulling te geven aan de eigen permanente educatie. Alle leden van de RvC voldoen aan het Reglement Permanente Educatie van de VTW. In de navolgende tabel zijn de behaalde PE-punten per commissaris opgenomen.

Commissaris	Norm PE 2022	Behaald PE 2022	Saldo PE 2021	Result PE 2022	Voldaan PE norm	Saldo PE voor 2023
Lambert Greven	5	8	5	13	ja	5
Michiel van Blokland	5	18	0	18	ja	5
Daan Willebrands	5	3	5	8	ja	3
Chantal Beks	5	18	0	18	ja	5
Willeke van Rooij	5	4	2	6	ja	1

Bezoldiging

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de RvC en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De RvC heeft eind 2017 besloten om de vergoeding van de leden van de RvC vast te stellen overeenkomstig het maximum van de beroepsregel 'Honoreringscode' van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties. De beloning wordt zowel in het jaarverslag als op de website van Woonveste gepubliceerd.

Commissaris	Honorering 2022	max. VTW beroepsregel	Maximum WNT-2	Duur functie
Lambert Greven, voorzitter	€ 21.720	€ 21.720	€ 27.150	1/1 - 31/12
Michiel van Blokland, lid	€ 14.480	€ 14.480	€ 18.100	1/1 - 31/12
Daan Willebrands, lid	€ 14.480	€ 14.480	€ 18.100	1/1 - 31/12
Chantal Beks, lid	€ 14.480	€ 14.480	€ 18.100	1/1 - 31/12
Willeke van Rooij, vice-voorzitter	€ 14.480	€ 14.480	€ 18.100	1/1 - 31/12

De door de RvC collectief of individueel gemaakte onkosten worden op declaratiebasis vergoed tot het wettelijk maximum. Naast de bezoldiging stelt Woonveste middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie).

Informatievoorziening

De RvC heeft met de bestuurder afspraken gemaakt over de informatievoorziening en dit vastgelegd in haar reglement. De RvC 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 klanten van Woonveste. De RvC stelt vast dat met de komst van een bestuurssecretaris medio 2022, de informatievoorziening en het proces rondom de vergaderingen sterk is verbeterd. Om zijn taken goed te kunnen vervullen, heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de bestuurder laten informeren over de volgende specifieke onderwerpen:

- tertiaalrapportages (dienstverlening, bedrijfsvoering, projecten, financiële forecast, etc.);
- overleg met de huurdersvereniging en de ondernemingsraad;
- informatiebeveiliging en privacybescherming;
- risicomangement binnen Woonveste;
- inhoud en stand van zaken prestatieafspraken;

- GITP-onderzoek organisatie en leidinggevenden, strategische personeelsplanning;
- Vastgoed portefeuilleplan in meerjarenperspectief;
- opvolging verbeterpunten uit interne en externe controles, managementletter;
- jaarverslagen en jaarrekening inclusief accountantsrapportages;
- Aedes benchmark uitkomsten;
- Kadernota, begroting en beleidsvoornemens, jaarplan;
- samenwerking met andere corporaties in de regio;
- Woonruimteverdeling systeem en uitkomsten;
- Diverse start- en investeringsnotities nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten.

De RvC is van mening dat de planning- en control-cyclus van Woonveste goed functioneert en toereikende informatie genereert voor de toezichthoudende taak van de commissarissen. De hoeveelheid informatie die de RvC ontvangt, is adequaat maar ook omvangrijk. De hoeveelheid informatie biedt ieder lid van de RvC voor zich voldoende adequaat materiaal voor zijn of haar besluit- en meningsvorming.

De specifieke doelen die de organisatie zich heeft gesteld in het jaarplan 2022 komen terug in de besprekingen van de tertiaalrapportages. De meetbaarheid van de realisatie van de doelen in het jaarplan 2022 en de forecast naar einde jaar zijn in de RvC onderwerpen van gesprek geweest.

Samenstelling van de RvC per ultimo 2022

Commissarissen Woonveste	Functie en nevenfuncties per 1-1-2023
<p>ing. L.W (Lambert) Greven (NL 1955) Voorzitter RvC</p> <p>Lid Commissie Mens en Werk</p> <p>Portefeuille Volkshuisvesting, governance en vastgoed</p> <p><i>Benoemd tot 1-10-2026</i></p> <p><i>Niet herbenoembaar</i></p>	<p>Functie: Zelfstandig adviseur / ondernemer, directeur-eigenaar van Zeus Governance, bureau voor advies, coaching en toezicht.</p> <p><i>Nevenfuncties:</i></p> <p>Lid, oud-Gouverneur, member honorary committee Lions Clubs International ©</p> <p>Beschikbaar lid 'Commissarissenpool' van de VTW</p> <p>Lid van de VTW- commissie Evaluatie WNT</p>
<p>drs. M. van Blokland RA (NL-1969)</p> <p>lid RvC</p> <p>Lid Auditcomissie</p> <p>Portefeuille financiën, bedrijfsvoering en ICT</p> <p><i>Benoemd tot 1-1-2026</i></p> <p><i>Herbenoembaar</i></p>	<p>Functie: Interim manager Bedrijfsvoering, Financiën & Control en Vastgoed, voornamelijk bij woningcorporaties</p> <p><i>Nevenfuncties:</i></p> <p>Lid RvC Volksbelang Helmond</p> <p>Penningmeester Wijkraad binnenstad 's Hertogenbosch</p> <p>Vennoot CHM informatiemanagement VOF</p>
<p>drs. D. (Daan) Willebrands (NL 1984)</p> <p>lid RvC</p> <p>Voorzitter Auditcommissie</p> <p>Portefeuille Financiën en control</p> <p><i>Benoemd tot 19-1-2025</i></p>	<p>Functie: Programma Directeur bij DLL Financial solutions</p> <p><i>Nevenfuncties:</i></p> <p>Geen</p>

Herbenoembaar	
Mr. W.L.P. (Willeke) van Rooij (NL 1983) Vicevoorzitter RvC Voorzitter Cie. Mens en Werk Portefeuille juridische zaken 1e Huurderscommissaris <i>Benoemd tot 1-4-2025</i> Niet herbenoembaar	Functie: voormalig Advocaat en eigenaar van Pura-Advocaten te Vlierden <i>Nevenfuncties:</i> Bestuurslid van de VVD gemeente Deurne. Lid RvT Stichting ORO
Drs. C.D.M.M. (Chantal) Beks MBA (NL 1973) Lid RvC Lid Commissie Mens en Werk Portefeuille zorg, governance, participatie & HRM 2e Huurderscommissaris <i>Benoemd tot 1-1-2026</i> Herbenoembaar	Functie: Voorzitter Raad van Bestuur De Wever, VVT instelling Midden Brabant <i>Nevenfuncties:</i> Lid Arbeidscommissie Actiz branchevereniging VVT Lid Raad van Advies Mindlabs Tilburg Lid Raad van Advies woningcorporatie WoonInc Eindhoven

Lidmaatschappen

De leden van de RvC zijn allen lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

7.6 Overleg en vergaderingen van de RvC

Overleg met huurdersvereniging Heusden (HVH)

De RvC overlegt jaarlijks met de HVH over de samenwerking tussen de HVH en Woonveste. De gesprekken verlopen in een constructieve sfeer waarbij ruimte is om diverse onderwerpen te bespreken. De huurderscommissarissen wonen regelmatig bijeenkomsten van de HVH bij. Dit jaar vond het reguliere overleg van HVH met de gehele RvC plaats op 6 september voorafgaand aan een thematische bijeenkomst. Hier is onder andere gesproken over het huurbeleid, de voortgang van projecten na de corona-tijd, het jaarplan van de huurdersorganisatie, de samenstelling van de huurdersvereniging en hun contact met de achterban.

Overleg OR

De Commissie Mens en Werk van de RvC heeft tweemaal per jaar overleg met de ondernemingsraad zonder aanwezigheid van de bestuurder. In die overlegsituaties passeren alle onderwerpen de revue. Zowel de RvC als de ondernemingsraad ervaren dit contact als positief. De input en bevindingen worden meegenomen met de halfjaars- en beoordelingsgesprekken met de bestuurder.

Overleg met overige stakeholders

De primaire belanghouders zijn de gemeenten, zorginstellingen, accountant en de sectorinstellingen WSW en AW. Huurders, woningzoekenden en de HVH zijn de belangrijkste belanghebbenden. Woonveste organiseert een maal per jaar een bijeenkomst met een van de belanghouders en geen "poolse landdag" voor alle belanghouders; gemeenten, zorginstellingen en andere maatschappelijke instellingen, omdat uit extern onderzoek is gebleken dat zij tevreden zijn over de wijze waarop zij invloed kunnen uitoefenen op de corporatie. Op 6 september is gesproken met de wethouders van het nieuwe college van B&W van Heusden over de plannen voor de toekomst en de realisatie van projecten.

Intern overleg

De RvC is in het afgelopen jaar weer 11 maal fysiek bijeengekomen. Het betreffen vijf reguliere vergaderingen, twee thematische bijeenkomsten met de bestuurder en het MT en een overleg met de controller en een met de accountant, beiden buiten aanwezigheid van de bestuurder. Voorts een extern begeleide teambuildingsbijeenkomst in maart en een in november voor de interne zelfevaluatie, -met behulp van de online tool zelfevaluatie van de VTW-. Bij vijf vergaderingen heeft een vooroverleg plaatsgevonden waar alleen de commissarissen aan deelnemen.

De belangrijkste besluiten die de RvC in 2022 heeft genomen en de belangrijkste onderwerpen die zijn besproken zijn:

- Goedkeuren en vaststellen van de verschillende verslagen over 2021 en 2022;
- Instemmen met de herbenoeming van de heer Lambert Greven als voorzitter van de RvC;
- Instemmen met de benoeming van Willeke van Rooij tot vicevoorzitter en Daan Willebrands als voorzitter van de Auditcommissie;
- Instemmen met de planning en control cyclus voor 2022;
- De goedkeuring voor de aankoop van pand Houtplein 16k;
- Instemmen met het sloopbesluit Pastoor Smoldersstraat;
- Akkoord met de startnotitie voor nieuwbouw Joris Akkerstraat in Helvoirt € 15.000;
- Akkoord met de startnotitie voor nieuwbouw Den Hoek in Helvoirt € 25.000;
- De goedkeuring voor een investeringsvoorstel C 1004 Vliedberg Vlijmen ad € 11,5 miljoen;
- Instemming met de investering ad €1,82 miljoen voor 7 g.g. seniorenwoningen;
- De goedkeuring richtlijn hybride werken voor de organisatie;
- Vaststellen en goedkeuren van Jaarverslag, volkshuisvestingsverslag en Jaarrekening over 2021;
- Verlenen decharge van bestuurder en de RvC over 2021;
- De opdrachtverstrekking aan de accountant BDO (eerste jaar) voor 2022;
- De goedkeuring van het Auditplan/ control-plan van BDO voor 2022;
- De goedkeuring van de uitwerking van het huurbeleid 2022;
- De goedkeuring van de volkshuisvestelijke biedingen voor Heusden, Vught, Boxtel en Oisterwijk;
- De goedkeuring investeringsvoorstel nieuwbouw 37 woningen in Geerpark Vlijmen ad € 9,56 mio;
- Instemmen met het principe van de kadernota en goedkeuren jaarplan/begroting voor 2023 e.v.;
- Goedkeuren jaarplanning RvC voor 2022-2023;
- De instemming met de opdracht aan "Ecorys" voor de uitvoering van de visitatie;
- Goedkeuring gebruikmaken online tool VTW voor de zelfevaluatie;
- Goedkeuring (meerjaren-) begroting 2023, treasuryjaarplan 2023 en jaarplan 2023;
- Besluit om de honorering van de RvC voor 2023 vast te stellen overeenkomstig beroepsregel VTW;
- Goedkeuring controlplan 2023;
- Goedkeuring van het fiscaal statuut;
- Akkoord met de herijking van de volmacht van het WSW.

Tot slot

Woonveste heeft in 2022 wederom laten zien dat zij een betrokken organisatie is met aandacht en een luisterend oor voor elkaar en voor onze huurders en woningzoekenden. Hierdoor zien wij de toekomst met voldoende vertrouwen tegemoet. Graag bedanken wij de bestuurder, de managers, de medewerkers, de ondernemingsraad en de huurdersvereniging Heusden en alle andere partners nogmaals voor hun bijdrage en gewaardeerde inzet in 2022.

Was getekend

Lambert Greven

Voorzitter Raad van Commissarissen
Stichting Woonveste



Jaarrekening



WOON
VESTE

8. JAARREKENING

8.1 Balans per 31 december 2022 voor resultaatbestemming

Bedragen in €	Toelich ting	31.12.2022		31.12.2021	
VASTE ACTIVA					
Immateriële vaste activa					
Overige immateriële vaste activa	8.8.1	683.316	683.316	806.106	806.106
Vastgoedbeleggingen					
DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.2	869.896.968		824.968.672	
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.8.2	169.416.914		168.824.730	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.2	7.109.749		6.180.014	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.8.2	9.151.978		8.418.773	
			1.055.575.609		1.008.392.189
Materiële vaste activa					
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	8.8.3	2.395.896	2.395.896	2.275.181	2.275.181
Financiële vaste activa					
Latente belastingvorderingen	8.8.4	1.236.519	1.236.519	1.452.554	1.452.554
Som der vaste activa			1.059.891.340		1.012.926.030
VLOTTENDE ACTIVA					
Vorderingen					
Huurdebiteuren	8.8.6	520.338		345.220	
Overheid	8.8.6	2.400.998		5.005.935	
Latente belastingvordering	8.8.6	0		397.584	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.8.6	2.900.242		0	
Overige vorderingen	8.8.6	30.898		263.054	
Overlopende activa	8.8.6	307.293		130.484	
			6.159.769		6.142.277
Liquide middelen	8.8.7	4.681.991	4.681.991	7.925.107	7.925.107
Som der vlottende activa			10.841.760		14.067.384
TOTAAL ACTIVA			1.070.733.100		1.026.993.414

Bedragen in €	Toelich ting	31.12.2022		31.12.2021	
EIGEN VERMOGEN					
Herwaarderingsreserve	8.8.8	670.694.468		641.006.903	
Overige reserves	8.8.8	115.744.801		49.109.762	
Resultaat boekjaar	8.8.8	33.164.503		96.322.607	
Wettelijke en statutaire reserves	8.8.8	1.951		1.951	
			819.605.724		786.441.223
VOORZIENINGEN					
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.8.9	8.241.536	8.241.536	3.077.935	3.077.935
LANGLOPENDE SCHULDEN					
Schulden/leningen overheid	8.8.10	5.147.101		5.354.952	
Schulden/leningen banken	8.8.10	213.716.478		216.415.383	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.8.10	6.767.684		5.938.840	
Overige langlopende schulden	8.8.10	17.937		18.037	
			225.649.200		227.727.212
KORTLOPENDE SCHULDEN					
Schulden aan overheid	8.8.11	656.452		545.192	
Schulden aan banken	8.8.11	7.203.918		1.309.596	
Schulden aan leveranciers	8.8.11	3.967.397		1.986.169	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.8.11	1.843.385		2.578.230	
Schulden ter zake van pensioenen	8.8.11	48.535		38.163	
Overige kortlopende schulden	8.8.11	2.118		40.490	
Overlopende passiva	8.8.11	3.514.836		3.249.203	
			17.236.640		9.747.043
TOTAAL PASSIVA			1.070.733.100		1.026.993.414

8.2 Winst-en-verliesrekening over 2022

Functioneel model

Bedragen in €	Toelichting	2022		2021	
Huuropbrengsten	8.9.1	44.853.222		44.219.160	
Opbrengsten servicecontracten	8.9.1	1.133.815		1.029.619	
Lasten servicecontracten	8.9.1	-1.150.265		-1.055.534	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.9.1	-2.601.185		-2.501.968	
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.9.1	-14.066.449		-10.481.661	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.9.1	-6.519.236		-7.243.084	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille			21.649.903		23.966.532
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	8.9.2	372.000		471.000	
Toegerekende organisatiekosten i.o.	8.9.2	-13.850		-75.349	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			358.150		395.651
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.9.3	329.827		2.373.305	
Toegerekende organisatiekosten	8.9.3	-6.403		-39.149	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	8.9.3	-136.458		-1.392.403	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			186.967		941.753
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4	-10.827.938		-3.281.974	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.9.4	32.644.232		95.188.059	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	8.9.4	100.892		95.256	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			21.917.187		92.001.341
Opbrengst overige activiteiten	8.9.5	487.648		416.767	
Netto resultaat overige activiteiten			487.648		416.767
Overige organisatiekosten	8.9.6	-2.153.660	-2.153.660	-5.608.535	-5.608.535
Leefbaarheid	8.9.6	-754.898	-754.898	-582.776	-582.776
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.9.7	125.808		48.408	
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.9.7	-6.731.842		-6.629.795	
Saldo financiële baten en lasten			<u>-6.606.034</u>		<u>-6.581.387</u>
Resultaat voor belastingen			35.085.261		104.949.346
Belastingen	8.9.8	-1.920.759	-1.920.759	-8.626.737	<u>-8.626.737</u>
Resultaat niet-DAEB tak					
Resultaat na belastingen			33.164.503		96.322.609

8.3 Kasstroomoverzicht 2022 (directe methode)

Bedragen in €	2022	2021
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	44.813.742	44.322.716
Vergoedingen	1.108.423	1.005.514
Overige bedrijfsontvangsten	467.235	397.887
Ontvangen interest	<u>52.135</u>	<u>47.790</u>
Saldo ingaande kasstromen	46.441.535	45.773.907
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	6.198.713	3.713.771
Onderhoudsuitgaven	10.728.454	9.199.687
Overige bedrijfsuitgaven	4.937.401	6.755.738
Betaalde interest	6.715.224	6.685.375
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	137.459	135.395
Verhuurderheffing	2.953.067	4.921.322
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	228.370	182.396
Vennootschapsbelasting	<u>5.842.964</u>	<u>4.943.875</u>
Saldo uitgaande kasstromen	37.741.652	36.537.559
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	8.699.883	9.236.348
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	329.956	2.372.954
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>3.802.912</u>	<u>1.907.043</u>
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.132.868	4.279.997
Uitgaven		
Nieuwbouw huur	10.607.643	7.401.765
Verbeteruitgaven	8.067.011	3.637.386
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	0
Investerings overig	<u>462.697</u>	<u>131.076</u>
Totaal van verwervingen van MVA	19.137.351	11.170.227
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-15.004.483	-6.890.230
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	23.500.000	2.027.597
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	20.238.756	1.432.123
Aflossing ongeborgde leningen	<u>199.760</u>	<u>191.985</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.061.484	403.489
Toename (afname) van geldmiddelen	-3.243.116	2.749.607
Geldmiddelen aan het begin van de periode	7.925.107	5.175.500
Geldmiddelen aan het einde van de periode	4.681.991	7.925.107

De toelichting op het kasstroomoverzicht is wat betreft de gehanteerde grondslagen bij het opstellen van het kasstroomoverzicht opgenomen aan het einde van de algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening. De meer specifieke toelichting op het kasstroomoverzicht is opgenomen na de toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening.

8.4 Toelichting op de jaarrekening

8.4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld. Stichting Woonveste is een wooncorporatie met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de regio en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). De vestigingsplaats is Drunen (Afrikalaan 92) en Woonveste staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18115545. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Er is geen sprake van groepsverhoudingen, presentatie- en stelselwijzigingen.

8.4.2 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening maakt Woonveste weloverwogen en onderbouwde oordelen en 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 in paragraaf 8.8 of bij de toelichting op de desbetreffende jaarrekeningpost. De belangrijkste schattingen hebben betrekking op de marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zowel het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed), voorzieningen, de waardeveranderingen en belastinglatenties. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft.

8.4.3 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde.

Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'. Woonveste maakt geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Het renterisico en het inflatierisico zijn ingeschat als 'kritisch' en toegelicht in hoofdstuk 6. Het valutarisico is niet van toepassing.

8.4.4 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de directeur-bestuurder, Raad van Commissarissen, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonveste en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

8.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

8.5.1 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Titel 9 Boek 2 BW en de richtlijnen voor de jaarverslaglegging, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vindt plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

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

Toelichtingen op posten in de balans en winst-en-verliesrekening worden in de jaarrekening genummerd.

8.5.2 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De verwachte gebruiksduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

8.5.3 Vastgoedbeleggingen

8.5.3.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een aanvangshuurprijs boven de huurtoeslaggrens en een aantal woningen welke een aanvangshuurprijs hebben onder de huurtoeslaggrens, maar bij de scheiding in 2017/2018 zijn toegewezen aan de niet-DAEB-tak. Hiernaast behoort commercieel vastgoed tot het niet-DAEB-vastgoed.

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

Grondslag

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

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woonveste hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het grootste gedeelte van de woongelegenheden en parkeergelegenheden. NOM-woningen in exploitatie en woningen waarbij een ingrijpende verbouwing is uitgevoerd, BOG, MOG en ZOG worden full gewaardeerd.

Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Bij toepassing van de basisversie is sprake van een getrouwe marktwaarde op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Verder bestaat bij waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat altijd het risico dat de modelmatig bepaalde en getaxeerde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de uiteindelijke opbrengstwaarde.

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

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor zover op complexniveau de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde, zonder rekening te houden met afschrijvingen of waardeverminderingen, op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Complexindeling

Het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. In dat geval, wordt nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het DAEB-vastgoed, respectievelijk aan het niet-DAEB-vastgoed kan worden toegerekend.

Onderhoud en verbetering

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

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

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

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening vermeld. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonveste en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonveste. De beleidswaarde wordt bepaald door middel van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het scenario van door-exploiteren, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van een eeuwigdurende looptijd voor de bepaling van de eindwaarde als onderdeel van de DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt ook voor de woningen gewaardeerd op de full-versie direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonveste hanteert in haar beleid voor DAEB-woningen een streefhuur op basis van betaalbaarheidsgrenzen.
2. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woonveste en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. Woonveste hanteert voor haar beleidswaarde een norm van € 2.799,- per woning (2021: € 2.486,-), terwijl volgens het Handboek marktwaarde rekening wordt gehouden met een onderhoudslast van gemiddeld € 1.620,- (2021: € 1.073,-).
3. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonveste hanteert hiervoor een norm van € 825,- (2021: € 796,-), terwijl het Handboek marktwaarde uitkomt op een gemiddelde van € 852,- (2021: € 816,-).

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Woonveste heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 635	€ 633
Onderhoudsnorm per verhuureenheid per jaar	€ 2.799	€ 2.486
Beheerlasten per verhuureenheid per jaar	€ 825	€ 796
Verhuurderheffing (in % van de WOZ-waarde)	0,000%	0,332%
Discontovoet	5,65%	5,70%

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Herclassificatie

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

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen. Herclassificatie dient slechts te geschieden indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door [RJ 645.212]:

- a) daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- b) terugkoop van onder voorwaarden verkocht vastgoed dat als financieringstransactie is aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- c) verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- d) beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

8.5.3.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

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

8.5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten alsmede de (cumulatieve afschrijvingen en) waardeverminderingen.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

8.5.4 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en, indien van toepassing, met bijzondere waardevermeerderingen of -verminderingen.

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op grond wordt niet afgeschreven.

Het kantoorpand is gewaardeerd op actuele waarde.

8.5.5 Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Deze latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,25% en hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor Woonveste geldende rente voor langlopende leningen 3,04%, onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief van 25,8%.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het desbetreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Met de invoering van ATAD (Anti Tax Avoidance Directive) per 1 januari 2019 kan een deel van de gesaldeerde rentelasten fiscaal niet in aftrek worden gebracht. Over 2022 bedraagt het niet-aftrekbare deel van deze rentelasten € 4,4 miljoen. In beginsel leidt dit tot een recht om de niet in aftrek gebrachte rente in de toekomst, voor zover hier hiertoe de mogelijkheid bestaat, alsnog te verrekenen. Hierdoor is er in de basis sprake van een tijdelijk verschil tussen commerciële en fiscale waardering. Gezien de hoge mate van onzekerheid dat verrekening in de toekomst zal kunnen plaatsvinden, wordt deze latentie niet gewaardeerd.

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op langlopende schulden en op afschrijvingspotentieel van het vastgoed in exploitatie. De latenties voor woningen bestemd voor verkoop en aanwezige compensabele verliezen zijn nihil.

8.5.6 Voorraden

De voorraad betreft de voorraad woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Dit vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of (lagere) netto-opbrengstwaarde.

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

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

8.5.7 Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor mogelijke verliezen als gevolg van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum.

8.5.8 Liquide middelen

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

Indien liquide middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

8.5.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd' (IFEC).

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten (vastgoed in ontwikkeling) en investeringen in bestaand bezit (vastgoed in exploitatie).

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 desbetreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd.

Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de investeringsuitgaven minus de aan de investeringen toe te rekenen marktwaarde.

Voor investeringen in bestaande complexen is sprake van een verlieslatend contract indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk is om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Voorziening voor pensioenen

Woonveste heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting-aan-de-pensioenuitvoerder-benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst- en verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of, en zo ja welke, verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonveste en worden in de balans opgenomen in een voorziening.

De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die de actuele markttrente weergeeft.

Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst- en verliesrekening. Zowel ultimo 2022 als ultimo 2021 waren er voor Woonveste geen pensioenverplichtingen, naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

8.5.10 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de 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 samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt.

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

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woonveste heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

8.5.11 Kortlopende schulden

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

8.6 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

8.6.1 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Algemeen

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

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

Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. Voor het verslagjaar 2022 bedroeg dit maximumpercentage 2,3%. Hierbij is geen rekening gehouden met een eventuele inkomensafhankelijke toeslag. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten servicecontracten

De gemaakte servicekosten voor huurders worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

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

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten van vastgoed in exploitatie. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten die feitelijk betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

Onder de lasten onderhoud 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 aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze post worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de woningcorporatie vastgoed heeft.

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

8.6.2 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst vanuit de grondexploitatie(s). Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum op basis van het *percentage of completion*. Mogelijke verliezen worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

8.6.3 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

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

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

8.6.4 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- De waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde bedragen voor investeringsprojecten;
- afwaardering van herstructureringsprojecten.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille in het verslagjaar (exclusief het effect van onrendabele investeringen en herstructureringen).

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

8.6.5 Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die te relateren zijn aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Hieronder worden onder andere de energieprestatievergoeding (EPV), vergoeding mobiele communicatie (zendmast) en overige dienstverlening en incidentele opbrengsten en kosten verantwoord.

8.6.6 Overige organisatiekosten en kosten omtrent leefbaarheid

Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten toegerekend kunnen worden door middel van de systematiek toegelicht onder het kopje 'Toerekening baten en lasten'.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

8.6.7 Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende 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.

8.6.8 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woonveste heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2015 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. De belastingdienst heeft de VSO 2 per 1 januari 2023 eenzijdig opgezegd.

Woonveste heeft voor de jaarrekening 2022 de fiscale positie ultimo 2022 bepaald op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2.

Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

8.6.9 Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

Hierbij worden de afschrijvingen, salarissen, sociale lasten, pensioenlasten en beheerkosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers.

Afschrijvingen immateriële vaste activa

De afschrijvingen immateriële vaste activa worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie

De afschrijvingen worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur.

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers.

Pensioenlasten

Ultimo 2022 zijn er, evenals ultimo 2021, geen verplichtingen waarvoor een pensioenvoorziening is opgenomen. De ten laste van de winst- en verliesrekening gebrachte pensioenpremie bedraagt over 2022 € 405.000,- (2021: € 339.000,-).

De pensioenregeling van Woonveste wordt onder het Nederlandse pensioenstelsel gefinancierd door afdrachten aan een bedrijfstakpensioenfonds. Deelname aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld in de collectieve arbeidsovereenkomst waaronder Woonveste valt.

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar gefinancierd door middel van (ten minste) kostendekkende premiebetalingen.

De pensioenregeling is een middelloonregeling met -voor zowel actieve als inactieve deelnemers (slapers en gepensioneerden)- voorwaardelijke toeslagverlening. De toeslagverlening is afhankelijk van de beleidsdekkingsgraad.

De jaarlijkse premie ten behoeve van de opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (van € 15.859,-).

Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 114.866,-). De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt 18,56% van het pensioengevend salaris.

De hoogte van de premie wordt jaarlijks vastgesteld door het bestuur van het bedrijfstakpensioenfonds op basis van de dekkingsgraad en verwachte rendementen.

De dekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2022 volgens opgave van het fonds 129,0%. De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7%. Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort.

De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt ultimo 2022 127,7%. Het fonds heeft dus geen reservetekort op die langere termijn.

Beheerkosten

De beheerkosten worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

Verdeling directe exploitatielasten

Wanneer de verdeling van de directe exploitatielasten niet expliciet is vernoemd in de toelichting zijn de lasten naar rato toe te rekenen aan het DAEB-vastgoed en het niet-DAEB-vastgoed.

8.7 Grondslagen kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

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

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

8.8 Toelichting op de posten van de balans

8.8.1 Immateriële vaste activa

Een overzicht van de immateriële vaste activa is hierna opgenomen:

	Overige immateriële vaste activa
<i>1 januari 2022</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.260.788
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-454.682
Boekwaarde per 1 januari 2022	806.106
<i>Mutaties 2022</i>	
Investerings	152.197
Afschrijvingen	-274.987
Totaal mutaties	-122.790
<i>31 december 2022</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	1.412.985
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-729.669
Boekwaarde per 31 december 2022	683.316

De afschrijvingstermijn en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Immateriële vaste activa	systematiek	aantal jaren
Automatiseringsprojecten	lineair	5

8.8.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijke vastgoed en het intramuraal vastgoed. Het niet-DAEB vastgoed bevat tevens overgehevelde woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en de parkeergelegenheden.

	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal MVA in exploitatie
1 januari 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	317.553.090	74.791.734	392.344.824
Cumulatieve herwaarderingen	507.415.582	94.032.996	601.448.578
Boekwaarde per 1 januari 2022	824.968.672	168.824.730	993.793.402
<i>Mutaties 2022</i>			
Investerings - oplevering nieuwbouw	10.382.047	0	10.382.047
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	8.245.773	46.611	8.292.384
Afstotingen - vervaardigingsprijs	-14.131	0	-14.131
Afstotingen - herwaardering	-122.326	0	-122.326
Overboekingen herwaardering MVA i.o. (ORT)	-5.655.998	0	-5.655.998
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - vervaardigingsprijs	1.841.168	-1.841.168	0
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed in exploitatie - herwaardering	2.757.515	-2.757.515	0
Mutatie ongerealiseerde herwaardering	27.494.249	5.150.015	32.644.263
Overig verkrijgingsprijs	0	-87.764	-87.764
Overig waardemutaties	0	82.005	82.005
Totaal mutaties	44.928.296	592.184	45.520.480
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	338.007.947	72.909.413	410.917.360
Cumulatieve herwaarderingen	531.889.022	96.507.500	628.396.522
Boekwaarde per 31 december 2022	869.896.968	169.416.914	1.039.313.882

De totale herwaarderingen per 1 januari 2022 (€ 601,4 miljoen) bestaat uit € 639,1 miljoen positieve herwaardering en € 37,7 miljoen negatieve waardemutaties.

De totale herwaarderingen per 31 december 2022 (€ 628,4 miljoen) bestaat uit € 667,9 miljoen positieve herwaardering en € 39,5 miljoen negatieve waardemutaties.

Marktwaarde

Een groot deel van het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022' dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde door middel van de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

Bij de basisversie van het waarderingshandboek is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatie-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de wooneigenheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

Hieronder is een tabel opgenomen met daarin het type vastgoed, de waarderingsmethode en de bijbehorende marktwaarde voor de jaren 2021 en 2022:

Type vastgoed	Waarderingsmethode	Aantal 2022	Marktwaarde 2022	Aantal 2021	Marktwaarde 2021
Woningen	basisversie	5.071	877.332.881	5.160	852.239.906
	full-versie	493	100.283.635	361	79.947.919
		5.564	977.616.516	5.521	932.187.825
Parkeren	basisversie	827	8.358.464	825	7.695.127
BOG/MOG/ZOG	full-versie	390	53.338.902	390	53.910.635
		6.781	1.039.313.882	6.736	993.793.587

Bij het bepalen van de marktwaarde voor bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. Voor het eerst in 2018 is deze waarderingsmethodiek ook toegepast bij nul-op-de-meterwoningen, waarbij contractueel een EPV is overeengekomen. Vanaf 2021 is de full-versie ook toegepast op onroerend goed waar een ingrijpende verbouwing is uitgevoerd. Deze waardering is uitgevoerd door een extern taxateur.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4^e kwartaal van 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP-regio Noordoost-Noord-Brabant (6.472 eenheden) was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton d.d. 7-4-2023 (onderzoek waardeontwikkeling handboek 2021 versus 2022) inzake de in 2021 volgens de basisversie gewaardeerde woningen circa 9,80% te laag. In de COROP-regio Midden-Noord-Brabant (309 eenheden) geldt een te laag percentage van 7,20%. Het gewogen gemiddelde om het financieel effect te bepalen is 9,68%. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 96,2 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten in de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt enerzijds gebruik gemaakt van macro-economische parameters en anderzijds van modelparameters afhankelijk van het object.

Macro-economische parameters	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijnflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-0,49%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

<i>Parameters Woongelegenheden</i>	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per vhe – EGW	1.612	1.672	1.727	1.784	1.843	1.903
Instandhoudingsonderhoud per vhe – MGW	1.613	1.673	1.728	1.785	1.844	1.905
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Studenteneenheid	453	470	485	501	518	535
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extramuraal)	1.726	1.790	1.849	1.910	1.973	2.038
Beheerkosten per VHE - EGW	481	494	505	515	525	536
Beheerkosten per VHE - MGW	472	484	495	505	515	526
Beheerkosten per VHE - Studenteneenheid	445	457	467	476	486	496
Beheerkosten per VHE - Zorgeenheid (extramuraal)	435	446	457	466	475	485
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Boxtel	0,1157	0,1157	0,1157	0,1157	0,1157	0,1157
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Oisterwijk	0,1096	0,1096	0,1096	0,1096	0,1096	0,1096
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Vught	0,1020	0,1020	0,1020	0,1020	0,1020	0,1020
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,1010	0,1010	0,1010	0,1010	0,1010	0,1010
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Sint-Michielsgestel	0,1275	0,1275	0,1275	0,1275	0,1275	0,1275
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - 's-Hertogenbosch	0,0731	0,0731	0,0731	0,0731	0,0731	0,0731
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07	0,07
Huurderving (% van de huursom)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Mutatieleegstand – gereguleerde woningen (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Mutatieleegstand – geliberaliseerde woningen (in maanden)	3	3	3	3	3	3
Mutatieleegstand - verkoop (in maanden)	0	0	0	0	0	0
Juridische splitsingskosten per eenheid	571	571	571	571	571	571
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	9,0	11,4	11,4	11,4	11,4	11,4
Disconteringvoet bij doorexploiteren (%)	5,25-8,13	5,25-8,13	5,25-8,13	5,25-8,13	5,25-8,13	5,25-8,13
Disconteringvoet bij uitponden (%)	6,08-8,13	6,08-8,13	6,08-8,13	6,08-8,13	6,08-8,13	6,08-8,13

<i>Parameters BOG/MOG/ZOG</i>	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO - BOG	6,50	6,74	6,96	7,19	7,43	7,68
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO - MOG	7,90	8,19	8,46	8,74	9,03	9,33
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO - ZOG	10,50	10,89	11,25	11,62	12,00	12,40
Mutatieonderhoud per m ² BVO - BOG	10,90	11,30	11,68	12,06	12,46	12,87
Mutatieonderhoud per m ² BVO - MOG/ZOG	13,20	13,69	14,14	14,61	15,09	15,59
Marketing (% van de marktjaarhuur)	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0	14,0
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)	3,0	3,1	3,1	3,2	3,3	3,3
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)	2,0	2,1	2,1	2,1	2,2	2,2
Beheerkosten - ZOG (% van de markthuur)	2,5	2,6	2,6	2,7	2,7	2,8
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Oisterwijk	0,1948	0,1948	0,1948	0,1948	0,1948	0,1948
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Vught	0,2636	0,2636	0,2636	0,2636	0,2636	0,2636
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Heusden	0,2310	0,2310	0,2310	0,2310	0,2310	0,2310
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - Sint-Michielsgestel	0,2975	0,2975	0,2975	0,2975	0,2975	0,2975
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ) - 's-Hertogenbosch	0,3136	0,3136	0,3136	0,3136	0,3136	0,3136
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) - BOG/MOG	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13	0,13
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten incl OZB (% van de WOZ) - ZOG	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35
Mutatieleegstand (in maanden)	6	6	6	6	6	6
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	9,0	11,4	11,4	11,4	11,4	11,4
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	5,50-8,50	5,50-8,50	5,50-8,50	5,50-8,50	5,50-8,50	5,50-8,50

<i>Parameters Parkeren</i>	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per parkeerplaats per jaar	60,00	62,22	64,27	66,39	68,59	70,30
Instandhoudingsonderhoud per garagebox per jaar	202,00	209,47	216,39	223,53	230,90	236,68
Beheerkosten per parkeerplaats per jaar	30,00	30,78	31,49	32,12	32,76	33,42
Beheerkosten per garagebox per jaar	41,00	42,07	43,03	43,89	44,77	45,67
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23	0,23
Juridische splitsingskosten per eenheid	571	571	571	571	571	571
Verkoopkosten per eenheid	571	571	571	571	571	571
Overdrachtskosten (% van de marktwaarde)	9,0	11,4	11,4	11,4	11,4	11,4
Disconteringvoet bij doorexpluiten (%)	7,05-7,14	7,05-7,14	7,05-7,14	7,05-7,14	7,05-7,14	7,05-7,14
Disconteringvoet bij uitpanden (%)	7,05-7,14	7,05-7,14	7,05-7,14	7,05-7,14	7,05-7,14	7,05-7,14

In de bovenstaande tabellen is voor woongelegenheden geen mutatieonderhoud opgenomen omdat dit conform handboek opgenomen is in het instandhoudingsonderhoud. Voor woongelegenheden en BOG/MOG/ZOG is geen parameter achterstallig onderhoud opgenomen omdat dit voor Woonveste niet van toepassing is.

De marktwaarde in de full-versie is gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en deskundige taxateur. Jaarlijks wordt 1/3 deel van het vastgoed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van het vastgoed in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd. Het 1/3 deel wordt zo samengesteld dat dit een representatief deel van het totale bezit is. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisversie zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonveste en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd, waarbij de taxateur van de mogelijkheid gebruik heeft gemaakt om op de volgende vrijheidsgraden af te wijken:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting	2022
Woongelegenheden	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Er is rekening gehouden met de energieprestatievergoeding (EPV). De EPV is overgenomen van de opdrachtgever.	€ 0,00 - € 160,74
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.	Markthuur: € 800 - € 1.085 Markthuurstijging: n.v.t.
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Toelichting taxateur: de taxateur acht een eigen inschatting beter passend bij de portefeuille van de opdrachtgever. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database.	Leegwaarde: € 224.400 - € 351.783 Leegwaarde- stijging: jaar 1: -1,00%
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.	Doorexploiteren: 5,25% - 5,65% Uitponden: 6,18% - 6,92%
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur acht een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2022 beter passend.	Doorexploiteren: € 1.267 - € 2.206 Uitponden: € 746 - € 1.234
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.	Doorexploiteren: 4,00% - 11,67% Uitponden: 5,00% - 11,67%
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting	2022
BOG/MOG/ZOG	Schematische vrijheid	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
	Markthuur(stijging)	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd uit de NVM-database. De taxateur acht de stijging van de markthuur voor de aankomende 2 jaar op basis van de huidige inflatiecijfers niet realistisch en heeft derhalve een verlaging toegepast.	Markthuur: € 65 - € 150 Markthuurstijging: jaar 1: 2,60% jaar 2: 2,30% vanaf jaar 3: 2,00%
	Exit yield	Deze vrijheidsgraad is wel toegepast. De taxateur acht een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch. De exit yield is ingeschat door het bruto aanvangsrendement te corrigeren voor eventuele veroudering en/of wijziging van het risicoprofiel aan het einde van de DCF-periode.	Doorexploiteren: 6,25% - 10,00% Uitponden: n.v.t.
	Leegwaarde(stijging)	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.
	Disconteringsvoet	Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.	Doorexploiteren: 5,50% - 8,50% Uitponden: n.v.t.
	Onderhoud	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
	Technische splitsingskosten	Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.	n.v.t.
	Mutatie- en verkoopkans	Deze vrijheidsgraad is toegepast bij alle complexen. Na expiratie van het huurcontract is een mutatiekans van 100% ingerekend.	n.v.t.
	Bijzondere uitgangspunten	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.
	Erfpacht	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.
	Exploitatiescenario	Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.	n.v.t.

Financiering

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met overheidsleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligoverplichting geldt. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

Er is een lening verstrekt door de gemeente Heusden voor de bouw van de multifunctionele accommodatie Caleidoscoop in Vlijmen met een schuldrestant van € 5,4 miljoen ultimo 2022. Hiervoor is een hypothecaire zekerheid afgegeven.

Verzekering

De materiële vaste activa en de vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen brand- en storm en waterschades op basis van het aantal eenheden in bezit van Woonveste.

Onderverzekering is uitgesloten. Ook het kantoorgebouw, inventaris en een deel van de automatiseringsapparatuur zijn verzekerd.

Aantallen en WOZ-waarde

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 5.193 (2021: 5.126) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 1.282 miljoen (2021: € 1.059 miljoen).

In de post niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 1.588 (2021: 1.610) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze verhuureenheden bedraagt € 241 miljoen (2021: € 209 miljoen).

De toename van het aantal DAEB-eenheden is het gevolg van:

- 45 eenheden nieuwbouweenheden toegevoegd
- 1 eenheid onttrokken door verkoop
- 23 eenheden toegevoegd door classificatiewijziging

De afname van het aantal niet-DAEB-eenheden is het gevolg van:

- 2 eenheden (parkeervoorzieningen) uit exploitatie
- 3 eenheden (parkeervoorzieningen in exploitatie)
- 23 eenheden onttrokken door classificatiewijziging

Binnen het vastgoed in exploitatie zijn er, conform de begroting 2023, geen verkopen gepland.

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woonveste is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonveste en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 448.170.736,- (31 december 2021: € 409.205.725,-). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 113.930.833,- (31 december 2021: € 113.519.487,-).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

	DAEB-vastgoed	niet-DAEB-vastgoed	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat per 31.12.2022	869.896.968	169.416.914	1.039.313.882
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	128.619.212	26.156.313	154.775.525
Betaalbaarheid (huren)	-366.629.500	-57.204.710	-423.834.210
Kwaliteit (onderhoud)	-181.199.393	-25.651.403	-206.850.796
Beheer (beheerkosten)	-2.516.551	1.213.719	-1.302.832
Beleidswaarde per 31.12.2022	448.170.736	113.930.833	562.101.569
	DAEB-vastgoed	niet-DAEB-vastgoed	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat per 31.12.2021	824.968.672	168.824.730	993.793.402
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	37.551.900	9.832.247	47.384.147
Betaalbaarheid (huren)	-304.964.269	-44.184.563	-349.148.832
Kwaliteit (onderhoud)	-143.790.652	-21.601.947	-165.392.599
Beheer (beheerkosten)	-4.559.926	649.020	-3.910.906
Beleidswaarde per 31.12.2021	409.205.725	113.519.487	522.725.212

De beleidswaarde ultimo 2022 bedraagt 54,1% van de marktwaarde verhuurde staat ultimo 2022. Ultimo 2021 was dit 52,6%.

Sensitiviteitsanalyse

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

Effect op de beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet doorexpluiten	0,25% hoger	€ 27,3 mln lager
Mutatiekans (doorexpluiten)	0,25% hoger	€ 0,6 mln hoger
Beleidshuur	€ 25 hoger	€ 28,0 mln hoger
Beleidshuur	€ 25 lager	€ 31,5 mln lager
Onderhoudsnorm	€ 100 hoger	€ 19,6 mln lager
Beheernorm	€ 50 hoger	€ 9,8 mln lager

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling is hierna opgenomen:

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.282.025
Cumulatieve herwaarderingen	1.897.988
Boekwaarde per 1 januari 2022	6.180.013
Mutaties 2022	
Herwaarderingen	929.735
Totaal mutaties	929.735
31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.282.025
Cumulatieve herwaarderingen	2.827.723
Boekwaarde per 31 december 2022	7.109.748

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Aantal koopgarantwoningen:

	2022	2021
Aantal eenheden 1 januari	24	24
Af: verkopen (geen koopgarant)	0	0
Af: naar voorraad / in verhuur	0	0
Aantal eenheden 31 december	24	24

Bij de contracten gebaseerd op het 'koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 12,8% en 32,7%. Daarnaast heeft Woonveste een terugkoopverplichting. Het aandeel van Woonveste in de waardeontwikkeling van de woningen is 29,1% in 2022 en 29,1% in 2021.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.408.688	4.642.091	11.050.779
Cumulatieve herwaarderingen	-1.231.842	-1.400.165	-2.632.007
Boekwaarde per 1 januari	5.176.846	3.241.926	8.418.772
<i>Mutaties</i>			
Investerings	11.577.045	0	11.577.045
Desinvesteringen	0	-512.848	-512.848
Overboekingen verkrijgingsprijs	-10.382.047	0	-10.382.047
Overboekingen herwaardering	636.505	0	636.505
Herwaarderingen	0	0	0
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	-585.447	0	-585.447
Totaal mutaties	1.246.056	-512.848	733.208
31 december			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	7.603.686	4.129.243	11.732.929
Cumulatieve herwaarderingen	-1.180.784	-1.400.165	-2.580.949
Boekwaarde per 31 december	6.422.902	2.729.078	9.151.980

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie geen bouwrente geactiveerd (2021: idem).

8.8.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
<i>1 januari 2022</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.477.352
Cumulatieve afwaarderingen	-1.414.027
Cumulatieve afschrijvingen	-788.143
Boekwaarde per 1 januari 2022	2.275.182
<i>Mutaties 2022</i>	
Investeringen	253.990
Desinvesteringen	0
Afschrijvingen	-133.275
Afschrijvingen desinvesteringen	0
Herwaarderingen	0
Totaal mutaties	120.715
<i>31 december 2021</i>	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.731.342
Cumulatieve afwaarderingen	-1.414.027
Cumulatieve afschrijvingen	-921.418
Boekwaarde per 31 december 2021	2.395.897

De investeringen in 2022 betreffen met name de aanschaf van een viertal elektrische auto's en investeringen in automatisering.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	systematiek	aantal jaren
Kantoor inclusief grond	geen afschrijving	n.v.t.
Inventaris	lineair	7
ICT-hardware en daaraan gerelateerde software	lineair	5
Vervoermiddelen	lineair	5

Het kantoorgebouw

De waarde van het kantoorgebouw per 31 december 2022 betreft de actuele waarde op basis van een in 2022 uitgevoerde taxatie. De vervaardigingsprijs voor het kantoor bedraagt € 3.339.026,-. De getaxeerde waarde bedraagt € 1.925.000,-. Het verschil van € 1.414.027,- is opgenomen als afwaardering. De verzekerde waarde ultimo 2022 bedraagt € 4.487.490,-.

8.8.4 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering(en)

Het saldo betreft latente belastingvorderingen die zijn ontstaan uit hoofde van verschillen tussen de waarde van activa en passiva voor de fiscale resultaatbepaling en de waarde in deze jaarrekening. Per ultimo 2022 is de latentie op het verschil in afschrijvingen bepaald. Voor het bezit van Woonveste is het zogenaamde afschrijvingspotentieel (verschil tussen de fiscale boekwaarde en de bodemwaarde) berekend en is vervolgens bepaald hoe deze in de komende jaren wordt afgewikkeld. Voor zover de fiscale boekwaarde van een woning hoger is dan de commerciële boekwaarde, wordt het waarderingsverschil kleiner als op deze woning fiscaal wordt afgeschreven. Een deel van het waarderingsverschil wordt hierdoor binnen een redelijke termijn gerealiseerd. Voor dit deel is de belastinglatentie opgenomen. De gemiddelde looptijd van de actieve belastinglatenties bedraagt 27,4 jaar.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente van 2,3%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor Woonveste geldende rente op langlopende leningen (3,04%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

Het verloop van de post latente belastingvordering(en) is als volgt:

	2022	2021
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met afschrijvingen	863.818	1.060.502
Verrekenbare tijdelijke verschillen in verband met leningen o.g.	372.701	392.055
Totaal	1.236.519	1.452.557

Boekwaarde per 1 januari 2022	1.452.557
Dotaties/onttrekkingen	-234.599
Oprenting en verandering disconteringsvoet	18.561
Boekwaarde per 31 december 2022	1.236.519

Latentie vastgoed in exploitatie

De fiscale boekwaarde ultimo 2022 bedraagt circa € 890 miljoen. Aangezien de marktwaarde € 1.039 miljoen bedraagt, is sprake van een nominale latente voorziening van € 39 miljoen, zijnde 25,8% van het verschil tussen de marktwaarde en fiscale boekwaarde. Omdat Woonveste het bezit doorexploiteert, en niet uitpandt, tendeeft de contante waarde van deze latentie naar nihil en is daarom niet opgenomen op de balans.

8.8.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Ultimo 2022 zijn er geen woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2021: geen woning).

8.8.6 Vorderingen

	31.12.2022	31.12.2021
Huurdebiteuren	520.338	345.221
Overheid	2.400.998	5.005.935
Latente belastingvordering	0	397.584
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.900.243	0
Overige vorderingen	30.898	263.054
Overlopende activa	307.282	130.484
Totaal	6.159.759	6.142.278

In bovengenoemde bedragen zijn geen posten opgenomen die langer dan één jaar openstaan.

Huurdebiteuren

Het saldo huurdebiteuren kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2022	31.12.2021
Huur- en overige debiteuren	613.338	411.221
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-93.000	-66.000
Totaal	520.338	345.221

De achterstand huurdebiteuren eind 2022 is 1,35% van de netto jaarhuur (2021: 0,92%).

Het verloop van de voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	31.12.2022	31.12.2021
Boekwaarde per 1 januari	-66.000	-188.000
Dotatie ten laste van de exploitatie	-140.324	-126.820
Afgeboekte oninbare posten	113.324	248.820
Boekwaarde per 31 december	-93.000	-66.000

Overheid

Het saldo overheidsinstellingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2022	31.12.2021
Te vorderen winst en rente m.b.t. GREX Geerpark	2.049.878	4.927.878
Vergoeding grond Geerpark	351.120	68.805
Te vorderen inzake woningaanpassingen	0	9.252
Totaal	2.400.998	5.005.935

De post overheid ultimo 2022 betreft de vordering inzake Geerpark. In 2022 hebben we een bedrag uit laten betalen van € 3.250.000,- en is er winstneming over 2022 aan toegevoegd.

Latente belastingvordering

Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstond op 31 december 2021 een latente belastingvordering die eind 2022 volledig is vrijgevallen.

	31.12.2022	31.12.2021
Latente belastingvordering	0	397.584
Totaal	0	397.584

Belastingen en premies sociale verzekeringen

Ultimo 2022 is er een te vorderen bedrag aan vennootschapsbelasting over de jaren 2020 tot en met 2022:

	31.12.2022	31.12.2021
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.900.243	0
Totaal	2.900.243	0

Overige vorderingen en overlopende activa

Het saldo overige vorderingen kan als volgt worden gespecificeerd:

	31.12.2022	31.12.2021
Overige debiteuren	30.898	263.054
Totaal	30.898	263.054

De overlopende activa bestaan uit vooruitbetaalde kosten met betrekking tot boekjaar 2022.

	31.12.2022	31.12.2021
Vooruitbetaald	235.977	76.312
Overige	71.305	54.172
Totaal	307.282	130.484

Ultimo 2022 bestaan de vooruitbetaalde kosten uit de verzekeringspremie over 2023. De overige overlopende activa zijn de nog te ontvangen verzuimverzekering over 2022.

8.8.7 Liquide middelen

	31.12.2022	31.12.2021
Rekening-courant	671.991	5.918.090
Spaarrekening	4.000.000	1.997.017
Bankgarantie	10.000	10.000
Totaal	4.681.991	7.925.107

Behalve de bankgarantie, staan de liquide middelen ter vrije beschikking van Woonveste. De bankgarantie is afgegeven ten behoeve van Rijken Gerechtsdeurwaarders. Woonveste beschikt gedurende geheel 2022 niet over een kredietfaciliteit.

In bovenstaande saldi is de bankrekening van de personeelsvereniging van Woonveste niet opgenomen. Met ingang van verslagjaar 2023 zal dit onder de liquide middelen vermeld worden. Het saldo van deze rekening is ultimo 2022 circa € 2.700.

8.8.8 Eigen vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal € 670,7 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 641,0 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 477,2 (2021: € 471,1) miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonveste. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke

maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op basis van het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de historische kosten van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij wordt er bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen. In het geval de marktwaarde per complex hoger is dan de historische kostprijs, wordt het verschil als herwaarderingsreserve opgenomen.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	641.006.904	556.057.116
Gerealiseerd door verkoop	-122.326	-1.214.502
Gerealiseerd door sloop	0	-283.182
Niet-gerealiseerde herwaarderingsreserve	29.809.890	86.447.472
Stand per 31 december	670.694.468	641.006.904

Overige reserves

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	49.109.729	99.968.171
Vorming herwaarderingsreserve	-29.809.890	-86.447.472
Realisatie uit herwaarderingsreserve	122.326	1.497.684
Uit resultaatbestemming	96.322.636	34.091.346
Stand per 31 december	115.744.801	49.109.729

Wettelijke en statutaire reserves

Het verloop van de post wettelijke reserve is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	1.951	1.951
Wettelijke toevoegingen	0	0
Vrijval	0	0
Overige mutaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.951	1.951

8.8.9 Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Het verloop van de post voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	3.077.935	2.401.814
Dotatie/toevoegingen	10.768.543	4.335.702
Onttrekkingen (overboeking t.l.v. activa in ontwikkeling)	-5.604.943	-2.546.273
Vrijval	0	-1.113.308
Boekwaarde per 31 december	8.241.535	3.077.935

In 2022 is een voorziening genomen voor nieuwbouw- en renovatieprojecten, De onttrekkingen zijn ten laste van de nieuwbouwprojecten en/of van de renovatieprojecten gekomen daar waar de investeringen de onrendabele toppen overschrijden.

8.8.10 Langlopende schulden

	31.12.2022	31.12.2021
Schulden/leningen overheid	5.147.101	5.354.952
Schulden/leningen banken	213.716.478	216.415.383
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.767.684	5.938.841
Overige schulden	17.937	18.037
Totaal	225.649.200	227.727.213

Schulden/leningen overheid en schulden/leningen banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid voor leningen van Woonveste is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	5.354.952	5.554.713
Bij aflossingsverplichting begin jaar	199.761	191.985
Bij: nieuwe leningen	0	0
Af: aflossingen	-199.760	-191.985
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-207.852	-199.761
Boekwaarde per 31 december	5.147.101	5.354.952

Voor een lening tot een bedrag per balansdatum groot € 5,1 miljoen (2021: € 5,4 miljoen) is een deel van de onroerende zaken hypotheccair verbonden.

Het verloop van de post schulden/leningen banken voor leningen van Woonveste is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	216.415.383	212.547.117
Bij: aflossingsverplichting begin jaar	1.238.756	1.432.123
Bij: nieuwe leningen	23.500.000	2.027.597
Bij: marktwaardecorrectie Vestialening	0	3.150.265
Af: vrijval agio	-71.219	-70.840
Af: aflossingen	-20.238.756	-1.432.123
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-7.127.686	-1.238.756
Boekwaarde per 31 december	213.716.478	216.415.383

In 2022 is een roll-over lening van € 14 miljoen hernieuwd afgesloten (voorheen twee roll-over-leningen van totaal € 14 miljoen). Ultimo 2022 is hiervan € 7,0 miljoen opgenomen (ultimo 2021 was dit € 7,5 miljoen).

De nieuwe leningen betreffen een opname van de oude roll-over leningen van € 6,5 miljoen (die in de loop van 2022 weer afgelost zijn), de nieuwe roll-over lening (waarvan ultimo 2022 € 7 miljoen van opgenomen is) en een nieuwe vaste lening van € 10 miljoen (looptijd 10 jaar).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven, variërend van 1,93% tot en met 3,70%. De marktwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 254,4 miljoen (31 december 2021: € 358,7 miljoen).

Leningruil

Vestia

Woningcorporatie Woonveste heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 2.027.597 en een rente van 0,535% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 2.027.597, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 5.035.803. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

In de winst-en-verliesrekening is in 2021 het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

Borging door WSW

Per ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant van € 224,8 miljoen (2021: € 221,1 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Rentepercentages	Bedrag	Resterende looptijd	Bedrag
Roll over	7.000.000	<1 jaar (kortlopend)	0
-1% - 0%	13.500.000	van 1 tot 5 jaar	26.000.000
0% - 2%	31.482.776	van 5 tot 10 jaar	12.103.206
2% - 3%	8.317.692	van 10 tot 15 jaar	28.317.692
3% - 4%	66.898.920	van 15 tot 20 jaar	13.906.878
4% - 5%	88.655.986	meer dan 20 jaar	135.527.598
groter dan 5%	0		
	215.855.374		215.855.374

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 7,3 miljoen zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden.

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 68,7 miljoen (2021: idem) aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,343% (2021: idem). De kredietopslag die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde kredietopslag 0,197% (2021: 0,138%). Het vervalschema van de kredietopslagerzieningen is als volgt:

Geldgever	Einde looptijd	Hoofdsom (x € 1.000)	Rente-percentage vast	Krediet-opslag	Jaar aanpassing krediet-opslag
Bank Nederlandse Gemeenten	2053	15.000	3,425%	0,240%	2034
Bank Nederlandse Gemeenten	2050	6.000	3,040%	0,160%	2024
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	4.000	3,125%	0,275%	2033
Bank Nederlandse Gemeenten	2052	10.500	3,150%	0,210%	2030
Bank Nederlandse Gemeenten	2054	10.500	3,135%	0,110%	2023
Bank Nederlandse Gemeenten	2055	12.200	4,020%	0,200%	2031
Bank Nederlandse Gemeenten	2051	10.500	3,095%	0,200%	2025
Totaal		€ 68.700			

Als op het moment van de herziening van de kredietopslag geen akkoord met de bank wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een bedrag te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende markrentre en de in de lening overeengekomen basisrente.

Woonveste maakt geen gebruik van derivaten en handelt evenmin in financiële instrumenten.

Nagenoeg het volledige bezit van Woonveste is geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Voor 1 complex (MFA Caleidoscoop) geldt een hypothecair onderpand (€ 7,3 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

De terugkoopverplichting woningen VOV betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden.

De samenstelling en het verloop is als volgt:

	2.022	2.021
Stand 1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.057.750	4.057.750
Verminderingen/vermeerderingen	1.881.090	1.206.908
Totaal per 1 januari	5.938.840	5.264.657
Mutaties		
Teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaar	0	0
Herwaarderingen	828.843	674.183
Totaal mutaties	828.843	674.183
stand 31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	4.057.750	4.057.750
Verminderingen/vermeerderingen	2.709.933	1.881.090
Totaal per 31 december	6.767.683	5.938.840

Gedurende 2022 zijn er geen woningen teruggekocht of doorverkocht.

Overige schulden

	2022	2021
<i>Stand 1 januari</i>		
Ontvangen waarborgsommen	18.037	20.850
<i>Mutaties</i>		
Toegevoegde waarborgsommen	0	0
Uitbetaalde waarborgsommen	-100	-2.813
	-100	-2.813
Totaal per 31 december	17.937	18.037

In 2022 zijn er geen nieuwe waarborgsommen gevraagd, wel een enkele terugbetaald.

8.8.11 Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31.12.2022	31.12.2021
Schulden aan overheid	656.452	545.192
Schulden aan banken	7.203.918	1.309.596
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.967.397	1.986.169
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.843.385	2.578.230
Schulden ter zake van pensioenen	48.535	38.163
Overige schulden	2.118	40.490
Overlopende passiva	3.514.836	3.249.203
Totaal	17.236.640	9.747.043

De schulden aan banken betreffen de aflossingsverplichting van de langlopende leningen (zie paragraaf 6.8.10). De overlopende passiva zijn hieronder nader gespecificeerd.

Van het bedrag voor belastingen en premies sociale verzekeringen betreft € 1,8 miljoen nog te betalen omzetbelasting.

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt samengesteld:

	31.12.2022	31.12.2021
Vooruitontvangen huren	371.639	358.198
Transistorische rente	2.597.985	2.584.827
Nog te betalen facturen	545.212	306.178
Totaal	3.514.836	3.249.203

8.8.12 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW-obligoverplichting

Woonveste heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2022 heeft een de hoofdsom van € 5.657.000,- hetgeen overeenkomt met 2,6% van het gewogen geborgd schuldrestant ultimo 2021. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

Geerpark

Woonveste voert samen met de gemeente Heusden voor gezamenlijke rekening en risico de Gezamenlijke Grondexploitatie voor ontwikkelgebied Geerpark. Hieronder wordt verstaan dat Woonveste en de gemeente Heusden de kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met dit ontwikkelgebied, inclusief eventuele winsten en/of verliezen, voor de rekening komen van deze partijen, ieder voor de helft.

Aankopen en investeringen

Per 31 december 2022 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van de ontwikkeling van DAEB-vastgoed ter grootte van € 12,6 miljoen (31-12-2021: € 8,2 miljoen).

De investeringsverplichting voor het energetisch verbeteren van DAEB-vastgoed bedraagt per 31 december 2022 € 10,6 miljoen (31-12-2021: € 4,5 miljoen).

Planmatig onderhoud

Per 31 december 2022 zijn verplichtingen aangegaan ten behoeve van het planmatig onderhoud. Het betreft 12 projecten en een totaalbedrag van € 591.500,- (31-12-2021: € 113.000,-).

Operationele lease

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 104.345,- (31-12-2021: € 125.214,-). Hiervan vervalt binnen 1 jaar € 20.869,- (31-12-2021: € 20.689,-), tussen 1 en 5 jaar € 83.476,- (31-12-2021: € 104.345,-) en na 5 jaar € 0,- (31-12-2021: € 0,-). De resterende looptijd van het leasecontract is 4 jaar.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft, afhankelijk van indiensttreding, recht op een budget ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2022 bedraagt het budget € 134.090,- (31-12-2021: € 137.227,-).

Aangetrokken roll-over-lening

Woonveste heeft in 2022 een roll-over-lening aangetrokken met een variabele hoofdsom ten bedrage van maximaal € 14,0 miljoen. In 2022 is € 7,0 miljoen opgenomen. Er kan ook teruggestort worden tot een minimum opgenomen bedrag van € 2,8 miljoen per lening (20%). Deze roll-over lening is de vervanging van een tweetal roll-over leningen van € 7,0 miljoen waarvan ultimo 2021 € 7,5 miljoen was opgenomen.

Bankgarantie

Woonveste heeft per 31 december 2022 een bankgarantie verstrekt voor een bedrag van € 10.000,- (31-12-2021: € 10.000,-).

8.8.13 Gebeurtenissen na balansdatum

Er zijn geen materiële gebeurtenissen na balansdatum.

8.9 Toelichting op de onderscheiden posten van de winst-en-verliesrekening

8.9.1 Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten bestaan uit de opbrengsten van netto huren verminderd met de huurderiving en de dotatie aan de voorziening dubieuze debiteuren. Onderstaand de verdeling over DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

	2022	2021
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	36.667.556	35.997.731
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	993.234	963.224
	37.660.790	36.960.955
Huurderiving wegens leegstand	-226.578	-205.970
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	37.434.212	36.754.985

	2022	2021
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	7.027.215	7.105.318
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	548.350	524.170
	7.575.564	7.629.488
Huurderving wegens leegstand	-16.229	-38.492
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.559.335	7.590.995

	2022	2021
Totaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	37.434.212	36.754.985
Totaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	7.559.335	7.590.995
Dotatie voorziening dubieuze debiteuren	-140.324	-126.820
Totaal huuropbrengsten	44.853.223	44.219.160

De opbrengst van de energieprestatievergoedingen is onder opbrengsten uit overige activiteiten verantwoord.

De huuropbrengsten zijn als volgt verdeeld over de gemeenten:

	2022	procentueel
Heusden	38.206.288	84%
's-Hertogenbosch	1.220.643	3%
Sint-Michielsgestel	373.771	1%
Boxtel	1.005.463	2%
Oisterwijk	2.211.639	5%
Vught	2.218.551	5%
Totaal	45.236.354	100%

Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	1.143.702	1.037.915
Opbrengstderving wegens leegstand	-9.886	-8.296
Totaal opbrengsten servicecontracten	1.133.816	1.029.619

Lasten

servicecontracten

	2022	2021
Glasschades	80.468	57.330
Onderhoud tuinen	116.857	113.526
Waterverbruik	48.242	51.397
Gasverbruik	196.614	168.943
Elektraverbruik	238.360	211.075
Schoonmaakonderhoud	298.424	289.665
Overige kosten servicecontracten	76.770	71.695
Nog te verrekenen bedragen	94.531	91.903
Totaal	1.150.266	1.055.534

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	1.931.232	1.759.195
Toegerekende beheerkosten	544.052	592.175
Toegerekende afschrijvingen	125.902	150.598
Totaal	2.601.186	2.501.968

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	4.866.992	3.939.558
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	6.712.465	4.483.042
Toegerekende personeelskosten	1.846.450	1.465.896
Toegerekende beheerkosten	520.168	472.900
Toegerekende afschrijvingen	120.374	120.265
Totaal	14.066.449	10.481.661

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verhuurderheffing	3.612.067	4.921.322
Onroerendezaakbelasting (OZB)	1.757.275	1.700.351
Verzekeringen	223.300	157.076
Overige exploitatielasten	926.594	464.336
Totaal	6.519.236	7.243.085

De verhuurderheffing is € 1,3 miljoen lager dan vorig jaar. Dit wordt veroorzaakt door het lagere tarief in 2022 (0,332%) ten opzichte van 2021 (0,526%). De korting op de verhuurderheffing die in 2022 van toepassing is, is verwerkt in de materiële vaste activa.

8.9.2 Totaal van netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Hieronder zijn de opbrengsten vanuit de grondexploitatie Geerpark opgenomen.

	2022	2021
Winstneming GGREX Geerpark	396.000	596.000
Rente GGREX Geerpark	-24.000	-125.000
Totaal	372.000	471.000

Toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	10.368	50.604
Toegerekende beheerkosten	2.806	20.290
Toegerekende afschrijvingen	676	4.454
Totaal	13.850	75.348

8.9.3 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en de opbrengst uit de verkoop van VOV-woningen en is als volgt te specificeren:

	2022	2021
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	334.567	2.401.500
Af: direct toerekenbare kosten	-4.740	-28.196
Af: boekwaarde	-136.458	-1.392.403
Verkoopresultaat DAEB-vastgoed	193.369	980.901
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	0	0
Af: direct toerekenbare kosten	0	0
Af: boekwaarde	0	0
Verkoopresultaat Niet-DAEB-vastgoed	0	0
Toegerekende kosten		
Af: toegerekende personeelskosten	-4.754	-27.808
Af: toegerekende beheerkosten	-1.339	-9.041
Af: toegerekende afschrijvingen	-310	-2.299
Totaal toegerekende kosten	-6.403	-39.148
Verkoopresultaat bestaand bezit	186.966	941.753
Mutatie terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	0	0
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	186.966	941.753

Het verkoopresultaat heeft betrekking op 1 DAEB-woning in 2022 en 9 DAEB-woningen in 2021.

8.9.4 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	10.827.938	4.395.282
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	-1.113.308
Totaal	10.827.938	3.281.974

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	41.368.703	82.280.504
Afname marktwaarde	<u>-13.874.487</u>	<u>-2.566.972</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	27.494.216	79.713.532
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	8.184.688	15.130.205
Afname marktwaarde	<u>-3.034.672</u>	<u>-454.412</u>
<i>Totaal overige waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	5.150.016	14.675.793
<i>Materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie</i>	0	798.734
Totaal	32.644.232	95.188.059

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	929.735	769.439
Waardeveranderingen verplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-828.843	-674.183
Totaal	100.892	95.256

8.9.5 Nettoresultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Energieprestatievergoedingen	414.090	364.606
Vergoedingen voor administratie/toezicht WMO/brand	8.219	9.000
Vergoeding mobiele communicatie	16.129	14.107
Ontvangsten van afgeboekte vorderingen	25.200	17.971
Overig	24.010	11.084
Totaal	487.648	416.768

De toename van de energieprestatievergoeding wordt veroorzaakt door nieuwbouw en een jaarlijkse indexering. De toename van de post 'overig' wordt veroorzaakt door de verkoop van twee auto's in 2022.

8.9.6 Overige organisatiekosten en kosten omtrent leefbaarheid

Overige organisatiekosten

	2022	2021
<i>Overige organisatiekosten</i>		
Toegerekende personeelskosten	1.236.106	1.564.290
Toegerekende beheerkosten	559.973	507.649
Toegerekende afschrijvingen	129.586	129.102
Obligatieheffing	105.959	135.395
Volkshuisvestelijke bijdrage leningruil Vestia	0	3.150.265
Bijdrageheffing Autoriteit woningcorporaties	31.500	17.376
Raad van Commissarissen	90.536	104.458
Totaal	2.153.660	5.608.535

Tot en met 2021 werden de personeelskosten betrekking hebbende op projecten opgenomen in de overige organisatiekosten, in 2022 is een bedrag van € 819.000 rechtstreeks toegerekend aan de projecten.

Woonveste heeft in 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia, nominaal bedraagt deze lening € 2,0 miljoen, de reële waarde bedraagt € 5,2 miljoen. Het agio is in 2021 verantwoord als volkshuisvestelijke bijdrage als gevolg van leningruil Vestia.

Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Kosten leefbaarheid	173.105	178.708
Toegerekende indirecte kosten	581.793	404.068
Totaal	754.898	582.776

8.9.7 Financiële baten en lasten

Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Vrijval agio Vestialening	70.840	0
Rente op vorderingen	26.210	7.125
Rente roll-over-leningen	29.364	41.283
Rente liquide middelen	-606	0
Totaal	125.808	48.408

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
<i>Rente langlopende leningen</i>		
Leningen overheid	221.353	229.269
Leningen banken	6.407.534	6.300.038
<i>Rente kortlopende schulden</i>		
Banken	52.628	51.079
<i>Borgstellingsvergoeding WSW</i>	50.327	49.409
Totaal	6.731.842	6.629.795

Woonveste activeert geen rentelasten.

8.9.8 Belastingen

	2022	2021
<i>Acute vennootschapsbelasting</i>		
Huidig boekjaar	2.179.503	5.055.354
Vorige boekjaren	-872.360	2.841.919
<i>Latente vennootschapsbelasting</i>		
latente belastingen afschrijvingen	196.684	1.123.564
Latente belastingen leningen o.g.	416.932	-394.100
Totaal	1.920.759	8.626.737

De aangiften tot en met 2020 zijn ingediend, de aanslagen zijn tot en met 2019 definitief opgelegd.

Tegen de aanslagen over 2018 en 2019 is bezwaar aangetekend. Deze bezwaarschriften zijn in 2022 afgehandeld. De belastingdienst heeft het bezwaar van Woonveste gevolgd en de aanslagen verminderd. Het bezwaar zag op de vorming van de herinvesteringsreserve bij verkoop van afgewaardeerde woningen en de fiscale verweking van de heffingsvermindering verhuurderheffing.

Verder wordt een deel van de acute vennootschapsbelasting vorige boekjaren veroorzaakt door een verschil van inschatting van de woz waardes.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat

Toekomstige fiscale winsten kunnen niet meer gecompenseerd worden met in het verleden geleden fiscale verliezen. De acute belastingdruk is 6,21% (2021: 4,82%). De effectieve belastingdruk: de belastinglast gedeeld door het commerciële resultaat voor belasting bedraagt 5,47% (2021: 7,88%). Het verschil tussen de effectieve en nominale belastingschuld wordt in 2022 veroorzaakt door de mutatie in diverse latenties (latente belastingen afschrijvingen en latente belastingen leningen o.g.) en verschillen in de acute belastingdruk.

	2022	2021
Resultaat voor belastingen	35.085.252	104.949.346
Fiscale correctie resultaat verkochte woningen	-39.460	-173.023
Fiscale correctie overige waardeveranderingen materiële vaste activa	10.827.938	3.281.974
Mutatie fiscale waardering huurwoningen	344.077	8.722.150
Fiscale correctie resultaat Geerpark	-2.181.180	-1.258.373
Fiscale correctie afschrijvingen	-823.464	-1.101.010
Fiscale correctie onderhoudskosten	-4.469.702	-1.233.677
Fiscale activering loon- en algemene kosten, incl agio Vestia lening	-1.602.133	2.148.369
Fiscaal geactiveerde rente mat. vaste activa in ontwikkeling/disagio	-48.083	-74.686
Fiscale correctie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-32.745.125	-95.283.317
	<u>-30.737.132</u>	<u>-84.971.593</u>
<i>Fiscaal jaarresultaat</i>	4.348.120	19.977.753
Fiscale bijtelling kantine- en representatiekosten	11.801	10.077
Kleinschaligheidsaftrek	-5.127	-16.335
Vorming herinvesteringsreserve	-154.101	-808.227
Niet aftrekbare rente (ATAD)	4.412.344	1.156.148
	4.264.917	341.664
<i>Belastbaar bedrag</i>	8.613.037	20.319.416
<i>Verschuldige winstbelasting:</i>		
Vpb over 1e € 395.000/€ 245.000 (15%/15%)	59.250	36.750
Vpb over restant (25,8%/25%)	<u>2.120.253</u>	<u>5.018.604</u>
Totaal bedrag vennootschapsbelasting	2.179.503	5.055.354
Voorlopige aanslag	<u>-3.697.916</u>	<u>-4.038.000</u>
Resteert te vorderen/betalen	-1.518.413	1.017.354

8.9.9 Toerekening baten en lasten

De afschrijvingskosten, personeelskosten en beheerkosten worden niet gepresenteerd in de resultatenrekening, maar toegerekend aan verhuur en beheer, onderhoud, verkoop, overige activiteiten en overige organisatiekosten op basis van tijdsbesteding.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2022	2021
Inventaris	26.073	26.073
ICT-hardware en daaraan gerelateerde software	361.868	397.490
Vervoermiddelen	20.322	6.857
Totaal	408.263	430.420

	2022	2021
<i>Afschrijving roerende zaken ten dienste van de exploitatie toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	125.902	150.598
Lasten onderhoudsactiviteiten	120.374	120.265
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	3.931	4.425
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	310	2.299
Kosten leefbaarheid	28.160	23.731
Overige organisatiekosten	129.586	129.102
Totaal	408.263	430.420

Salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2022	2021
Salarissen	2.967.221	2.623.150
Uitkering ziekengeldverzekering en UWV	<u>-77.861</u>	<u>-94.937</u>
<i>Lonen en Salarissen</i>	<i>2.889.360</i>	<i>2.528.213</i>
Premies sociale verzekeringen	497.179	411.095
Premie ziekteverzuimverzekering	<u>40.269</u>	<u>47.070</u>
<i>Sociale lasten</i>	<i>537.448</i>	<i>458.165</i>
<i>Pensioenlasten</i>	<i>405.388</i>	<i>338.989</i>
<i>Overige personeelskosten incl. inhuur</i>	<i>2.430.229</i>	<i>1.832.368</i>
Totaal Personeelskosten	6.262.425	5.157.735

	2022	2021
<i>Personeelskosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.931.232	1.804.620
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.846.450	1.441.135
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	60.292	53.028
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.754	27.552
Kosten leefbaarheid	431.948	284.370
Overige organisatiekosten	1.987.749	1.547.030
Totaal	6.262.425	5.157.735

Aantal FTE's gemiddeld	2022	2021
Bedrijfsvoering	12,5	10,5
Directie en Staf	5,3	5,0
Vastgoed en Duurzaamheid	9,7	8,9
Wonen	24,4	21,7
Totaal	51,9	46,1

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Beheerkosten

	2022	2021
Kosten automatisering	825.514	744.223
Kosten externe adviezen	407.034	501.804
Kosten PR en communicatie	39.283	43.121
Facilitaire kosten	239.666	177.389
Overige beheerkosten	252.705	225.943
Totaal	1.764.202	1.692.480

	2022	2021
<i>Beheerkosten toegerekend aan:</i>		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	544.052	592.175
Lasten onderhoudsactiviteiten	520.168	472.900
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	16.985	17.401
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.339	9.041
Leefbaarheid	121.685	93.314
Overige organisatiekosten	559.973	507.649
Totaal	1.764.202	1.692.480

Honoraria accountantsorganisatie

	2022	2021
Controlewerkzaamheden jaarrekening	110.039	119.352
Andere controlewerkzaamheden	10.890	6.050
Fiscale advisering	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
Totaal	120.929	125.402

De honoraria betreffende de controlewerkzaamheden betreffen de kosten voor het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar waarop de jaarrekening betrekking heeft, ongeacht of de werkzaamheden door de externe accountant en de accountantsorganisatie reeds gedurende dat boekjaar zijn verricht. De overige controleopdrachten betreffen de controle van de dVi. Fiscale advisering en andere niet-controlediensten zijn niet door de accountantsorganisatie verleend.

In 2021 was Deloitte de controlerend accountant en zijn de kosten volledig gefactureerd door Deloitte. In 2022 heeft € 2.849 nog betrekking op kosten die door Deloitte in rekening zijn gebracht, het overige zijn kosten van BDO die in 2022 de controlerend accountant is geweest.

8.10 Toelichting op het kasstroomoverzicht

Toelichting op kasstromen

Onder de investeringen in materiële vaste activa zijn alleen de investeringen opgenomen waarvoor in 2022 geldmiddelen zijn opgeofferd.

Samenstelling geldmiddelen:

	2022		2021	
<i>Stand per 1 januari</i>				
Liquide middelen	10.000		10.000	
Rekening-courant bank	<u>7.915.107</u>		<u>5.165.500</u>	
		7.925.107		5.175.500
<i>Mutaties boekjaar</i>				
Rekening-courant bank	<u>-3.243.116</u>		<u>2.749.607</u>	
		-3.243.116		2.749.607
<i>Stand per 31 december</i>				
Liquide middelen	10.000		10.000	
Rekening-courant bank	<u>4.671.991</u>		<u>7.915.107</u>	
Stand per 31 december		4.681.991		7.925.107

Van het saldo van de aanwezige geldmiddelen per 31 december 2022 is € 4.671.991,- vrij beschikbaar. Een bedrag van € 10.000,- betreft een verstrekte bankgarantie.

8.11 Overige toelichtingen

8.11.1 Bezoldiging van bestuurders en commissarissen

Voor de bezoldiging van de bestuurders van Woonveste kwam in 2022 een bedrag van € 172.826,- (2021 € 162.437,-) ten laste van Woonveste. Dit betreft de bezoldiging van E.W.T. van den Einden.

Voor de bezoldiging van commissarissen van de wooncorporatie kwam in 2022 een bedrag van € 79.640,- (2021: € 74.396,-) ten laste van Woonveste.

De bezoldiging van de bestuurder omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld en terbeschikkingstelling van auto);
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).

8.11.2 WNT-verantwoording 2022 Stichting Woonveste

De WNT is van toepassing op Stichting Woonveste. Het voor Stichting Woonveste toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 181.000 (het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, Klasse F). Dit geldt naar rato van de duur en/of omvang van het dienstverband. Voor topfunctionarissen zonder dienstbetrekking geldt met ingang van 1 januari 2018 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van de raad van commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum.

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	E.W.T. van den Einden
Functiegegevens directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	154.019
Beloningen betaalbaar op termijn	18.807
<i>Subtotaal</i>	<i>172.826</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	181.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	172.826
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t./N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021	
bedragen x € 1	E.W.T. van den Einden
Functiegegevens directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	144.230
Beloningen betaalbaar op termijn	18.207
<i>Subtotaal</i>	<i>162.437</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	175.000
Bezoldiging	162.437

Gegevens 2022					
bedragen x € 1	L.W. Greven	W.L.P. van Rooij	C.D.M.M. Beks	M.J. Blokland	D. Willebrands
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	18.100	18.100	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	21.720	14.480	14.480	14.480	14.480
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. / 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.
Gegevens 2021					
bedragen x € 1	L.W. Greven	W.L.P. van Rooij	C.D.M.M. Beks	M.J. Blokland	D. Willebrands
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12			19/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	20.604	13.550			12.905
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500			17.500

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

8.12 Balans, resultatenrekening, kasstroomoverzicht DAEB en niet-DAEB

Met ingang van 2018 wordt in de jaarrekening verantwoording afgelegd over de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten. Hiertoe worden van de administratief gescheiden activiteiten de balans, de winst- en verliesrekening en het kasstroomoverzicht opgenomen. De grondslagen voor waardering van activa en passiva en voor de resultaatbepaling van de gescheiden activiteiten zijn gelijk aan die van de toegelaten instelling als geheel, zoals nader uiteengezet onder algemene grondslagen voor de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten bestaan uit de verhuur van woongelegenheden, verhuur van parkeerplaatsen en verhuur van een zeer beperkt aantal eenheden bedrijfsroerend goed.

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2022
- Balans niet-DAEB per 31 december 2022
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2022
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2022
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2022
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2022

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Vastgoedbeleggingen

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

(Im)materiële vaste activa – Investerings overig

De immateriële en materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris, ICT-hardware en -software en vervoermiddelen. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB-tak. Dit geldt ook voor de hiermee gepaard gaande investeringen.

Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaan uit latente belastingvorderingen, interne lening en netto vermogenswaarde niet-DAEB. De latente belastingvorderingen zijn verdeeld op basis van de bepaling van de acute VPB-last voor DAEB en niet-DAEB volgens de berekening ten behoeve van de jaarrekening 2022. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak. De netto vermogenswaarde niet-DAEB omvat het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak en is opgenomen op de DAEB-balans.

Vorderingen

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van specifieke toewijzing van de betreffende vordering of, indien dit niet mogelijk is, verdeling op basis van verdeelsleutel huuropbrengsten.

Liquide middelen

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings heeft volledig betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de DAEB-tak.

Langlopende schulden

Alle leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn opgenomen in de niet-DAEB-tak. De overige langlopende schulden zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB-tak.

Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn verdeeld over de beide takken op basis van specifieke toewijzing van de betreffende schuld of, indien dit niet mogelijk is, verdeling op basis van verdeelsleutel huuropbrengsten.

Huuropbrengsten – huurontvangsten

De huuropbrengsten/huurontvangsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak.

Opbrengsten en lasten servicecontracten – Vergoedingen/Uitgaven servicecontracten

De opbrengsten/vergoedingen en lasten/uitgaven servicecontracten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Indien dit niet mogelijk is zijn deze posten verdeeld over de beide takken op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten betreffen indirecte lasten en zijn op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten verdeeld over de beide takken.

Lasten onderhoudsactiviteiten – Onderhoudsuitgaven

De directe lasten onderhoudsactiviteiten en onderhoudsuitgaven zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende kosten/uitgaven en de indirecte lasten zijn verdeel op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit - Overige bedrijfsuitgaven/ Verhuurderheffing

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken. Indien dit niet mogelijk is zijn deze lasten verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden. Deze lasten zijn in het kasstroomoverzicht als uitgaven opgenomen onder verhuurderheffing en overige bedrijfsuitgaven. Hiervoor geldt dezelfde verdelingswijze.

Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft de winstneming en renteopbrengst uit de grondexploitatie Geerpark. Dit wordt in zijn geheel toegerekend aan de niet-DAEB-tak. Dit geldt ook voor de hieraan toegerekende kosten.

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille - Verkoopontvangsten

Het totaal van netto verkoopresultaat voor verkocht bezit uit het bestaande vastgoed is opgenomen onder het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. De verkoopopbrengst en hiermede samenhangende kosten en boekwaarde zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB- respectievelijk niet-DAEB-tak. Ditzelfde geldt voor de verkoopontvangsten. De toegerekende indirecte kosten zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten.

Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Het totaal van nettoresultaat overige activiteiten omvat de energieprestatievergoedingen en overige opbrengsten/ontvangsten en zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende opbrengsten/uitgaven zijn verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken. Indien dit niet mogelijk is zijn deze lasten verdeeld op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden. Ook de indirecte kosten zijn verdeeld op basis van deze verdeelsleutel. De overige organisatiekosten zijn in het kasstroomoverzicht als uitgaven opgenomen onder overige bedrijfsuitgaven. Hiervoor geldt dezelfde verdelingswijze.

Kosten omtrent leefbaarheid - Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden

De directe kosten/uitgaven omtrent leefbaarheid zijn, voor zover mogelijk, op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken. De niet-direct toegerekende kosten/uitgaven en de indirecte lasten zijn verdeel op basis van de verdeelsleutel verhuureenheden.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten – Ontvangen interest

De rentebaten zijn specifiek toegewezen aan de DAEB- en niet-DAEB-tak. Hieronder valt ook de rentevergoeding van de lening die door de DAEB-tak is verstrekt aan de niet-DAEB-tak.

Rentelasten en soortgelijke kosten – Betaalde interest

De rentelasten betreffen volledig de DAEB-tak en hebben betrekking op de rente van de langlopende leningen en de WSW-borgstellingsvergoeding. De rentebetaling van de lening die door de DAEB-tak is verstrekt aan de niet-DAEB-tak is opgenomen bij de niet-DAEB-tak.

Belastingen – Vennootschapsbelasting

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van de opgestelde winst- en verliesrekeningen DAEB en niet-DAEB. Voor de latente belastingen is dezelfde verdeelsleutel toegepast. Dit geldt ook voor de betaling van de voorlopige aanslag VPB.

Resultaat niet-DAEB-tak

Het resultaat van de niet-DAEB-tak is, conform de regelgeving, opgenomen in de winst- en verliesrekening van de DAEB-tak.

Betalingen aan werknemers

Personeelskosten betreffen indirecte lasten. De betalingen van lonen en salarissen zijn op basis van de verdeelsleutel huuropbrengsten verdeeld over de beide takken.

Ingaande en uitgaande kasstromen uit investeringsactiviteiten

De kasstromen uit investeringsactiviteiten zijn verdeeld naar DAEB en niet-DAEB op basis van de classificatie van de onderliggende activiteiten. De investeringen in materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie betreffen volledig de DAEB-tak.

Ontvangsten uit financiële vaste activa

De aflossing van de interne lening is als ingaande kasstroom in de DAEB-tak opgenomen onder de ontvangsten uit financiële vaste activa.

Nieuwe te borgen leningen

De ontvangsten vanuit nieuw aangetrokken, door het WSW geborgde, leningen betreffen volledig de DAEB-tak.

Aflossing geborgde leningen

De betaalde aflossingen van geborgde leningen betreffen volledig de DAEB-tak.

Aflossing ongeborgde leningen

De betaalde aflossingen van ongeborgde leningen betreffen de DAEB-tak voor een door de gemeente Heusden verstrekte hypothecaire lening. De aflossing van de interne lening is bij de niet-DAEB opgenomen. In 2022 betreft dit de reguliere aflossing conform scheidingsvoorstel en een extra aflossing.

8.12.1 Balans DAEB per 31 december 2022

Bedragen in €	31.12.2022		31.12.2021	
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Overige immateriële vaste activa	683.316	683.316	806.106	806.106
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	869.896.968		824.968.672	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.422.899	876.319.867	5.176.847	830.145.519
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienst van de exploitatie	2.395.896	2.395.896	2.275.181	2.275.181
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	1.224.511		1.408.285	
Interne lening u/g	20.944.058		28.826.731	
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	162.363.905	184.532.473	153.287.856	183.522.872
Som der vaste activa		1.063.931.553		1.016.749.678
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	505.269		345.220	
Overheid	0		9.252	
Latente belastingvordering	0		397.584	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.443.676		0	
Overige vorderingen	30.898		150.553	
Overlopende activa	307.293	3287.136	130.461	1.033.070
Liquide middelen	3.681.991	3.681.991		6.925.107
Som der vlottende activa		6.969.126		7.958.177
TOTAAL ACTIVA		1.070.900.679		1.024.707.855

Bedragen in €	31.12.2022		31.12.2021	
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	670.694.468		641.006.903	
Overige reserves	115.744.801		49.109.762	
Resultaat boekjaar	33.164.503		96.322.607	
Wettelijke en statutaire reserves	1.951		1.951	
		819.605.723		786.441.223
VOORZIENINGEN				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.241.536	8.241.536	3.077.935	3.077.935
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden/leningen overheid	5.147.101		5.354.952	
Schulden/leningen banken	213.716.478		216.415.383	
Overige langlopende schulden	2.500		2.500	
		218.866.079		221.772.835
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan overheid	656.452		545.192	
Schulden aan banken	7.203.918		1.309.596	
Schulden aan leveranciers	3.967.397		1.986.169	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.843.385		2.254.635	
Schulden ter zake van pensioenen	48.535		38.163	
Schulden aan niet-DAEB	7.010.841		4.045.879	
Overlopende passiva	3.456.813		3.236.229	
		24.187.340		13.415.863
TOTAAL PASSIVA		1.070.900.679		1.024.707.855

8.12.2 Balans niet-DAEB per 31 december 2022

Bedragen in €	31.12.2022		31.12.2021	
VASTE ACTIVA				
Vastgoedbeleggingen				
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	169.416.914		168.824.730	
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	7.109.749		6.180.014	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.729.079		3.241.926	
		179.255.742		178.246.670
Financiële vaste activa				
Latente belastingvorderingen	12.008	12.008	44.269	44.269
Som der vaste activa		179.267.751		178.290.939
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	15.070		0	
Overheid	2.400.998		4.996.683	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	456.566		0	
Overige vorderingen	0		112.501	
Vorderingen op DAEB	7.010.841		4.045.878	
Overlopende activa	0		23	
		9.883.474		9.155.085
Liquide middelen	1.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Som der vlottende activa		10.883.474		10.155.085
TOTAAL ACTIVA		190.151.224		188.446.024

Bedragen in €	31.12.2022		31.12.2021	
EIGEN VERMOGEN				
Herwaarderingsreserve	113.460.862		110.526.319	
Overige reserves	39.826.994		25.463.497	
Resultaat boekjaar	9.076.049		17.298.041	
		162.363.904		153.287.857
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.767.684		5.938.840	
Overige langlopende schulden	15.437		15.537	
Interne lening o/g	20.944.058		28.826.731	
		27.727.178		34.781.108
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Belastingen en premies sociale verzekeringen	0		323.595	
Overige kortlopende schulden	2.118		40.490	
Overlopende passiva	58.024		12.974	
		60.142		377.059
TOTAAL PASSIVA		190.151.224		188.446.024

8.12.3 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2022

Bedragen in €	2022		2021	
Huuropbrengsten	37.293.888		36.650.105	
Opbrengsten servicecontracten	980.398		887.992	
Lasten servicecontracten	-990.956		-995.891	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.157.554		-2.078.281	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.377.750		-8.877.889	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.726.719		<u>-6.319.947</u>	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		17.021.308		19.266.089
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0		0	
Toegerekende organisatiekosten i.o.	0		-62.589	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0		-62.589
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	329.456		2.373.305	
Toegerekende organisatiekosten	-5.311		-32.519	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-136.458		<u>-1.392.403</u>	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		187.688		948.383
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-10.822.178		-3.270.692	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27.494.217		80.512.265	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		16.672.039		77.241.573
Opbrengst overige activiteiten	478.159		403.764	
Netto resultaat overige activiteiten		478.159		403.764
Overige organisatiekosten	-1.813.815	-1.813.815	-5.191.307	-5.191.307
Leefbaarheid	-639.718	-639.718	-493.688	-493.688
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	569.254		627.790	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.722.790		<u>-6.621.837</u>	
Saldo financiële baten en lasten		<u>-6.153.536</u>		<u>-5.994.047</u>
Resultaat voor belastingen		25.752.124		86.118.178
Belastingen	-1.663.670	-1.663.670	-7.093.611	-7.093.611
Resultaat niet-DAEB tak	9.076.049	9.076.049	17.298.041	<u>17.298.041</u>
Resultaat na belastingen		33.164.502		96.322.608

8.12.4 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2022

Bedragen in €	2022		2021	
Huuropbrengsten	7.559.335		7.569.055	
Opbrengsten servicecontracten	153.417		141.627	
Lasten servicecontracten	-159.309		-59.643	
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-443.631		-423.687	
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1.688.700		-1.603.772	
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-792.517		<u>-923.137</u>	
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		4.628.595		4.700.443
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	372.000		471.000	
Toegerekende organisatiekosten i.o.	-13.850		-12.760	
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		358.150		458.240
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.599.054		1.970.272	
Toegerekende organisatiekosten	-1.092		-6.630	
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-4.598.683		<u>-1.970.272</u>	
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		-721		-6.630
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.760		-11.282	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.150.016		14.675.794	
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	100.892		95.256	
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		5.245.148		14.759.768
Opbrengst overige activiteiten	9.489		13.003	
Netto resultaat overige activiteiten		9.489		13.003
Overige organisatiekosten	-339.845	-339.845	-417.228	-417.228
Leefbaarheid	-115.180	-115.180	-89.088	-89.088
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.083		900	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-456.581		<u>-588.240</u>	
Saldo financiële baten en lasten		<u>-452.498</u>		<u>-587.340</u>
Resultaat voor belastingen		9.333.138		18.831.168
Belastingen	-257.089	-257.089		-1.533.128
Resultaat niet-DAEB tak				
Resultaat na belastingen		9.076.049		17.298.041

8.12.5 Kasstroomoverzicht DAEB over 2022

	2022	2021
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	37.168.835	36.645.515
Vergoedingen	953.000	865.000
Overige bedrijfsontvangsten	415.825	387.000
Ontvangen interest	<u>578.529</u>	<u>627.465</u>
Saldo ingaande kasstromen	39.116.189	38.524.980
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	5.133.132	3.070.082
Onderhoudsuitgaven	9.473.500	7.879.000
Overige bedrijfsuitgaven	4.304.825	5.663.000
Betaalde interest	6.788.000	6.677.000
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	114.000	112.000
Verhuurderheffing	2.610.000	4.390.000
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	205.000	162.000
Vennootschapsbelasting	<u>4.838.010</u>	<u>4.222.069</u>
Saldo uitgaande kasstromen	33.466.467	32.175.151
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	5.649.722	6.349.829
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	330.000	2.373.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>581.000</u>	<u>0</u>
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	911.000	2.373.000
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	10.608.000	7.401.765
Verbeteruitgaven	8.043.000	3.609.000
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	4.599.000	1.970.000
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	0
Investerings overig	<u>463.000</u>	<u>131.076</u>
Totaal van verwervingen van MVA	<u>23.713.000</u>	<u>13.111.841</u>
Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA	-22.802.000	-10.738.841
FVA		
Ontvangsten overig	<u>7.882.673</u>	<u>2.883.582</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	7.882.673	2.883.582
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-14.919.327	-7.855.259
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	23.500.000	2.028.000
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	20.239.240	1.432.123
Aflossing ongeborgde leningen	<u>199.760</u>	<u>191.985</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.061.000	403.892
Toename (afname) van geldmiddelen	-6.208.605	-1.101.538
Wijziging kortgeld	2.965.489	3.851.063
Geldmiddelen aan het begin van de periode	6.925.107	4.175.582
Geldmiddelen aan het einde van de periode	3.681.991	6.925.107

8.12.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2022

	2022	2021
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	7.637.000	7.676.716
Vergoedingen	156.000	140.514
Overige bedrijfsontvangsten	7.000	10.887
Ontvangen interest	<u>81.000</u>	<u>790</u>
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	7.881.000	7.828.907
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	1.065.819	643.689
Onderhoudsuitgaven	1.230.500	1.320.687
Overige bedrijfsuitgaven	603.000	1.092.738
Betaalde interest	534.529	588.840
Specifieke heffing onafhankelijk van resultaat	24.000	23.395
Verhuurderheffing	343.000	531.322
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	24.000	20.396
Vennootschapsbelasting	<u>1.004.990</u>	<u>721.806</u>
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	4.829.838	4.942.873
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.051.162	2.886.034
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	4.599.000	1.969.954
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VoV)	0	0
(Des)investeringsontvangsten overig	<u>3.222.000</u>	<u>1.907.043</u>
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</i>	7.821.000	3.876.997
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	24.000	28.386
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VoV) voor doorverkoop	0	0
Investerings overig	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Totaal van verwervingen van MVA</i>	24.000	28.386
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	7.797.000	3.848.611
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	<u>7.882.673</u>	<u>2.883.582</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-7.882.673	-2.883.582
Toename (afname) van geldmiddelen	2.965.489	3.851.063
Wijziging kortgeld	-2.965.489	-3.851.063
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.000.000	1.000.000
Geldmiddelen aan het einde van de periode	1.000.000	1.000.000

8.13 Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van de jaarrekening:

Directeur-bestuurder:

De heer ing. E.W.T. van den Einden

Drunen, 20 juni 2023

Vaststellen van de jaarrekening:

Raad van Commissarissen:

De heer ing. L.W. Greven

Drunen, 20 juni 2023

De heer D. Willebrands MSc.

Drunen, 20 juni 2023

Mevrouw mr. W.L.P. van Rooij

Drunen, 20 juni 2023

Mevrouw drs. C.D.M.M. Beks MBA

Drunen, 20 juni 2023

De heer drs. M.J. van Blokland RA

Drunen, 20 juni 2023

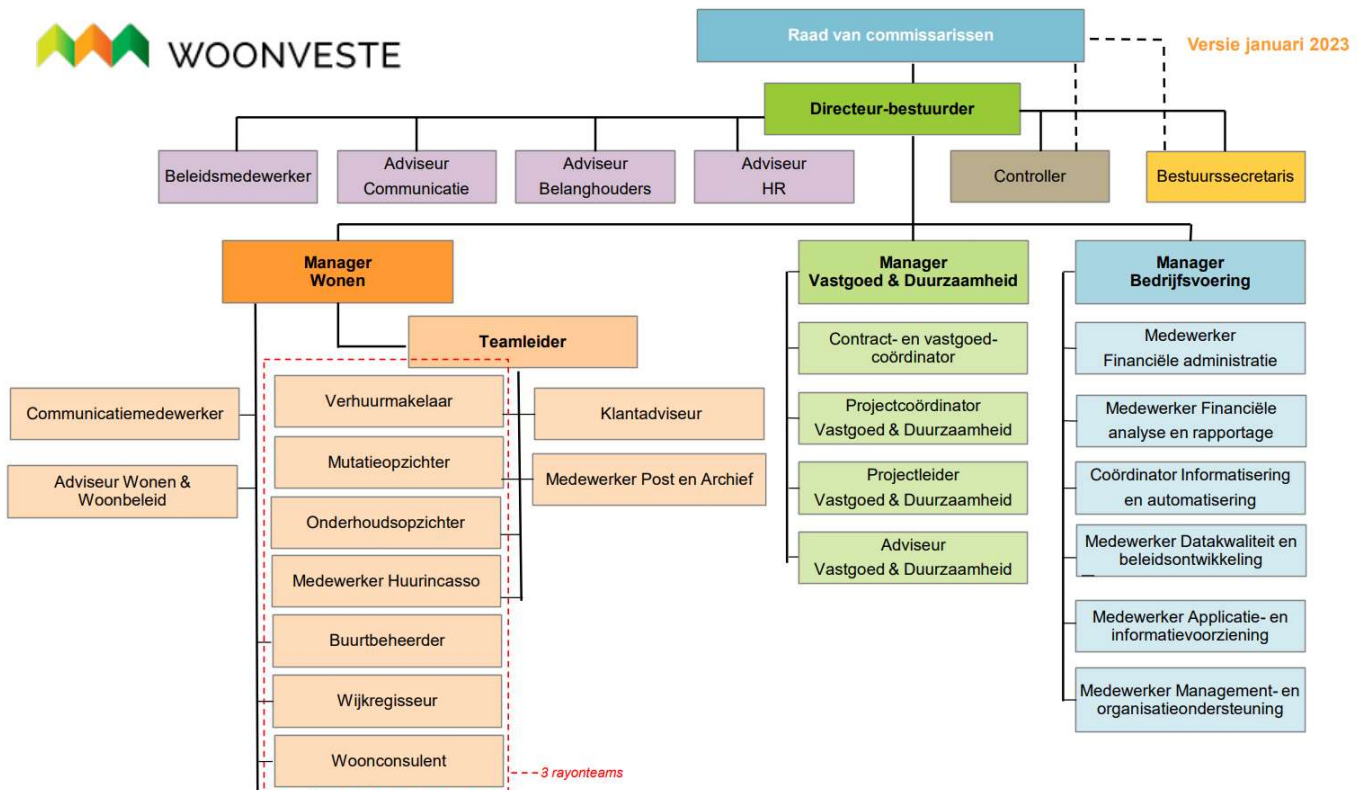


Overige gegevens



9. OVERIGE GEGEVENS

9.1 Bijlage: organigram



9.1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonveste

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Woonveste te Rijen gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; 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 Woonveste op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 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 Woonveste 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.

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 € 18,7 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% 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 € 0,8 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten, verkoopopbrengsten en overige opbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

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 € 936.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 41.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonveste heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in het hoofdstuk '5. Financieel verantwoord' van het jaarverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennisgenomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennisgenomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte lager is dan de geprognosticeerde leningen bij effectuering van alle voorgenomen projecten. De stichting heeft de mogelijkheid om projecten, wanneer nodig, zodanig te faseren dat de financiering van activiteiten past binnen het borgingsplafond.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met 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 Woonveste 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, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk '6. Risicomanagement' van het jaarverslag waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en 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.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Woonveste en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude.

Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data-analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten.

Op basis van de door ons uitgevoerde spendanalyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonveste alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonveste bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij ter zake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in BtIV, RtIV en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, 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 GEBASEERD OP DE BASISVERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1.039 miljoen wat neerkomt op 97% van het balanstotaal van Stichting Woonveste.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonveste past hierbij de basisversie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’ toe als toegelicht op pagina 70-72 (grondslagen) en 82-90 (toelichting) van de jaarrekening. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het handboek van voorgaand jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van de woningcorporatie. Aangezien in de modelmatige aanpak van de basisversie van het handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat een risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.</p> <p>Dit punt is geïdentificeerd als kernpunt in de controle als gevolg van de inschattingen die samenhangen met de toepasbaarheid van de basisversie en inschattingen die worden gemaakt ten aanzien van de gehanteerde invoerparameters, in combinatie met de significante omvang van de post.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>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 2022. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p>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 Woonveste aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output De uitkomsten van de waardering hebben wij getoetst, onder andere aan de hand van onderliggende documentatie en marktontwikkelingen.</p> <p>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 het bestuur uiteengezet is.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>

BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Volgens RJ 645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 72-73 (grondslagen) en 90-91 (toelichting) van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonveste 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.</p> <p>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 het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>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.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie 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. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomst met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>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 het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 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:

- ▶ bestuursverslag (inclusief het volkshuisvestelijk verslag);
- ▶ 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 36a van de Woningwet is vereist.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a 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 Woonveste vanaf de controle van het boekjaar 2022 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 het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede 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, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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

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

Tilburg, 23 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g. M.A. van Rooij RA
