



## Jaarverslag 2022

de **Woningstichting**



## Inhoudsopgave

Kerncijfers .....	3
Bestuursverslag .....	4
• Voorwoord .....	5
• Meer mensen een thuis .....	7
• Betaalbaar wonen .....	17
• Een fijne buurt .....	24
• Zorg en wonen als gezamenlijke opgave .....	31
• Kwaliteit en verduurzaming .....	37
• Slimmer samenwerken .....	44
• Professionele organisatie en dienstverlening .....	52
Governance .....	62
Risicomanagement .....	68
Financiën .....	77
• Verslag Raad van Commissarissen .....	86
Hoofdpijnen remuneratierapport 2022 .....	95
Jaarrekening 2022 .....	96
• Geconsolideerde jaarrekening .....	97
Geconsolideerde balans per 31 december 2022 .....	97
Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022 .....	99
Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2022 .....	100
Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening .....	101
• Enkelvoudige jaarrekening .....	149
Enkelvoudige balans per 31 december 2022 .....	149
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022 .....	151
Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening .....	152
Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2022 .....	160
Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2022 .....	162
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2022 .....	164
Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2022 .....	165
Kasstroomoverzicht DAEB over 2022 .....	166
Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2022 .....	167
Aard van de niet-DAEB activiteiten .....	168
Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB .....	168
• Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2022 .....	171
Overige gegevens .....	172
Statutaire resultaatbestemming .....	173
Controleverklaring onafhankelijke accountant .....	174
Bijlagen .....	184
Algemene gegevens .....	185
Colofon en vrijwaring .....	186

## Kerncijfers

	2022	2021	2020	2019	2018
<u>Huurwoningen</u> (in aantallen vhe's)					
Goedkoop tot ca. € 442 (prijspeil 2021)	613	816	665	785	828
Betaalbaar tussen € 442 tot ca. € 633 (prijspeil 2021)	3.890	3.372	2.996	3.029	3.025
Duur tot huurtoeslaggrens € 633 tot € 752 (prijspeil 2021)	493	787	1.276	1.141	1.118
Duur boven huurtoeslaggrens > € 752 (prijspeil 2021)	234	230	224	218	202
A. In exploitatie	5.230	5.205	5.161	5.173	5.173
B. In aanbouw	36	33	68	0	17
<i>Subtotaal</i>	5.266	5.238	5.229	5.173	5.190
Huurwoonwagens	9	9	9	9	9
Standplaatsen	17	18	18	18	19
Garages e.d.	665	665	664	703	703
Bedrijfsvastgoed	50	50	49	50	50
Totaal bezit	6.007	5.980	5.969	5.953	5.971
Aantal vhe's (methode Aw)	5.483	5.459	5.410	5.428	5.429
Aantal verhuringen	491	483	438	576	559
<u>Personeel</u>					
Formatie	51,5	51,6	51,1	48,7	46,5
Vhe's per formatieplaats	106	106	106	111	117
<u>Financiële kengetallen</u> (x € 1.000)					
Marktwaaarde (verhuurde staat)	962.700	978.435	815.208	738.985	693.988
Beleidswaarde	406.165	436.854	417.597	372.608	331.612
(x € 1)					
Algemene reserve per woning op basis van:					
- Marktwaaarde (verhuurde staat)	149.713	153.654	126.651	111.560	104.032
- Beleidswaarde	43.301	49.603	49.877	40.736	33.980
Solvabiliteit (op marktwaaarde verhuurde staat)	80,7	81,1	79,3	77,1	76,1
Interest lang vreemd vermogen	2,4	2,6	2,7	2,9	3,0
Salarissen inclusief sociale lasten, pensioenen en inlening als% van de huren en vergoedingen	12,3	11,8	11,0	10,9	11,2
Loan to value (op beleidswaarde, max 85%)	42,1%	37,6%	36,5%	42,6%	47,2%
Interest dekkingratio (minimaal 1,7)	2,9	2,9	3,0	2,7	2,4
Direct rendement obv marktwaaarde	2,1%	1,4%	1,7%	2,0%	1,8%
Onderhoud als % van de huur	30%	28%	30%	27%	29%

# Bestuursverslag

## Voorwoord

Bij de Woningstichting kijken we terug op een *'hacktisch'* jaar. En dat terwijl we 2022 zo anders zijn gestart. Met een nieuw ondernemingsplan vol met mooie ambities en uiteindelijk werden de coronamaatregelen, zoals het thuiswerken, versoepeld. We waren er klaar voor! Maar voor we hieraan konden wennen, was daar al snel een nieuwe werkelijkheid. De Woningstichting was gehackt!

Van het ene op het andere moment konden we niets meer. Geen mail, geen telefonie en we konden ook niet bij onze bestanden en applicaties. De eerste dagen waren we verbluft en boos dat dit ons overkwam en namen we met elkaar direct actie onder het mom "*Wat kan wel!*". We waren met elkaar trots dat we de criminelen niet hebben betaald. Maar dat betekende wel dat wij eigenlijk onze bedrijfsvoering weer bijna opnieuw moesten opbouwen, terwijl we tegelijkertijd onze klantprocessen zo goed mogelijk lieten doorlopen. De digitale aanval hield ons veel langer in haar greep dan we eerder voor mogelijk hielden. Ik ben trots op mijn collega's; er is veel van hen gevraagd. Onder moeilijke omstandigheden, maar samen en betrokken bij onze huurders, is het hen gelukt om de dienstverlening op gang te houden en de meeste van onze doelstellingen toch te realiseren!

### **Meer mensen een thuis**

2022 was ook het jaar waarin de vreselijke oorlog in Oekraïne is begonnen. Niet alleen wordt dat land verwoest door geweld, maar moeten er vooral ook miljoenen mensen huis en haard achterlaten en vluchten op zoek naar een veilige plek. Het gaat ons allemaal aan het hart. We hebben in het afgelopen jaar samen met onze maatschappelijke partners naar huisvesting voor de vluchtelingen uit Oekraïne gezocht en hebben samen met de gemeente drie woonvoorzieningen voor hen weten te realiseren.

Een andere zorg is het gigantische gebrek aan goede, betaalbare woningen – en dan vooral ook het tempo waarmee wij die moeten zien te realiseren. We willen niets liever dan "bouwen, bouwen, bouwen", maar het gebrek aan beschikbare locaties en de duur van de wettelijke procedures in Wageningen beperken ons daarin.

In het afgelopen jaar leverden we 33 prachtige en duurzame woningen op in Kortenoord (Buitenoord). Ook startten we met de bouw van 36 woningen aan de Rooseveltweg.

### **Een fijne buurt**

Ook de leefbaarheid van onze buurten houdt ons bezig. Steeds meer huurders verkeren in een kwetsbare positie, bijvoorbeeld vanwege (een combinatie van) geldproblemen of een zorgbehoefte. Met het toekennen van de subsidie voor de wijkdeal in de Nude gaan wij samen met de bewoners daar werken aan een prettigere buurt.

### **Betaalbaar wonen**

Eén van de gevolgen van de oorlog in Oekraïne die ons allemaal direct raakt, zijn de stijgende energieprijzen. De energieprijzen per huishouden liggen enorm hoog en daarmee komt de betaalbaarheid van wonen onder druk te staan. We helpen door het energiezuiniger maken van onze woningen. Dat doen we door al jaren veel woningen goed te isoleren, zonder dat daar een huurverhoging tegenover staat. In het afgelopen jaar hebben wij 140 woningen in de Nude verduurzaamd.

Daarnaast bieden we voor een bescheiden bedrag per maand zonnepanelen aan. Inmiddels liggen er al op 44% van onze woningen zonnepanelen.

Samen met de gemeente gaan wij wijk voor wijk bij onze huurders langs. Per woning bekijken we of en hoe er energie kan worden bespaard. De bewoners krijgen advies van onze energiecoach en daarna komen de 'Tochtbusters' (vrijwilligers) de aanpassingen in de woning uitvoeren.

### **Slimmer samenwerken**

Naast de groeiende energiearmoede neemt ook de schaarste van andere zaken toe. Zo zijn er steeds minder bouwmaterialen beschikbaar. En komen we mensen, en daarmee handen, te kort om de verduurzamingswerkzaamheden aan woningen uit te voeren en nieuwe duurzame woningen te bouwen.

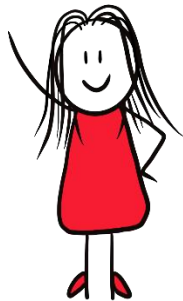
Deze schaarste zorgt dat de prijzen omhoog schieten en we minder kunnen doen met ons beschikbare geld. En dat terwijl onze opgaven alleen maar groter worden. Dit vraagt van ons en onze netwerkpartners dat we steeds meer en slimmer moeten samenwerken, door samen op zoek te gaan naar andere, creatieve, oplossingen.

### **Tot slot**

Dat de omgeving waarin we ons werk moeten doen steeds meer van ons vraagt, is duidelijk. En dat dit de opgaven waar we toch al voor stonden nog complexer maakt, mag ook helder zijn. We kunnen niet alles morgen oplossen.

Maar één ding weet ik wel: met mijn betrokken collega's zetten wij onze schouders eronder! En door samen met onze huurders, de gemeente en netwerkpartners de handen ineen te slaan en het doel voor ogen te houden maken we verschil. Doet u mee?

Annelies Barnard  
Mei 2023



## Meer mensen een thuis

Aan onze wachtlijsten zien we de vraag naar woningen in Wageningen toenemen. Het gaat om de sociale doelgroep met een laag of middeninkomen (met name één- en tweepersoonshuishoudens). Uit het regionale Foodvalley woningmarktonderzoek (2020) komt naar voren dat we in de komende tien jaar in Wageningen maar liefst 800 sociale huurwoningen extra moeten toevoegen. In ons ondernemingsplan 2021-2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' hebben we daarom 'meer mensen een thuis' als onze eerste prioriteit

### Hier gingen we voor in 2022 om 'meer mensen een thuis' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2022:	Gerealiseerd in 2022:
<ul style="list-style-type: none"> <li>We hebben minstens 175 sociale nieuwbouw huurwoningen toegevoegd aan onze woningvoorraad.</li> </ul>	<b>Realisatie:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Start nieuwbouw Rooseveltweg: 24 appartementen en 12 grondgebonden woningen.</li> <li>Oplevering nieuwbouw Kortenoord, Deelplan 3 fase 2: 33 grondgebonden woningen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
	<b>Initiatief:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Twee projecten (nieuwbouw en herstructurering)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
	<b>Acquisitie:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Meerdere locaties.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>~</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We zetten maximaal 25% van onze vrijkomende woningen in voor doorstroming van onze huurders.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Project doorstroming</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We hebben met de gemeente en meerdere ontwikkelaars plannen gemaakt om op een creatieve manier te zorgen dat we van 2025 tot en met 2030 minimaal 400 extra sociale huurwoningen kunnen toevoegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie onderzoek (samen met gemeente).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Onderzoeken samen met de gemeente naar creatieve oplossingen voorraad (bv. optoppen, transformeren etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>~</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Netwerk verder opbouwen en challenge uitschrijven: gesprekken met ontwikkelaars/acquisitie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>

## Huurders en woningzoekenden

### Verhuringen en mutatiegraad sociale huurwoningen

Nog steeds zien we dat de druk op de woningmarkt in Wageningen toeneemt. Na de coronapandemie is door veel bedrijven het thuiswerken definitief ingevoerd. De woon- werkafstand is hierdoor minder relevant en dit heeft gevolgen voor de woningmarkt. Ook in 2022 zagen we weer dat mensen uit het westen van het land ervoor kiezen om te verhuizen naar Wageningen omdat hier de koop- en huurprijzen van (vrije sector) woningen aanzienlijk lager zijn. Hierdoor stijgen de prijzen en kunnen veel inwoners van Wageningen niet meer kopen waardoor zij willen huren. Dit betekent extra druk op de huurmarkt. Bijkomend probleem is dat we in Wageningen niet (veel) kunnen bouwen; er is nauwelijks grond beschikbaar. Door de oorlog in Oekraïne kwam er een stroom vluchtelingen naar ons land, stegen de energiekosten en zagen we een stijging van de hypotheekrente. Dit alles zette de woningmarkt nog meer onder druk.

Ondanks alle door ons ingezette doorstroommaatregelen en het aantal nieuwbouwwoningen dat we opleverden in Kortenoord, is het aantal verhuringen in 2022 iets gedaald ten opzichte van 2021. We hadden 425 nieuwe verhuringen (2021: 434), 385 sociale huurwoningen en 40 vrije sector huurwoningen (2021: resp. 399 en 35). Tien verhuringen minder in de sociale huur maar vijf meer in de vrije sector huur.

De voorrangsregels zijn hier net als bij onze regulier verhuur:

1. Huurders van de Woningstichting; met de voorwaarde dat zij een zelfstandige woning achterlaten.
2. Inwoners van Wageningen voorrang.
3. Overige woningzoekenden.

Tabel – totaal aantal mutaties\* sociaal en commercieel

2022		2021	
Aantal mutaties	Mutatiegraad (%)	Aantal mutaties	Mutatiegraad (%)
491	8,25%	485	8,22%

\*het aantal mutaties en verhuringen zijn niet gelijk aan elkaar omdat woningen die in december zijn opgezegd, verder worden verhuurd in de eerste twee maanden van het volgend jaar.

Tabel - Sociale verhuringen naar huurklassen in 2022 (aantallen)

Toewijzingen indeling dVl	<= € 442	<= € 633 < 3 pers.	<= € 678 >= 3 pers.	<= € 763	Totaal
1a. Eenpersoons <= AOW	Inkomen <= Wht 24.075	49	59	3	111
1a. Eenpersoons <= AOW	Inkomen > Wht 24.075	10	44	13	67
1b. Eenpersoons > AOW	Inkomen <= Wht 23.975	5	8	1	14
1b. Eenpersoons > AOW	Inkomen > Wht 23.975		17	3	20
2a. Tweepersoons <= AOW	Inkomen <= Wht 32.675	2	38	1	41
2a. Tweepersoons <= AOW	Inkomen > Wht 32.675		9	8	17
2b. Tweepersoons > AOW	Inkomen <= Wht 32.550	2	2		4
2b. Tweepersoons > AOW	Inkomen > Wht 32.550		1	3	4
3a. Drie of meerpersoons <= AOW	Inkomen <= Wht 32.675			70	70
3a. Drie of meerpersoons <= AOW	Inkomen > Wht 32.675			21	44
Drie-en meerpersoons >AOW grens			1	1	2
	Totaal	68	178	92	394
		17,26%	45,18%	23,35%	14,21%

## Wacht- en zoektijden en slaagkans

Wij bieden onze vrijgekomen sociale huurwoningen aan via de regionale website: Huiswaarts.nu. Woningzoekenden schrijven zich bij Huiswaarts.nu in.

We maken een onderscheid in wacht- en zoektijden. De wachttijd is de tijd dat een woningzoekende ingeschreven staat. De zoektijd gaat in zodra een woningzoekende reageert op ons aanbod tot het moment dat hij een woning gaat huren. Dit zijn woningzoekenden die het laatste jaar actief reageerden op een vrijgekomen woning.

De slaagkans is het aantal aangeboden woningen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden op een bepaald moment. Door de verhoogde druk op de woningmarkt en het verminderde aanbod, is de slaagkans op een sociale huurwoning ook in 2022 weer afgenomen.

We kennen aanbod woningen en loting woningen. Bij een aanbod woning is de inschrijftijd bepalend en bij een lotingwoning is het registratienummer het lotnummer.

Tussen alle woningzoekenden die gereageerd hebben op een lotingwoning vindt er via het systeem van Woningnet een loting plaats. De inschrijftijd telt hier dus niet. Onderstaande tabel laat de slaagkans, zoek- en wachttijd zien van de afgelopen drie jaar.

Slaagkans sociale huurwoning	2022	2021	2020
Totaal	6,7%	7,3 %	10,6%

Wachttijd in jaren per model	2022	2021	2020
Loting woning	< 1	< 1	< 1
Aanbod woning	7,3	7,5	7,6



Zoektijd in jaren per model	2022	2021	2020
Loting woning	1,0	1,0	0,8
Aanbod woning	3,6	3,4	2,9

### Actief woningzoekenden

Het aantal mutaties nam af, maar het aantal woningzoekenden steeg. In 2022 telden we 5.725 actief woningzoekenden (2021: 5.449). Hiervan is 60% alleenstaand en heeft 56% een laag inkomen. Van de woningzoekenden is 14% in de leeftijd tot 23 jaar en 49% in de leeftijd tussen 23 en 35 jaar. Naar verwachting groeien deze laatste groepen de komende jaren.

Er is weinig aanbod op de koopmarkt en door de stikstofproblematiek, de prijsstijgingen in de bouw en schaarste aan personeel en materialen is er ook weinig nieuwbouw. Dit verhoogt de druk op de huurmarkt. Daarom blijven we onze doorstroommaatregelen inzetten en daar waar mogelijk woningen aan onze voorraad toevoegen om zo meer mensen een thuis te kunnen bieden (lees meer over onze doorstroommaatregelen op bladzijde 11). In onderstaande tabel laat de stijging zien van het aantal woningzoekenden naar leeftijd en inkomensklasse over de laatste drie jaar.

### Actief woningzoekenden

Naar leeftijd	2022	2021	2020
> 23 jaar	848	756	535
23 – 35 jaar	2.891	2.818	2.073
35 – 45 jaar	1.047	963	692
45 – 55 jaar	655	629	479
55 – 65 jaar	295	278	223
65 plus	155	168	141

Naar huishoudomvang	2022	2021	2020
1 persoons	3.679	3.582	2.645
2 persoons	1.310	1.285	952
3 of 4 persoons	833	861	402
5 of meer persoons	178	170	330

*Omdat op het moment van reageren in een jaar tijd woningzoekenden van leeftijd en huishoudsamenstelling kunnen wijzigen, verschilt de telling per tabel.*

Naar inkomensklasse	2022	%	2021	%	2020	%
€ 23.225 of minder	3.541	56	3.546	57	2.679	61
€ 23.225 t/m € 31.550	1.498	24	1.443	23	950	21
€ 31.550 t/m € 39.055	927	15	945	15	635	14
€ 39.055 t/m € 43.574	241	5	223	4	121	3
Meer dan € 43.574	123	1	105	1	38	1

## Onze doelgroepen

### Vraag en aanbod

Het verbeteren van de beschikbaarheid van huurwoningen begint bij een completer zicht op de vraag en aanbod in de stad. Met onze portefeuillestrategie hebben wij een goed beeld welke woningen nodig zijn voor de verschillende doelgroepen, zowel in aantallen als in kwaliteit. Hiermee kunnen we nu en in de toekomst de juiste afwegingen maken als het gaat om investeringen in nieuwbouw, transformatie, herstructurering en (groot) onderhoud.

In 2022 voerden we een woonwensenonderzoek onder starters uit, in samenwerking met de gemeente en Idealis, de studentenhuysvester in Wageningen. Dit onderzoek gaf ons nog meer inzicht in de woningbehoefte van starters. Zo zien we dat zij behoefte hebben aan een woning van minimaal 40 m<sup>2</sup> met eigen voorzieningen zoals keuken, douche en toilet. Er blijkt nauwelijks behoefte te zijn aan 'friends wonen', een woonvorm waarbij een woning gedeeld wordt met vrienden. In 2023 onderzoeken we de kwantiteit van het aanbod voor deze doelgroep in de stad, zodat we kunnen zien of en zo ja wat er bijgebouwd moet worden.

## Doelgroepen uitgelicht

Onze primaire doelgroep bestaat uit woningzoekenden en huurders die door inkomen (sociale huurgrens 2022: € 45.014) of andere omstandigheden moeilijk in hun huisvesting kunnen voorzien. Binnen deze primaire doelgroep benoemen wij een aantal doelgroepen die extra aandacht vragen, zoals starters en spoedzoekers, twee- of meerpersoonshuishoudens, 55 plussers en woningzoekenden met (lage) middeninkomens.

Over de huisvesting van aandachtsgroepen leest u meer in het hoofdstuk 'Zorg en wonen als gezamenlijke opgave' (bladzijde 31).

- *Starters en spoedzoekers (zonder specifieke woonwensen)*  
Starters zijn woningzoekenden die nog geen zelfstandige woning huren, bijvoorbeeld afgestudeerde studenten en inwonende (jong)volwassenen.  
Spoedzoekers zijn woningzoekenden die vanwege omstandigheden per direct een woning zoeken, zoals daklozen en mensen die in een echtscheiding zitten.

Om deze groepen meer kans te bieden op een woning, hebben we 700 van onze woningen als lotingwoningen. Dit zijn kleine woningen met maximaal 1 slaapkamer of boven- en beneden (duplex) woningen met maximaal 3 slaapkamers. Bij een lotingwoning is inschrijftijd niet van belang. Het registratienummer van de woningzoekende(n) is het lotnummer voor de verloting. Door verloting hebben starters en spoedzoekers, die geen specifieke woonwensen hebben, sneller kans op een woning dan bij het aanbodmodel. Door het toenemende aantal woningzoekenden zien we dat de laatste jaren ook het aantal reacties op een lotingwoning is verdubbeld.

De huurprijzen van de lotingwoningen zijn laag. Hierdoor kunnen we de groeiende groep één- en tweepersoonshuishoudens met een laag inkomen een betaalbare woning bieden. Jaarlijks verloten we maximaal 20% van de vrijkomende woningen. In 2022 boden we 17% van de vrijkomende woningen aan via loting (2021: 13%).

- *Twee- of meerpersoonshuishoudens*  
Ook bij deze doelgroep zagen we weer een lichte stijging in het aantal actief woningzoekenden. We verhuren alle woningen met drie of meer slaapkamers met voorrang aan twee- en meerpersoonshuishoudens. Uitzondering hierop zijn bepaalde woningen met drie of meer slaapkamers, waarvan we weten dat ze nogal gehorig zijn. Die woningen wijzen we toe aan huishoudens van maximaal twee personen zonder kinderen. Grote eengezinswoningen bieden we in eerste instantie aan gezinnen met kinderen aan.
- *Senioren – 55+*  
We hebben 580 woningen gelabeld voor de doelgroep 55+. We wijzen deze woningen met voorrang toe aan huishoudens met huurders vanaf 55 jaar, maar woningzoekenden in de leeftijd van 65+ krijgen voorrang. Afhankelijk van het vrijkomende woningaanbod proberen we maandelijks minimaal vijf woningen te labelen voor de doelgroep 55+. Ook hierbij geldt dat zij een zelfstandige woning moeten achterlaten die vrijkomt voor verhuur.  
In 2022 verhuurden we 43 woningen aan huurders in de leeftijd vanaf 65 jaar (2021: 46 woningen). Het aantal senioren dat reageert op een woning is in 2022 gestegen tot 20, maar dat is nog steeds laag ten opzichte van het aantal starters (260) en gezinnen (172) dat reageert op een woningadvertentie.
- *(Lage) middeninkomens*  
Huishoudens met (hoge) middeninkomens (tot € 53.000) vinden vaak lastig passende woonruimte. Hun inkomen is meestal te hoog voor een sociale woning, maar te laag om in aanmerking te komen voor een koopwoning. Daarmee zijn ze aangewezen op huren van een vrije sector woning met een huurprijs vanaf € 808 tot € 1.100. Om deze doelgroep een kans te bieden op een betaalbare woning, kunnen zij ook reageren op onze sociale huurwoningen met een huurprijs vanaf € 693 tot € 808 (prijspeil 2023).

Daarnaast wijzen wij huurwoningen tot de huurtoeslaggrens niet alleen met voorrang toe aan woningzoekende met een laag inkomen, maar stellen wij deze ook beschikbaar voor mensen met een inkomen tot de inkomensgrens.

Voor de huurders boven de inkomensgrens zetten we de vrije toewijzingsruimte in. Dit is vastgelegd in de prestatieafspraken die we maakten met de gemeente en een afvaardiging van huurders. Hierdoor hebben we de wettelijke 7,5% kunnen verhogen tot 15% vrije toewijzingsruimte. Door ons afwijkend huurbeleid onderscheiden we ons van vele andere corporaties.

### **Inkomensgrenzen en toewijzingsregels**

Sinds 1 januari 2022 is er onderscheid in inkomensgrenzen van eenpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Vanaf 1 januari 2023 gelden de volgende grenzen:

Inkomensgrens eenpersoonshuishouden: € 44.035

Inkomensgrens meerpersoonshuishoudens: € 48.625

### **Meer mensen een thuis**

#### **Doorstroommaatregelen**

In 2021 is de Huisvestingsverordening van de gemeente Wageningen in werking gesteld. Hiermee konden we onze doorstroommaatregelen in 2022 verder vormgeven, zodat we huurders van de Woningstichting voorrang kunnen geven en daardoor meer verhuisbewegingen realiseren. Om doorstroom te bevorderen is het vanaf 2023 wettelijk toegestaan 50% van de woningen met voorrang toe te wijzen aan inwoners van Wageningen (2022: 25%). Om een zo lang mogelijke verhuisschakel te maken kiezen wij ervoor om onze huurders voorrang te geven voor inwoners van Wageningen. Voorwaarde is altijd dat de huidige huurwoning vrij moet komen voor verhuur.

Er zijn vijf maatregelen voor doorstroming waarbij huurders van de Woningstichting voorrang krijgen bij toewijzing naar een nieuwe woning:

- Doorstroom naar nieuwbouw;
- Doorstroom naar grote (eengezins)woning;
- Doorstroom naar vrije sector huur;
- Doorstroom naar passende woonruimte doorstroomproject 55+;
- Doorstroom naar (sociale) koop.

Door het inzetten van onze doorstroommaatregelen zijn 91 van onze huurders verhuisd naar een andere sociale huurwoning. Dit is 23% van het totaal aantal verhuringen.

Ook in 2023 blijven we deze maatregelen inzetten om zo de slaagkans op een woning te vergroten voor de groeiende doelgroep één- en tweepersoonshuishoudens.

We hebben in het verleden een aantal woningen gelabeld voor de verkoop. Als een van deze woningen vrijkomt wordt deze verkocht. Dit doen we op Funda via de makelaar. Vanaf 2023 kunnen onze huurders deze koopwoningen tegen de vraagprijs met voorrang kopen.

#### **Uitbreiding aanbod**

Net als voorgaande jaren werkten we ook in 2022 aan de uitbreiding van onze woningvoorraad. Onze nieuwbouwprojecten gingen volop door. Het proces om te komen tot nieuwbouw is in veel gevallen verschillend en complex. We doen dit dus altijd zorgvuldig en in samenwerking met de betrokken omwonenden en andere partijen. Hierbij houden we alle ontwikkelingen rondom stikstof en PFAS<sup>1</sup> goed in de gaten; die kunnen namelijk directe gevolgen hebben voor onze plannen. De in 2022 gemaakte Nationale Prestatieafspraken<sup>2</sup> en het in 2023 afschaffen van de verhuurdersheffing zorgen voor een extra opgave op de uitbreiding van ons aanbod.

<sup>1</sup> PFAS = een verzamelnaam en staat voor poly- en perfluoralkylstoffen. PFAS kunnen een negatief effect hebben op milieu en gezondheid.

<sup>2</sup> Zie het hoofdstuk 'Slimmer samenwerken' (bladzijde 47) voor meer informatie over de Nationale Prestatieafspraken.

Wij hebben onze bouwambitie daarom bijgesteld naar 814 woningen tot 2030. Dit aantal is aanzienlijk hoger dan de in ons ondernemingsplan vastgestelde 575 woningen tot 2030.

In 2022 hebben we de volgende bijdrage geleverd aan onze bouwambitie:

- 33 grondgebonden nieuwbouwwoningen toegevoegd (Kortenoord – deelplan 3 fase 2);
- gestart met de realisatie van 36 nieuwbouwwoningen (Rooseveltweg) en;
- begonnen met de initiatieffase voor onderzoek sloop-nieuwbouw project (Kolkakkerweg Noord).

#### *Kortenoord – deelplan 3, fase 2*

De bouwkundige oplevering van de laatste 33 woningen in deelplan 3, fase 2 was in juli 2022. Direct na de bouwkundige oplevering gingen de vlaggen uit en namen de huurders de sleutels voor hun nieuwe woning in ontvangst. Alle 33 huurwoningen zijn verhuurd.



#### *Rooseveltweg – locatie oude Ireneschool*

We realiseren 36 sociale huurwoningen op de locatie van de oude Ireneschool. Aan de Rooseveltweg komt een gebouw met 24 appartementen voor ouderen vanaf 55 jaar en aan de Westerhofseweg 12 eengezinswoningen.

In 2022 werd het oude schoolgebouw gesloopt en in het najaar startte de realisatie van de nieuwbouw. Inmiddels (februari 2023) liggen de daken al op de eengezinswoningen en wordt het gevelmetselwerk gedaan. Daarna volgen de werkzaamheden binnen, zoals het monteren van trappen en binnenwanden.

Naar verwachting kunnen de eerste huurders na de zomer van 2023 de woningen betrekken.



### *Kolkakkerweg Noord*

De oude appartementen aan de Kolkakkerweg zijn gebouwd in 1958 en voldoen niet meer aan de eisen en wensen van deze tijd. Om op deze plek duurzame en comfortabele woningen te realiseren onderzoeken we naast het gangbare groot onderhoud, ook de mogelijkheid voor sloop / vervangende nieuwbouw. Dit biedt namelijk kansen om meer woningen terug te plaatsen en daarmee onze woningvoorraad uit te breiden. Hoe het plan eruit gaat zien, weten we nog niet. Dat gaan we de komende jaren onderzoeken en ontwikkelen, in overleg met bewoners en omwonenden. Begin 2023 organiseerden we een bewonersbijeenkomst voor huurders en omwonenden waarin we onze voornemens voorlegden.

### *Acquisitie*

Naast onze nieuwbouwprojecten, zijn we in 2022 aan de slag gegaan met mogelijke kansen die verder in de toekomst liggen. Zodat we ook op de lange termijn woningen blijven toevoegen. Met de gemeente deden we twee onderzoeken naar de mogelijkheden van de transformatie van kantoren in combinatie met de tijdelijke opvang van vluchtelingen uit Oekraïne en zijn locaties voor flexwonen<sup>3</sup> onderzocht. In 2023 werken we aan een intentieovereenkomst met de gemeente voor de mogelijkheid van het realiseren van flexwoningen.

We zijn voor verschillende locaties in Wageningen in gesprek met diverse ontwikkelaars over het toevoegen van sociale huurwoningen. Dit leidt tot mooie kansen, maar we verwachten dat de aantallen die uit deze projecten voortkomen nog niet voldoende zijn om onze doelstellingen te behalen. Daarom zoeken we met de gemeente naar nog meer geschikte bouw- en transformatielocaties. In 2022 heeft de gemeente, in samenwerking met ons, een locatieonderzoek uitgevoerd. Om de kansen uit dit onderzoek te benutten werken we in 2023 de uitkomsten verder uit.

Eind 2022 startte we een verdichtingsonderzoek binnen onze bestaande voorraad. Dit onderzoek geeft ons inzicht in creatieve oplossingen om extra woningen toe te voegen, zoals het optoppen van bestaand bezit of het toevoegen van nieuwbouw in het bestaand gebied. Medio 2023 willen we het onderzoek afronden en verwachten dan beter zicht te hebben op de verdichtingsmogelijkheden voor het toevoegen van sociale huurwoningen.

---

<sup>3</sup> Flexwoningen zijn flexibele tijdelijke woonoplossingen die relatief sneller te realiseren zijn en in kwaliteit niet hoeven onder te doen voor permanente woonoplossingen.

In 2023 voegen we naar verwachting 36 nieuwbouwwoningen toe en gaan we verder met het uitwerken van plannen om voldoende aanbod te realiseren voor onze (toekomstige) huurders:

- realisatie Rooseveltweg 24 appartementen en 12 grondgebonden woningen;
- start nieuwbouw de Dreijen fase 1, 12 beneden- en bovenwoningen;
- uitwerken initiatief voor de Kolkakkerweg Noord;
- acquisitie naar bouw- en transformatielocaties om extra woningen te realiseren tot 2030;
- afronden onderzoek verdichtingsmogelijkheden binnen onze bestaande voorraad.

### **Actieve aanpak woonfraude**

Woonfraude is het zonder toestemming onder- of doorverhuren van een woning, de gehuurde woning oneigenlijk gebruiken als opslag, bedrijfsruimte of voor illegale activiteiten. In nauwe samenwerking met gemeente en politie zijn we alert op woonfraude. Naarmate de druk op de woningmarkt toeneemt, worden ook huurders en woningzoekenden creatiever. Des te belangrijker is onze taak te zorgen voor een rechtvaardige woonruimteverdeling met gelijke kansen voor iedere woningzoekende.

Door een wijziging in de wetgeving voor het inschrijven in de gemeentelijke Basis Registratie Personen (BRP) in 2021, kan iedereen zich inschrijven op een adres van de Woningstichting, zonder vooraf toestemming te krijgen. In samenwerking met de gemeente Wageningen hebben we een controle achteraf in gebouwd. Dit is zeer succesvol bij onze actieve aanpak van woonfraude. Door deze nieuwe werkwijze betekende dit in 2021 en 2022 een behoorlijke toename van de te onderzoeken adressen die afweken van de BRP-controle. In totaal zijn er in 2022 circa 90 zaken onderzocht (in 2021: 57). Het merendeel is opgelost; bewoners hebben inwoning en kamerverhuur achteraf aangevraagd en kregen hierop een akkoord. Voor een aantal zaken, ongeveer 10%, loopt nog een onderzoek naar woonfraude.

In 2022 ontvingen we (grotendeels anoniem) vijf meldingen van woonfraude (2021: vijf en in 2020: 17). Deze daling is te verklaren doordat in samenwerking met de gemeente mutaties in de BRP worden gecontroleerd. Dus door een preventieve controle van de BRP kunnen we woonfraude eerder signaleren en aanpakken.

## **Commerciële activiteiten**

### **Vrije sector verhuur**

Vrije sector huurwoningen zijn huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (€ 763 in 2022). Deze woningen zijn bedoeld voor woningzoekenden, met een te hoog inkomen voor een sociale huurwoning. Op dit moment verhuren we 220 vrije sector huurwoningen. In 2022 hadden we 40 nieuwe verhuringen (2021: 35). We houden de komende jaren rekening met 35 tot 40 verhuizingen per jaar in de vrije huursector. Op het moment dat er weer meer aanbod is op de koopmarkt, verwachten we dat dit ook effect heeft op de vrije sector huur. In de huidige krappe woningmarkt is de gemiddelde huurprijs van deze woningen € 950. De huurprijzen van onze vrije sector huurwoningen worden bepaald door vraag en aanbod. Op het moment dat het woningaanbod toeneemt, daalt de marktwaarde en dalen de huurprijzen.

Vanaf 2024 is het wettelijk niet meer toegestaan om vrije sector huurwoningen met minder dan 187 woningwaarderingpunten te verhuren boven de € 1.100. Deze maatregel komt uit de Nationale Prestatieafspraken en legt de huurprijzen van met name particuliere verhuurders aan banden. Wij verhuren onze vrije sector huurwoningen met maximaal 187 woningwaarderingpunten allemaal onder de genoemde huurprijs.

### **Verhuur bedrijfsruimten**

We verhuren naast sociale woningen, vrije sector woningen en maatschappelijk vastgoed ook bedrijfs onroerend goed (BOG). We verhuren 50 bedrijfsruimten. We merken dat het verhuren van bedrijfsruimten nog steeds lastig gaat in deze onzekere tijd. De drie huurders die nog een bedrijfsruimte in de Buurtse Bocht huren, verhuizen in maart 2023 naar hun nieuwe bedrijfsruimte in Torckdael. Er is in Torckdael nog één 1 kleine bedrijfsruimte van 19 m<sup>2</sup> te huur.

We zijn op dit moment in gesprek met een potentiële huurder om ook deze laatste ruimte te verhuren. We zijn bezig met plannen om de Buurtse Bocht te verbouwen tot ons nieuwe kantoorpand. Als het plan doorgaat, verwachten we in 2024 te verhuizen.

### Garages, parkeerplaatsen en bergingen

Wij verhuren in totaal 665 garages, parkeerplaatsen en bergingen (2021: 665). In 2022 hebben we daarvan 39 garages/parkeerplaatsen opnieuw verhuurd (2021: 48).

### Verkoop

De koopmarkt stond in 2022 nog steeds onder druk; weinig aanbod en hoge verkoopprijzen. De gemiddelde verkoopprijs voor een woning in Wageningen was € 478.000. Maar vanaf het laatste kwartaal van 2022 zien we dat er nauwelijks nog overboden wordt en staan woningen weer wat langer te koop. Reden hiervoor is de oorlog in Oekraïne waardoor de energieprijzen fors zijn gestegen, de rente verdubbeld is en de boodschappen zijn duurder geworden. In het najaar 2022 was de inflatie maar liefst 11%.

Omdat de sociale huursector onder druk staat en we nu de financiële middelen uit de verkoop niet direct nodig hebben, breiden we op dit moment ons verkoopprogramma niet uit. Wij verkochten in 2022 zes woningen (2021: 15). Door de gunstige verkoopmarkt wisselden alle woningen van eigenaar voor een hogere prijs dan de vraagprijs. Deze extra opbrengsten gebruiken we onder andere voor groot onderhoud en duurzaamheidsinvesteringen aan onze sociale huurwoningen.

### Hier gaan we voor in 2023: ‘meer mensen een thuis’ te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2023:
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We hebben minstens 175 sociale nieuwbouw huurwoningen toegevoegd aan onze woningvoorraad.</li> </ul>	<p><i>Realisatie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oplevering Rooseveltweg: 24 appartementen en 12 grondgebonden woningen.</li> <li>• Start nieuwbouw De Dreijen: 12 beneden- en bovenwoningen.</li> </ul> <p><i>Initiatief:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voor 3 projecten met ca. 150 nieuwe woningen waarvan een deel vervanging van bestaande voorraad.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We zetten maximaal 50% van onze vrijkomende woningen in voor doorstroming van onze huurders en inwoners van Wageningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorstroommaatregelen continueren en uitbreiden met een extra maatregel waarbij huurders van dW voorrang krijgen bij verkoop van een verkoopwoning bij mutatie.</li> <li>• We zetten drie verhuiscoaches in voor het doorstroomproject 55+ .</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We hebben met de gemeente en meerdere ontwikkelaars plannen gemaakt om op een creatieve manier te zorgen dat we van 2025 tot en met 2030 minimaal 400 extra sociale huurwoningen kunnen toevoegen.</li> </ul>	<p><i>Acquisitie:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Acquisitie bouwlocaties om minimaal 400 woningen extra te realiseren tot 2030.</li> <li>• Implementatie locatie onderzoek.</li> <li>• Uitvoeren en implementatie verdichtingsonderzoek bestaand bezit.</li> <li>• Opstellen acquisitieteam.</li> </ul>





## Betaalbaar wonen

*We zijn er voor mensen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien. Bijna 3.000 inwoners in de stad leven in armoede (Armoedemonitor gemeente Wageningen 2020). Een groot deel van hen woont in een woning van ons. Het is daarom ook belangrijk te blijven zorgen voor betaalbare woningen. Daarom hebben we in ons ondernemingsplan 2021-2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt' betaalbaar wonen als onze tweede prioriteit benoemd. Bij betaalbaar wonen kijken wij naar ons huurbeleid, de woonlasten, schuldhulpverlening en woningtoewijzing.*

### Hier gingen we voor in 2022 om 'betaalbaar wonen' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2022:	Gerealiseerd in 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>We zorgen dat minimaal 90% van onze huurders in een voor hen betaalbare huurwoning woont.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Betaalbare huurverhoging.</li> <li>Afstemming armoedebeleid met gemeente Wageningen.</li> <li>Inzet Voorzieningenwijzer.</li> <li>Implementatie woonlastentool voor woningzoekenden.</li> <li>RREW t/m 30 juni 2022.</li> <li>Samenwerking gemeente tegen energiearmoede.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We sturen met ons huurincassobeleid actief op het voorkomen van huurachterstanden bij onze huurders en werken mee aan het gemeentelijk armoedebeleid en schuldhulpverlening.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participatie Vroeg Eropaf.</li> <li>Inloop Geldzaken.</li> <li>Maatwerk.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>✓</li> <li>✓</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We bepalen de streefhuren van onze woningen op basis van een goede prijs-kwaliteitverhouding met de totale woonlasten als uitgangspunt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanpassen streefhuren.</li> <li>Vorbereiding Inzet duurzaamheidspakketten/IWV.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>~</li> <li>~</li> </ul>

## Huurbeleid

We hebben een gematigd huurbeleid: voor de huurders met een beperkt inkomen, stijgen de huren gemiddeld hooguit gematigd mee. In 2022 stelden wij de uitgangspunten van ons huurbeleid opnieuw vast vanuit onze portefeuillestrategie. Dit doen we jaarlijks om te borgen dat alle ontwikkelingen onderdeel zijn van onze aan het huurbeleid gekoppelde processen. In 2022 zijn we gestart met het optimaliseren van ons streefhuurbeleid. Woonlasten zijn hierbij belangrijk.

### Inzet duurzaamheidspakketten/IWV

Door de hoge energieprijzen is de kwaliteit en betaalbaarheid van onze woningen een extra aandachtspunt. Huurders kunnen met een aanvraag voor individuele woningverbetering (IWV) zelf energetische maatregelen laten treffen. Dit jaar hebben we de technische aanpassing, zoals het aanbrengen van een speciale stekker (perilex aansluiting), om de overstap te maken naar elektrisch koken aan het pakket toegevoegd.

Voor deze maatregelen vragen we een vergoeding via de servicekosten. In 2023 onderzoeken we of we deze maatregelen in een pakket per woning aan kunnen bieden.

## Huurverhoging 2022

Jaarlijks verhogen wij de huurprijzen per 1 juli. In 2022 hebben wij de huurprijzen voor onze sociale huurwoningen, kamers, woonwagens en standplaatsen en garages verhoogd met 2,3%. Met uitzondering van 6 woningen in 2022. Deze woningen hadden een huurprijs lager dan € 300. Voor het verhogen van de huurprijs van deze woningen hebben we gebruik gemaakt van de mogelijkheid een huurverhoging van € 25 per maand toe te passen. Vanaf 2023 wordt de maximale huurverhoging gekoppeld aan de CAO-loonontwikkeling en voor de huursom gaat de CAO-loonontwikkeling min 0,5% gelden. Hiermee sluit de huurverhoging nog beter aan op de ontwikkeling van het inkomen en het betaalbaar houden van de huren.

Voor onze vrije sector woningen waren er andere regels van toepassing voor de jaarlijkse huurverhoging. De huurprijzen van deze woningen mogen we vanaf 2021, drie jaar aanpassen met maximaal 1% boven op de inflatie. In 2022 hebben we de huurprijzen van deze woningen verhoogd met 3,3% (inflatie 2021 2,3% +1%).

## Bezwaren tegen de huurverhoging

We ontvingen dit jaar 25 bezwaren tegen de huurverhoging: 24 van huurders in een sociale huurwoningen en 1 van een huurder in een vrije sector woning. Twee bezwaren zijn doorgestuurd naar de Huurcommissie. Veel van de bezwaren hadden betrekking op de staat van onderhoud van de woningen, doorbelaste servicekosten en te laag inkomen. Dit zijn geen wettelijk gegronde redenen om bezwaar te maken tegen de huurverhoging. De betreffende huurders hebben we geïnformeerd over financiële ondersteuning en andere bezwaarprocedures.

Reden bezwaar	2022		2021	
	Totaal aantal	Toegekend aantal	Totaal aantal	Toegekend aantal
<i>Sociale huur:</i>				
• Inkomensdaling	1	0	0	0
• Overige redenen	23	0	0	0
<b>Totaal sociale huur</b>			0	0
<i>Vrije sector huur:</i>				
• Betalingsproblemen	0	0	0	0
• Overige redenen	1	0	5	1
<b>Totaal vrije sector huur</b>			5	1
<i>Overige VHE's:</i>				
• Overige redenen	0	0	0	0
<b>Totaal overige VHE's</b>			0	0
<b>Totaal aantal bezwaren</b>	25	0	5	1

## Huurachterstanden, huisuitzettingen en manieren om deze te voorkomen

Op 31 december 2022 was de totale huurachterstand 0,62% (2021:0,49%).

- Actieve huurders 0,44% (2021: 0,34%)
- Vertrokken huurders 0,18% (2021: 0,15%)

Gezien de huidige marktomstandigheden is het niet vreemd dat huurachterstanden oplopen, maar we zijn er trots op dat we in staat zijn om de achterstanden ruim onder de 1% te houden.

### Huisuitzettingen

Met ons incassoproces zetten we in op het zoveel mogelijk voorkomen van de huisuitzettingen. In 2022 zijn er vijf vonnissen voor huisuitzetting aangevraagd. Hiervan leidde er één tot een daadwerkelijke ontruiming van de woning. Bij één vonnis heeft de huurder de woning zelf leeggehaald en de sleutel ingeleverd. Er was één vonnis voor een garage. Dit vonnis is niet uitgevoerd omdat we met de betreffende huurder alsnog een betalingsregeling konden treffen. Voor twee vonnissen stelden we een laatste kansovereenkomst op met daarin een betalingsregeling. Nog één vonnis uit 2021 is in januari 2022 ten uitvoer gelegd. Daarnaast is er een ontruiming geweest van een vonnis uit 2021, omdat de huurder de voorwaarden uit de laatste kansovereenkomst niet nakwam. In totaal zijn er in 2022 vier ontruiming geweest (2021:2).

### *Schuldhelpverlening*

Wij doen ons best om mensen met schulden en andere problemen tijdig te helpen, samen met de gemeente en met andere netwerkpartners. We geven voorlichting, zoeken met onze huurders naar een oplossing, stimuleren het volgen van een budgettraining en we zetten daar waar nodig onze energieadviseur in.

Om de drempel voor financieel advies en administratieve ondersteuning te verlagen, kunnen huurders terecht bij de inloop geldzaken bij het Startpunt van de gemeente Wageningen. Huurders kunnen hier zonder afspraak binnenlopen met hun vraag en alle hulp is gratis.

### *Vroegsignalering (participatie Vroeg Erop af)*

Ons incassobeleid is erop gericht om met huurders in contact te komen zodra er een huurachterstand ontstaat. Hoe eerder we samen kijken naar een oplossing, hoe groter de kans van slagen. Echter, door de gevolgen van de digitale aanval konden we geen betalingsherinneringen versturen. Ook was het tijdelijk niet mogelijk om, in het kader van vroegsignalering gegevens uit te wisselen met de gemeente. Desondanks is het ons gelukt om de stijging van huurachterstanden te beperken.

Het grootste deel van de inwoners van Wageningen die leven in armoede, huurt een woning van de Woningstichting. We blijven met de gemeente en netwerkpartners onderzoeken wat we nog meer kunnen doen om het aantal huurders dat in armoede leeft te beperken en nieuwe armoedesituaties te voorkomen. Dit hebben we vastgelegd in onze prestatieafspraken 2022 – 2023.

### *Inzet VoorzieningenWijzer*

Eén van de middelen om armoede tegen te gaan is de inzet van de VoorzieningenWijzer waarmee de gemeente in 2022 is gestart. Dit is een programma waarmee gemeenten, woningcorporaties en welzijnsorganisaties mensen helpen om geld te besparen op de maandelijkse lasten. Bijvoorbeeld door mensen erop te wijzen dat ze recht hebben op bepaalde subsidies, toeslagen of gemeentelijke regelingen. De Voorzieningenwijzer is bij 74 huurders ingezet. De gemiddelde besparing per huishouden was rond de € 700,-.

### **Woningtoewijzing – betaalbaar en passend wonen**

Bij het toewijzen van woningen zorgen we ervoor dat de prijs-kwaliteitverhouding van een woning past bij de portemonnee van de huurder. Ook blijven we ons inzetten voor sterke buurten door huurders met verschillende inkomens gespreid te huisvesten. Wij onderscheiden ons van veel corporaties bij het toewijzen van onze woningen. De meeste corporaties wijzen hun woningen toe tot de inkomensgrens. Wij kiezen er met ons huurbeleid voor dat we woningen voor alle doelgroepen hebben en dat we onze woningen niet alleen toewijzen tot de inkomensgrens. We wijzen ook woningen toe aan mensen die tussen wal en schip vallen; met andere woorden mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar van wie het inkomen niet voldoende is om te kopen of een vrije sector woning te huren. Dit betekent dat wij ook gezinnen met een inkomen tot € 53.000 toelaten in onze duur sociale huurwoningen. Deze afspraak maakten we met onze huurders en de gemeente en is opgenomen in de prestatieafspraken. Hiermee hebben we de wettelijke vrije toewijzingsruimte van 7,5% verdubbeld tot 15%. Wij vinden het belangrijk dat er voor elke doelgroep een passende woning beschikbaar is.

### *Passend toewijzen*

Wij wijzen onze huurwoningen passend toe. Zo krijgen woningzoekenden een woning met een huur die aansluit bij hun inkomen. Zeker in de huidige tijd waar we te maken hebben met hoge energielasten en stijgende prijzen. We voorkomen daarmee dat huishoudens met de laagste inkomens terechtkomen in te dure woningen, waardoor ze betalingsproblemen (kunnen) krijgen. Het inkomen en de huishoudgrootte bepaalt tot welke huurprijs de huurder maximaal mag huren. Van alle nieuwe verhuringen moeten wij per jaar minimaal 95% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot en met de huurtoeslaggrens (prijspeil 2022):

- Bij één- en twee persoonshuishoudens: passende huurprijs is maximaal € 633.
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: passende huurprijs is maximaal € 678.

Bij maximaal 5% van de toewijzingen aan deze huishoudens mogen wij een uitzondering maken en een woning met een hogere huurprijs toewijzen (prijsspeil 2022):

- Bij één- en twee persoonshuishoudens: huurprijs ligt tussen € 633 en maximaal € 768.
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: huurprijs ligt tussen € 678 en maximaal € 768.

In 2022 wezen we 99,8% van onze woningen passend toe (2021: 99%).

Vanaf januari 2023 is er een verruiming van de inkomensgrens voor zowel de één-, twee- als meerpersoonshuishoudens. De inkomensgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens wordt € 44.035 (prijsspeil 2023) voor een woning met een huurprijs tussen € 647 en € 808. In ons huurbeleid hebben wij bepaald dat ook de één- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 48.625 hiervoor in aanmerking komen. Voor de meerpersoonshuishoudens ligt de inkomensgrens op € 48.625. Bij de Woningstichting kan deze doelgroep een duur sociale woning huren met een huurprijs tussen € 693 en € 808 met een inkomen tot € 53.000. Zij vallen onder de vrije toewijzingsruimte van 15%. In 2022 kregen 34 huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens (€ 44.035) een woningaanbod in de sociale sector (2021: 22 woningen).

### **Woonlasten**

In verband met betaalbaar wonen vinden wij het belangrijk ervoor te zorgen dat de woonlasten van onze huurders niet te hoog worden. We kijken daarvoor naar de totale woonlasten; deze bestaat naast de huur ook uit energielasten. Dit is in 2022 nog belangrijker geworden door de enorme stijging van de energietarieven. Onze aandacht ligt bij het terugdringen van de vraag naar warmte. Dit doen we door het isoleren en, waar mogelijk, het verder verduurzamen van de woningen bij groot onderhoud.

#### *Energiebesparende maatregelen met individuele woningverbetering (IWV)*

Huurders kunnen ook zelf hun woonlasten verlagen door energiebesparende maatregelen aan te (laten) brengen. Enkele van deze maatregelen vallen onder de individuele woningverbetering (IWV), zoals zonnepanelen en isolatie. In het hoofdstuk Kwaliteit en Duurzaamheid beschrijven we de aantallen. Sinds 2022 valt de aansluiting voor een elektrische kookplaat ook onder deze regeling. Hiermee besparen huurders niet alleen op de woonlasten, maar leveren ze ook een bijdrage aan duurzaamheid.

#### *Bewustwording en gedrag*

Daarnaast is bewustwording en aanpassen van het eigen gedrag voor onze huurders een belangrijke sleutel naar het verlagen van de energie- en woonlasten. We informeren onze huurders hoe zij op energieverbruik kunnen besparen, dat zij gebruik kunnen maken van het energieloket en zij kunnen deelnemen aan diverse acties.

#### *Actie 'Hoe laag kun je gaan?' in samenwerking met de gemeente*

Van mei 2021 tot 1 december 2022 konden inwoners van Wageningen gebruikmaken van de actie van de gemeente Wageningen: "Hoe laag kun je gaan?". De gemeente Wageningen kon deze actie opzetten in samenwerking met ons en Idealis, door de eenmalige uitkering die zij van de rijksoverheid ontving met de Regeling Reductie Energieverbruik Woningen (RREW). Het doel van deze actie was, om huurders en huiseigenaren aan te zetten tot het nemen van kleine energiebesparende maatregelen in huis om daarmee de woonlasten te verlagen. Huurders konden kiezen uit vier opties:

- huisbezoek van het klusteam 'de Tochtbusters';
- korting op een energiezuinige koelkast;
- gratis energiedisplay inclusief jaarabonnement;
- korting op een inductiekookplaat.

In 2022 deden meer dan 480 huurders mee aan de actie (tussen 2021 en 2022 bereikten we meer dan 1.100 huurwoningen). Huurders kiezen voornamelijk voor optie van een huisbezoek van het klusteam 'de Tochtbusters' en voor een gratis energiedisplay.

### *Actie 'Bespaar energie Bespaar geld' in samenwerking met de gemeente*

Na de RREW-regeling stelde de rijksoverheid in 2022 opnieuw budget beschikbaar aan gemeenten voor de aanpak van energiearmoede<sup>4</sup>. Daarnaast heeft de gemeente Wageningen zelf ook budget beschikbaar gesteld voor dit thema. Door de aanhoudende energieprijstijging en de nog te voltooien verduurzamingsopgave kan er druk ontstaan op de passendheid van de woonlasten. Hierdoor wordt de groep bewoners die te maken krijgt met energiearmoede groter. Daarom hebben we samen met de gemeente en vooruitlopend op het beschikbare budget van de rijksoverheid (SPUK budget), onderzocht hoe we onze samenwerking op dit thema konden voortzetten. Dit resulteerde in een vervolgactie '[Bespaar energie Bespaar geld](#)', waar we in 2022 samen aan werkten en die begin 2023 officieel is gelanceerd. Het doel van deze actie is het verlagen van de energielasten. Dit doen we door het aanbrengen van (kleine) energiebesparende maatregelen, het stimuleren van energiebesparing en in te zetten op versneld isoleren en opwekken (waar dat mogelijk is).

Huurders kunnen gebruik maken van een viertal opties:

- huisbezoek van 'de Tochtbusters-plus';
- korting op een energiezuinige koelkast;
- gratis energiedisplay en advies.

In 2022 maakten 230 huishoudens binnen onze huurwoningen gebruik van de energiebesparende maatregelen. Daarmee hebben we 14% van onze doelgroep bereikt en besparen zij in totaal jaarlijks € 44.000 aan energiekosten.

### *Straatgerichte aanpak – Tochtbusters-plus*

In 2022 hebben we naast de individuele keuzeopties ook nagedacht over een straatgerichte aanpak voor het klusteam 'de Tochtbusters-plus'. Samen met de gemeente Wageningen zijn meerdere straten geselecteerd waar we gericht actie voeren. Huurders kunnen een afspraak maken met onze eigen energiecoach en de Tochtbuster die kleine energiebesparende maatregelen uitvoert. In januari en februari 2022 hebben we ervaring opgedaan in de Julianastraat. Eind 2022 stonden de Akeleihof en de Riemsdijkstraat op de planning. Onze energiecoach legde ongeveer 130 huisbezoeken af. In 2023 breiden we de straatgerichte aanpak verder uit. Inmiddels is een tweede medewerker van de Woningstichting opgeleid tot energiecoach.



<sup>4</sup> Mensen die in energiearmoede leven hebben zo'n hoge energierekening dat hun inkomen te laag is om de rekening te betalen.

In 2023 gaan we verder met het uitwerken van plannen rondom het thema energiearmoede. Denk hierbij aan de inzet van energiecoaches, ambassadeurs en klushulpen.

#### *Energieloket en energieadviseur*

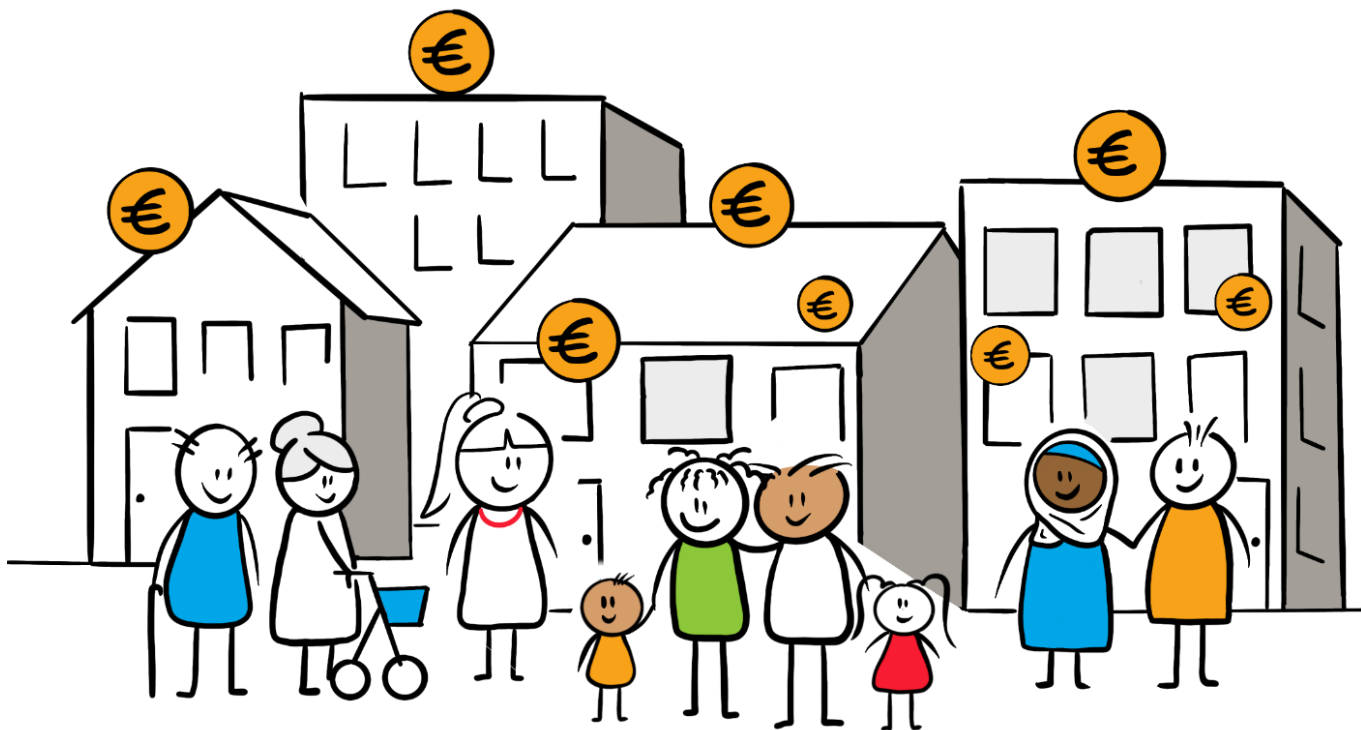
Huurders kunnen met vragen over het verduurzamen van hun woning of voor bespaartips ook terecht bij het Energieloket van de gemeente Wageningen. Hier geeft de energieadviseur advies over allerhande vragen. In 2022 maakten ongeveer 45 huurders gebruik van de energieadviseur. Verder hebben ruim 200 huurders telefonisch of via de mail contact gezocht met het energieloket. De vragen waren veelal gericht op de RREW en de Bespaar energie Bespaar geld actie.

#### *Inzicht in woonlasten bij nieuwe huurwoning*

We willen woningzoekenden en onze huurders zoveel mogelijk de kans geven op een betaalbare woning. Door de verhoging van de energietarieven is het voor (nieuwe) huurders nog belangrijker dat de woonlasten passen bij hun inkomen. Daarom kunnen woningzoekenden sinds eind 2022 gebruikmaken van de woonlastentool. Zij loggen in op de website Huiswaarts.nu, waar ze staan ingeschreven en kunnen reageren op het woningaanbod. Daar kunnen ze via de woonlastentool bij elke woning zien wat de woonlasten zijn. Op basis van de energetische kwaliteit van de woning, de huishoudsamenstelling en het inkomen van de woningzoekende geven we een indicatie van de te verwachte energiekosten en de hoogte van de huurtoeslag. Op een dashboard is te zien of de woningzoekende geen, een beetje of een hoog financieel risico loopt bij het accepteren van de woning. Zo kunnen de woningzoekenden voor zichzelf een inschatting maken of ze deze woning kunnen (blijven) betalen.

### **Hier gaan we voor in 2023 om ‘betaalbaar wonen’ te realiseren**

Doelstellingen Ondernemingsplan 2021 – 2025	Jaarplan 2023
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We zorgen dat minimaal 90% van onze huurders in een voor hen betaalbare huurwoning woont.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Plan van aanpak woningen met E,F en G label.</li> <li>• De Woningstichting en de gemeente zetten maatregelen in om energiearmoede te beperken en dragen bij aan het betaalbaar houden van de woningen.</li> <li>• 100 huurders hebben gebruik gemaakt van de bestaande IWV-maatregelen.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We sturen met ons huurincassobeleid actief op het voorkomen van huurachterstanden bij onze huurders en werken mee aan het gemeentelijk armoedebeleid en schuldhulpverlening</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• We werken actief samen met de gemeente en andere partijen binnen de schuldhulpverlening en nemen op uitvoerend niveau deel aan de Ontwikkeltafel Armoede.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• We bepalen de streefhuren van onze woningen op basis van een goede prijs-/kwaliteitsverhouding met de totale woonlasten als uitgangspunt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Het streefhuurbeleid is herijkt met prijs/kwaliteit van de woning en betaalbaarheid als uitgangspunt.</li> <li>• Organiseren van een eenmalig huurverlaging naar € 575,03 voor huurders met een inkomen tot 120% van de bijstand.</li> </ul>



## Een fijne buurt

*In ons ondernemingsplan hebben we een fijne buurt benoemd als derde prioriteit. Voor ons is een woning niet alleen een dak boven je hoofd, het is een thuis. Daar hoort de buurt ook bij. We willen dat iedereen – ook kwetsbare huurders of huurders met een zorgprofiel – én hun burens zich thuis voelen in een fijne buurt.*

### Hier gingen we voor in 2022 om 'een fijne buurt' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2022:	Gerealiseerd in 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>Onze inzet op sociaal beheer richt zich vooral op de buurten waar dat het meest nodig is. Minimaal 85% van onze huurders is tevreden en geeft hun buurt een 7 of hoger</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leefbaarheidsonderzoek.</li> <li>Leefbaarheidsbeleid vertalen naar de buurtbeheerplannen.</li> <li>Grofvuil aanpak.</li> <li>Beleid groen (tuin en bomen).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>~</li> <li>~</li> <li>~</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Door actief sociaal beheer werken we intensiever samen met onze huurders, stimuleren we bewonersinitiatieven en hun betrokkenheid en versterken we de zelfredzaamheid van onze huurders.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Iedere buurt heeft jaarlijks een initiatief t.b.v. verbinding, contact, veiligheid of schone buurt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Onze (kwetsbare) huurders én hun burens wonen naar tevredenheid in onze buurten. Dit bereiken we door onze (vroeg)signaleringsfunctie in de buurt en door slimme samenwerking met onze netwerkpartners.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>We geven samen met de gemeente, politie en Solidez uitvoering aan het implementatieplan Taskforce overlast.</li> <li>Met onze netwerkpartners maken wij werkafspraken om onze gemeenschappelijke verantwoordelijkheid vanuit ieders eigen rol en verantwoordelijkheid beter vorm te geven.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓</li> <li>~</li> </ul>

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. We vinden het belangrijk dat bewoners fijn wonen in een prettige, schone en veilige woonomgeving. Dat ze zich thuis voelen in hun buurt, waar ze trots op kunnen zijn en waar ze zich verantwoordelijk voor voelen. Samen met bewoners en onze netwerkpartners zetten wij ons daarom in voor leefbare straten en wijken. We stimuleren bewoners om hier zelf ook verantwoordelijkheid voor te nemen. Als ze een goed idee hebben voor hun buurt of straat, ondersteunen wij hen bij de uitvoering van dat idee. In onze prestatieafspraken met de huurders en de gemeente staan afspraken over leefbaarheid.

### Leefbaarheid in de Woningwet

Vanuit de Woningwet hebben we een aantal verplichtingen en mogelijkheden op het gebied van leefbaarheid. Zo zijn wij verplicht om te zorgen voor rustig woongenot en mogen wij een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om (financiële) begeleiding bij schulden, vervuiling, eenzaamheid, overlast of burenruzies. Daarnaast mogen wij als corporatie investeren in de woonomgeving in de directe nabijheid van onze woningen als de huurders van die woningen daar voordeel van hebben.



Onze leefbaarheidsuitgaven bestaan uit uitgaven voor bewonersgroepen (sociale activiteiten) en de uitgaven voor de leefomgeving (fysieke activiteiten). We besteden het geld vooral aan kleinere en heel verschillende maatwerk-projecten, zo dicht mogelijk bij de bewoners. Een mooi voorbeeld hiervan is een bewonersinitiatief van een bewoner met het verzoek om een geveltuintje voor haar deur te maken om de straat op te vrolijken en te vergroenen én door het samen met buurtbewoners te doen versterkte het ook de sociale cohesie.

De Woningwet zorgde er in 2015 voor dat woningcorporaties zich meer op hun kerntaken moesten richten. De wet zorgde voor (landelijke) regels die het voor corporaties lastig maakte om lokaal maatwerk te leveren. In de nieuwe Woningwet die sinds 1 januari 2022 van kracht is, is dit aangepast.

Het maximale investeringsbedrag voor leefbaarheid is komen te vervallen. Natuurlijk blijven we wel kritisch kijken naar het bedrag dat we hiervoor uitgeven per verhuureenheid (vhe). Samen met de gemeente en onze huurders hebben we hier een afspraak over opgenomen in (de aanvulling op) de prestatieafspraken 2022-2023. In 2022 gaven we € 121 per vhe aan leefbaarheid uit (in 2021 was dit € 146 per vhe). We gaven dit bedrag per vhe uit aan het schoon, heel en veilig houden van onze woongebouwen en buurten en aan de inzet van onze buurtbeheerders en woonconsulenten.

Het is niet langer nodig om alle leefbaarheidsactiviteiten die we uitvoeren, af te spreken via de prestatieafspraken. We vinden het wel belangrijk om de inzet op leefbaarheid in de prestatieafspraken op te nemen. Leefbaarheid is bij ons een vast onderdeel van deze afspraken. Hier spreken we af wat we op onderdelen aan leefbaarheid bijdragen (zoals groen en afval).

## Leefbaarheidsbeleid

In 2022 hebben we ons leefbaarheidsbeleid aangepast en vastgesteld. We hebben het beleid aangepast op veranderende wet- en regelgeving, ons ondernemingsplan en hoe we onze taakopvatting zien.

### Visie op leefbaarheid

Onze visie op leefbaarheid betreft het bieden van een aantrekkelijke, duurzame en veilige woonomgeving, waar bewoners zich thuis voelen, een buurt waar bewoners trots op zijn en waar zij zich verantwoordelijk voelen voor hun omgeving. Waar samen leven, integreren, samenhang en eigen kracht hand in hand gaan. Het gaat ook om het creëren van betaalbare woningen voor onze primaire doelgroep en gemengde samengestelde wijken en buurten met aandacht voor kwaliteit en aanwezigheid van voorzieningen. Onze rol op het gebied van leefbaarheid komt altijd voort uit onze kerntaak: het zorgen voor een betaalbaar thuis in een fijne buurt. Onze bijdrage aan activiteiten en initiatieven hebben een zichtbaar effect op de sociale cohesie in een buurt. Wij vinden het belangrijk dat onze huurders prettig, schoon en veilig kunnen wonen. De zorg voor de leefbaarheid in wijken en buurten is daarom voor ons een belangrijke kerntaak. We willen hierin samenwerken met onze huurders en netwerkpartners en aansluiten bij de reeds bestaande sociale netwerken. Onze visie hebben we vertaald naar specifieke doelstellingen op het gebied van de vijf thema's veilig, schoon, heel, sociaal en samenwerking. In 2023 gaan we aan de slag met het realiseren van de doelstellingen.

### Buurtbeheerplannen

Een van de instrumenten om de doelstellingen uit het leefbaarheidsbeleid te realiseren, is het buurtbeheerplan. Per buurt maken we onderscheid in hoe we het sociaal beheer inzetten op het gebied van activiteiten, inzet en geld. In een buurtbeheerplan staat onze toekomstvisie voor leefbaarheid voor een specifieke buurt en de jaarlijkse activiteiten om dat te bereiken met het daarbij behorende budget. Onze doelstellingen uit het leefbaarheidsbeleid vormen de basis voor de buurtbeheerplannen. We stemmen deze af met onze netwerkpartners en bewonerscommissies. Zo kunnen we in samenwerking met onze huurders, de gemeente én onze netwerkpartners gericht werken aan de leefbaarheid in buurten.

## Leefbaarheidsonderzoek

Vanaf 2022 meten we voor het eerst continu hoe huurders hun buurt ervaren. In de vragenlijsten die we uitzetten bij de onderdelen algemene dienstverlening, verlaten woning, reparatieverzoek, planmatig- en groot onderhoud worden vragen gesteld over de buurt en woonomgeving. Zij geven gemiddeld een 7,5, waarbij 92% tevreden is. De top drie ergernissen zijn: tuinonderhoud in de buurt, buurt is niet schoon en het ervaren van overlast door burens.

In het eerste kwartaal van 2023 nemen we het team wonen mee in het klantvizier van KWH waarin zij zelf de resultaten van deze onderdelen kunnen zien en ook de opmerkingen van huurders. Op basis hiervan gaan zij zelf aan de slag om verbeteringen door te voeren in hun processen.

## Onderzoek huurdersbetrokkenheid

In 2022 hebben we door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) een sectoronderzoek Huurdersbetrokkenheid (Sociale Participatie) laten uitvoeren. Hierin komt naar voren dat van de huurders 62% zich betrokken voelt bij hun buurt (34% voelt zich dat juist niet). Een aanzienlijke groep huurders (55%) staat ervoor open om (misschien) iets voor de buurt te willen doen. Het gaat dan vooral over het helpen van burens en het melden van klachten. De percentages komen overeen met de landelijke percentages. In 2023 gaan we met de resultaten aan de slag.

## Kwaliteit leefomgeving

Samen met de gemeente besteden we veel aandacht aan de kwaliteit van de leefomgeving. Zo heeft groen in de omgeving veel positieve effecten op de gezondheid en het welzijn van mensen. Het draagt bij aan het verminderen van hittestress én stimuleert het sociaal contact. Hierom is het belangrijk dat we het bestaande groen zo veel mogelijk behouden en waar mogelijk extra groen toevoegen.

Ook heeft het grofvuilprobleem en de aanpak van afvalscheiding onze speciale aandacht, omdat dit invloed heeft op het aanzicht en de leefbaarheid van buurten en wooncomplexen.

In de prestatieafspraken met de huurders en de gemeente legden we voor 2022 het volgende vast over de kwaliteit van de leefomgeving: de gemeente, de Woningstichting en huurders streven samen in de werkgroep Groen naar het verbeteren van de leefbaarheid in de buurten door het verbeteren en toevoegen van groen. Dit vermindert de hittestress, vergroot de biodiversiteit en verhoogt de waterhoudende capaciteit van de bodem.

Activiteiten in 2022 zijn onder andere het stimuleren van geveltuintjes bij een aantal van onze woningen en het 'ontstemen' van voor- en achtertuinen bij mutatie. In 2022 hebben we 12 voor- en achtertuinen die volledig versteend waren aangepakt toen de bewoner ging verhuizen. De tuinen zijn ontsteend en voorzien van tuinaarde, zodat nieuwe bewoners direct hun tuin kunnen beplanten of van gras kunnen voorzien. In een bijlage bij de huurovereenkomst staat dat zij dit gedeelte niet mogen betegelen. Zij kunnen bij de gemeente Wageningen subsidie aanvragen voor het aanbrengen van groen in hun tuin. Om te zorgen voor een schone woonomgeving werken de gemeente, de Woningstichting en huurders in de werkgroep Afval samen om het grofvuilprobleem rondom onze huurwoningen samen aan te pakken. Daarnaast zetten de drie partijen zich er gezamenlijk voor in dat huurders hun afval beter gaan scheiden.

In 2022 brachten we de locaties waar veel grofvuil wordt gedumpt in kaart en legden deze voor aan de gemeente. De gemeente gaat nu aan de slag om het probleem op die locaties aan te pakken (bijvoorbeeld door struiken laag te houden). Ook maakte de gemeente in 2022 een folder met uitleg over afvalscheiding (in het Engels en Nederlands). Onze buurtbeheerders geven deze folder aan onze nieuwe huurders en lichten het toe tijdens het kennismakingsgesprek. Daarnaast is er een communicatiekalender gemaakt die de buurtbeheerders en de gemeente gebruiken in hun communicatie naar huurders.

## Inzet op sociaal beheer

Onze vier woonconsulenten en vier buurtbeheerders zijn een eerste aanspreekpunt voor onze huurders. Zij zijn de ogen en oren in de wijken en spreken als het nodig is met onze huurders over ongeoorloofd of ongewenst gedrag. Zij signaleren problemen zo vroeg mogelijk, helpen waar dat kan of verwijzen door naar de juiste instanties.

Bij nieuwe huurders gaat de buurtbeheerder op bezoek voor een kennismaking. Tijdens dit bezoek vraagt de buurtbeheerder hoe het gaat in de nieuwe woning en buurt. Ook krijgt huurder informatie over de eventuele 'huisregels' die gelden in het gebouw, over de rol en bereikbaarheid van de buurtbeheerder en er is natuurlijk ruimte voor vragen.

## Bewonersinitiatieven

Omdat bewoners zelf het beste weten hoe zij samen voor een fijne buurt kunnen zorgen, stimuleren wij bewonersinitiatieven. Bewoners met een goed idee om de leefbaarheid in hun wijk of buurt te verbeteren, kunnen ons vragen dit te ondersteunen. Dit kan via de bewonerscommissie, maar het kan ook individueel.

In 2022 zijn er 35 bewonersinitiatieven aangevraagd en goedgekeurd (2021: 35). De initiatieven kwamen van bewonerscommissies, activiteitencommissies maar ook van individuele huurders(groepen). Een huurder van een van onze benedenwoningen aan de van Uvenweg diende een verzoek in om een geveltuintje voor haar deur te realiseren om de straat op te vrolijken en te vergroenen. Hier werkten we graag aan mee, net als de gemeente. Samen met de bewoner is een plan gemaakt en heeft de bewoner haar zeven buurtbewoners benaderd om mee te doen. Iedereen bleek enthousiast en op 12 maart, tijdens de Wageningse Plantvierdaagse, gingen de bewoners samen met de buurtbeheerder en woonconsulent aan de slag met het verwijderen van de tegels en het planten van de planten. Van tevoren konden de bewoners kiezen uit een aantal planten die waren geadviseerd door een hovenier.

Andere bewonersinitiatieven waren het aanbrengen van verlichting bij het Jagerskamp met huisnummerbordjes, een ruilkast in Toren van der Meer, moestuinbakken bij de aanleunwoningen van de Schaezmanstraat en de aanleg van een regenton bij een buurtproject in de Tarthorst samen met de gemeente Wageningen.



## Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid gaat over het vermogen om dagelijkse activiteiten zelfstandig te doen. Hierdoor hebben bewoners de regie over hun eigen dagelijkse leven, hebben zij hun financiën op orde, hebben zij werk en/of dagbesteding, zijn ze gezond en kunnen ze meedoen aan vrijetijdsbesteding. Hier sluit Samen Redzaam (het Integraal beleidskader sociaal domein van de gemeente Wageningen) op aan: inwoners wonen in een leefbare, veilige woonomgeving, hebben mogelijkheid tot ontmoeting en sociale verbinding en zetten zich in voor elkaar.

Ook wij vinden het vergroten van de zelfredzaamheid en samen redzaam heel belangrijk. Onze inzet op sociaal beheer en bijdrage aan de vroegsignalering zijn hier voorbeelden van.

## **Welsaam**

Samenwerkingsverband Welsaam (23 sociaal-maatschappelijke organisaties in Wageningen) voert al sinds 2018 het beleid uit dat staat beschreven in het beleidskader Samen Wageningen. Begin 2022 startte de aanbesteding 2023-2028 voor de uitvoering van (het preventieve deel van het) sociaal beleid in Wageningen, omdat het contract met Welsaam eind dat jaar afliep. De nieuwe aanbesteding en uitwerking van de thema's was voor ons belangrijk; immers als de zorg en ondersteuning goed is georganiseerd, hebben onze huurders daar baat bij. We namen daarom deel aan de voorbereiding als kartrekker naast Solidez in de werkgroep Leefbaarheid en veiligheid.

In juli werd bekend dat Welsaam de aanbesteding gewonnen had en in oktober ondertekenden de 23 sociaal-maatschappelijke organisaties van Welsaam het samenwerkingsconvenant. Het ondertekenen van het convenant is de aftrap voor een nieuwe samenwerkingsperiode van minimaal vijf jaar. Met het ingaan van de nieuwe samenwerkingsperiode begint de vorming van themagroepen. Wij participeren in de themagroepen Financieel Zelfredzaam en Leefbare Wijken (wijkgericht werken).

## **Wijkgericht werken**

In 2022 hebben wij ons met drie van onze netwerkpartners (gemeente, politie en Solidez) beziggehouden met trends en ontwikkelingen op het gebied van leefbaarheid. We zien, mede door de coronapandemie, dat het nog belangrijker is om samen te werken en wijkgericht werken een nieuwe impuls te geven. Daarnaast hebben we als doel gesteld om de sociale basis in buurten te versterken en de betrokkenheid van bewoners te vergroten. In juni zaten de bestuurders van de vier netwerkpartners (stuurgroep) om tafel voor een eerste verkenning. Het is de bedoeling dat hier in 2023 een vervolg aan wordt gegeven om dan concreet met elkaar onze gezamenlijke doelen te bepalen. Ondertussen werken we op wijk- en buurtniveau goed samen aan versterking van bewoners en wijken.

## **Overlast en aandacht voor omwonenden**

Ons uitgangspunt is een evenredige balans in verschillende bewonersdoelgroepen in onze complexen. Daarom zorgen we dat niet meer dan 20% van de woningen in een complex bewoond wordt door kwetsbare huurders. Tenzij het complex bestemd is voor een specifieke kwetsbare doelgroep.

De toenemende hoeveelheid van bewoners met psychische of sociale problematiek in een buurt kan een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en het woongenot van andere bewoners. Dit is een ontwikkeling waar we samen met zorg- en welzijnspartners en de gemeente aandacht voor hebben. We hebben tegenwoordig heel nadrukkelijk ook meer aandacht voor de omwonenden van overlastveroorzakers. Door de tijdelijke opgezette taskforce Woonoverlast is er één aanspreekpunt (een wijkcoördinator van Solidez) voor omwonenden. Met de inzet van een aanspreekpunt is er ook voldoende aandacht voor de omwonenden van kwetsbare huurders. We merken dat deze inzet werkt. Bij ernstige en langdurende overlastsituaties bezoekt de wijkcoördinator van Solidez de omwonenden om te luisteren naar de problemen en mee te denken over mogelijke oplossingen. Dit is in 2022 in 20 situaties gebeurd. De afgelopen periode is de aandacht voor omwonenden doorontwikkeld naar "aandacht voor de buurt" en ingebed in de casusbesprekingen in de wijkteams.

## **Woonoverlast**

Het liefst voorkomen we woonoverlast. Als het toch voorkomt, pakken we het snel aan. In 2022 kregen we ten opzichte van de voorgaande jaren minder overlastklachten (ongeveer 200 meldingen in 2022 t.o.v. 316 in 2021). Maar de klachten die gemeld werden waren ingewikkelder. Het aantal klachten is nog altijd erg hoog in vergelijking met 2019 (90 meldingen).

Zodra wij een melding van overlast ontvangen, onderzoeken wij de melding om de ernst, duur en frequentie vast te stellen. Afhankelijk van de klacht gaat de woonconsulent in gesprek met de overlastveroorzaker(s). We kiezen geen partij en nemen elke klacht serieus. Afhankelijk van de situatie nemen we passende maatregelen.

#### *Buurtbemiddeling bij overlast*

In veel gevallen verwijzen we in eerste instantie door naar Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling begeleidt bewoners in een rechtstreeks gesprek en probeert een oplossing te vinden die voor beide partijen aanvaardbaar is. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het nakomen van de afspraken. Buurtbemiddeling behandelde in 2022 14 situaties, die door ons werden doorverwezen (2021: 20).

Eind 2021 liep na vijf jaar het convenant Buurtbemiddeling af. Omdat we nog steeds zien dat de inzet van Buurtbemiddeling zijn vruchten afwerpt, besloten we de samenwerking voort te zetten. Begin 2022 tekenden we het nieuwe convenant, opnieuw voor vijf jaar.

#### **Versterken sociale verbindingen NuDe Toekomst**

In 2022 ondertekenden we een samenwerkingsovereenkomst met vijf partners om de sociale verbindingen in de Nude te versterken (buurtbedrijf NuDe Toekomst (bewoners), Solidez, sportservice Wageningen, OBS de Wereld, de gemeente Wageningen en de Woningstichting). In september 2022 ontvingen we subsidie vanuit de Wijkendeal van de provincie Gelderland met het doel om de sociale verbindingen te versterken, kracht bij te zetten. Vanuit deze subsidie is een wijkaanjager aangesteld die de komende twee jaar aan de slag gaat met als doel om ervoor te zorgen dat de wijk zich na deze periode zelf bedruipt op dit onderwerp en deze functie dus 'overbodig' is.

#### **Hier gaan we voor in 2023 om 'een fijne buurt' te realiseren**

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2023:
<ul style="list-style-type: none"> <li>Onze inzet op sociaal beheer richt zich vooral op de buurten waar dat het meest nodig is. Minimaal 85% van onze huurders is tevreden en geeft hun buurt een 7 of hoger.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leefbaarheidsonderzoek</li> <li>Leefbaarheidsbeleid vertalen naar de buurtbeheerplannen</li> <li>Grofvuil aanpak</li> <li>Beleid groen (tuin en bomen)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Door actief sociaal beheer werken we intensiever samen met onze huurders, stimuleren we bewonersinitiatieven en hun betrokkenheid en versterken we de zelfredzaamheid van onze huurders.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Iedere buurt heeft jaarlijks een initiatief t.b.v. verbinding, contact, veiligheid of schone buurt.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Onze (kwetsbare) huurders én hun burens wonen naar tevredenheid in onze buurten. Dit bereiken we door onze (vroeg)signaleringsfunctie in de buurt en door slimme samenwerking met onze netwerkpartners.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>We geven samen met de gemeente, politie en Solidez verder vorm aan de verdere ontwikkeling van de integrale wijk- en buurtgerichte aanpak op de thema's leefbaarheid, veiligheid &amp; zorg.</li> </ul>



## Zorg en wonen als gezamenlijke opgave

*Het overheidsbeleid is erop gericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, ook als zij kwetsbaar zijn of een zorgvraag hebben. Wij vinden het belangrijk dat we onze huurders een thuis bieden waar ze fijn kunnen wonen en leven. Ook huurders die zorg en/of ondersteuning nodig hebben. Zelfstandig blijven wonen betekent volgens ons niet per definitie in dezelfde woning blijven wonen. Wij zijn geen zorgorganisatie, maar pakken onze rol in het (vroeg) signaleren van zorggerelateerde problemen.*

### Hier gingen we voor in 2022 om 'zorg en wonen als gezamenlijke opgave' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025	Jaarplan 2022:	Gerealiseerd in 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>We werken samen met huurders, de gemeente en netwerkpartners vanuit één uitvoeringsagenda, op basis van de ambities uit het statement Wonen en zorg 'Een thuis in Wageningen'. Hieronder valt onder andere de opgave om onze (oudere) huurders met een ondersteuningsvraag een passende woning te bieden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Opstellen uitvoeringsagenda Wonen en zorg.</li> <li>Quick scan wonen en zorg.</li> </ul>	<p>X</p> <p>~</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We maken preventie-afspraken, zodat huurders via netwerkpartners tijdig de hulp kunnen krijgen die zij nodig hebben. We pakken onze eigen rol op en werken mee aan de oplossing, de regie ligt bij de gemeente en zorg- en welzijnspartners.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Preventieafspraken.</li> <li>Uitvoeringsagenda Taskforce overlast.</li> </ul>	<p>✓</p> <p>✓</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We hebben een uitgewerkte visie op diversiteit in ons woonaanbod en we experimenteren met verschillende woonvormen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inspelen op initiatieven in de samenleving als er voldoende draagvlak en draagkracht is.</li> </ul>	<p>✓</p>

### Voldoende en passend woningaanbod, zorg en ondersteuning

Vanaf 1 januari 2024 zijn alle gemeenten verplicht om een woonzorgvisie te hebben. Deze visie moet duidelijk maken wat de lokale behoefte is op het gebied van aantal woningen (corporatie) en zorg en begeleiding (gemeente). Onderdeel van die woonzorgvisie is de leefomgeving en voldoende aanbod van voorzieningen.

Samen met de gemeente en huurders hadden wij al het statement Wonen en Zorg 'Een Thuis in Wageningen' opgesteld. Hierin staat de ambitie dat we er samen met gemeente, zorg- en welzijnspartners en in overleg met onze huurders, voor willen zorgen dat onze (oudere) huurders met een ondersteuningsvraag zelfstandig kunnen blijven wonen; waar nodig met behulp van zorg- en welzijnspartners. Voorafgaand aan het opstellen van de woonzorgvisie voert de gemeente begin 2023 een woonzorgscan uit, waarmee de ontwikkelingen in de zorgbehoefte, zorgvraag en de woonvraag voor de komende jaren in beeld worden gebracht. De uitkomsten van deze scan worden met de belanghebbenden gedeeld. De input wordt gebruikt voor het opstellen van de woonzorgvisie in 2023. Daarna volgt een gezamenlijke uitvoeringsagenda Wonen en Zorg in 2024.

#### Preventieafspraken

Het landelijk programma "Een thuis voor iedereen" heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding.

Een van de actielijnen van dit programma is gericht op preventie: voorkomen dat mensen kwetsbaar worden en tot een aandachtsgroep gaan behoren. In dat kader blijven wij actief inzetten op het voorkomen van huisuitzettingen vanwege onder andere huurachterstanden.

Ook in 2023 volgen we signalen en ontwikkelingen in wijken. Om ervoor te zorgen dat huurders tijdig de hulp krijgen die ze nodig hebben, maken we preventieafspraken met de gemeente en netwerkpartners. We werken en denken mee aan een oplossing, de regie ligt bij de gemeente en de zorg- en welzijnspartners. Voorbeelden zijn de Voorzieningenwijzer en de methodiek Vroegsignalering.

### **Ons ouderenproject: passende woningen voor senioren**

Het ouderenproject is in een nieuw jasje gestoken. Vanaf 2023 gaat dit project verder onder de naam "doorstroomproject 55+". Hiermee sluiten we aan bij het project van de Provincie Gelderland om huurders van 55+ eerder voor te bereiden op een volgende stap in hun wooncarrière en hen met voorrang door te laten stromen naar een kleinere woning. Deze huurders kunnen bij ons een keukentafelgesprek aanvragen met een van onze verhuiscoaches. De naam passen we ook aan omdat veel huurders in de leeftijd van 55 tot 65 aangeven dat ze geen 'oudere' en ook geen 'senior' genoemd willen worden.

Sinds 2022 hebben we drie verhuiscoaches bij de Woningstichting. Aan de hand van een praatplaat gaan zij in gesprek aan de 'keukentafel' bij de huurder thuis. Zo wordt er besproken of hun huidige woning op termijn nog geschikt is om er te blijven wonen. Misschien wil de huurder nu al verhuizen of pas over een paar jaar? En wat zijn de woonwensen dan? 55-Plussers die nu in een eengezinswoning wonen of in een appartement met minimaal drie slaapkamers kunnen met voorrang verhuizen naar een passende kleinere gelijkvloerse woning. Dit geldt ook voor huurders die een woning huren die alleen bereikbaar is door middel van een trap. Dit kan er op termijn voor zorgen dat de woning niet meer geschikt is om te blijven wonen. Deze groep huurders kan zich inschrijven voor het doorstroomproject 55+ en houdt zelf de regie in handen. Zo reageren ze zelf op vrijkomende woningen met het doorstroomlabel 55+, waardoor ze zelf het moment bepalen waarop ze met voorrang verhuizen. Huurders van 65 jaar en ouder die meedoen aan het project krijgen als eerste voorrang. Doordat de woning van deze huurders vrij komen voor verhuur, kunnen gezinnen en starters doorstromen naar deze woning.



In 2022 bemiddelden we acht ouderen vanuit een grote woning naar een geschikt appartement. In 2023 willen we minimaal vijf woningen per maand labelen voor het project doorstroom 55+. Naast seniorenwoningen labelen we ook niet specifieke seniorenwoningen aan voor dit project.



Dit zijn dan gelijkvloerse appartementen met lift en kleine begane grond woningen met een tuintje. Uit eerder onderzoek blijkt namelijk dat er een ook groep is die liever niet in een seniorencomplex woont of een woning met klein tuintje wenst.

Sinds 2021 stelt de Provincie Gelderland een eenmalige verhuiskostenvergoeding van € 2.000,- beschikbaar om de doelgroep 55+ te verleiden door te stromen naar een kleinere passende woning. Voorwaarde is onder andere dat hun huidige woning minimaal 65 m<sup>2</sup> moet zijn en vrij moet komen voor verhuur.

### **Woningaanpassingen in Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)**

Iemand die vanwege een fysieke beperking moeilijk zelfstandig kan wonen, kan in aanmerking komen voor Wmo-voorzieningen in de woning. Als het gaat om een huurder van ons, dan krijgen wij van de gemeente Wageningen de opdracht om de aanpassing in de woning te laten uitvoeren. De gemeente vergoedt deze aanpassingen.

Aantal woningaanpassingen Wmo 2022:

- Sanitaire ruimten: 2 aanpassingen
- Buitenruimte: 2 aanpassingen in toegankelijkheid, zoals drempelhulpen, aanpassen bestrating.
- Grote verbouwingen: 4 aanpassingen, zoals verbreden kozijnen in berging voor scootmobiel en aanleggen stroomvoorziening.
- Hergebruik WMO-voorziening: 1 aanpassing

### **Bijzondere doelgroepen**

Bijzondere doelgroepen zijn sociale en medische urgenten, huurders van een Wmo-woning, statushouders en cliënten van maatschappelijke- of zorginstellingen. In 2022 verhuurden we 42 woningen aan bijzondere doelgroepen (2021: 49). Dit is 11% van het totale aantal verhueringen. Hiermee blijven we onder ons streven om jaarlijks maximaal 15% toe te wijzen aan deze doelgroepen. Voor deze doelgroepen bekijken we of iemand zelf kan reageren via Huiswaarts.nu of dat onze woonconsulent deze woningzoekende moet bemiddelen naar een passende woning. Dit stemmen we af met de gemeente Wageningen.

### **Begeleid wonen**

We verhuren 60 wooneenheden aan mensen met woonbegeleiding (2021: 60). We hebben met 44 bewoners een huurcontract met aanvullende voorwaarden, zij huren hun wooneenheid zelf. De andere bewoners met woonbegeleiding sluiten de huurovereenkomst af met de organisatie die hen begeleidt.

### **Urgentieaanvragen in noodsituaties**

In 2022 ontvingen we 22 urgentieaanvragen van de urgentiecommissie (2021:23). Dit waren 18 sociale urgenties (2021: 18) en vier medische urgenties (2021:5). We bemiddelden acht urgenten naar andere woonruimte (2021: 15). Veertien urgenten reageerden zelf op het vrijkomende woningaanbod (2021: 8).

### **Bijzondere huurovereenkomsten**

Huurders die voor de tweede keer een vonnis tot ontruiming krijgen, kunnen in aanmerking komen voor een laatste kans in de eigen woning. We sluiten dan een 'huurovereenkomst voor laatste kans' met aanvullende voorwaarden af. In 2022 sloten we vier keer een laatste kansovereenkomst af (2021: 4).

In bijzondere situaties stellen we aanvullende voorwaarden op bij de huurovereenkomst. Bijvoorbeeld als er aanvullende afspraken nodig zijn over huurbetaling, over het borgen van hulpverlening of over het tegengaan van overlast. Na gemiddeld twee jaar evalueren we de voorwaarden. Als de huurder zich de hele periode aan de afspraken heeft gehouden, vervallen de aanvullende voorwaarden op de huurovereenkomst. In 2022 sloten we 13 aanvullende voorwaarden af (2021: 17).

### **Inzet voor statushouders**

Net als iedere Nederlandse gemeente heeft ook de gemeente Wageningen de taak om asielzoekers met een verblijfsvergunning te huisvesten. Wij zijn één van de samenwerkingspartners waarmee de gemeente dit realiseert. Hoewel de taakstelling voor Wageningen in 2022 gesteld was op 54 personen, zijn er 73 personen gehuisvest. Een van de oorzaken hiervan is de groep statushouders onder de 18 jaar die met begeleiding aan de Asterstraat kwam wonen. Daarnaast wilden we ook vast voorsorteren op de te verwachten hoge taakstelling van 2023.

Van het totale aantal van 73 personen heeft de Woningstichting er 37 gehuisvest in 12 woningen (2021: 31 personen in 10 woningen). Studentenhuisvester Idealis huisvestte 13 statushouders. Twintig statushouders onder de 18 jaar zijn in de groepswooning aan de Asterstraat gehuisvest via Lindenhout/Entrea en drie statushouders hebben zelf woonruimte gevonden.

### **Woonzorgprojecten en opvang vluchtelingen uit Oekraïne**

We hebben ook woonzorgprojecten speciaal voor specifieke doelgroepen. In 2022 hebben we de volgende woonzorgprojecten opgeleverd of voorbereid:

- *Asterstraat*: in 2022 is er een omgevingsvergunning afgegeven en hebben we een huurovereenkomst afgesloten met Entrea Lindenhout. Op deze locatie zijn negen minderjarige statushouders gehuisvest op basis van 24-uurs begeleiding.
- *Mondriaanlaan 110-116*: deze locatie was vanaf april tot en met december tijdelijk verhuurd aan de gemeente Wageningen voor de opvang van 25 vluchtelingen uit Oekraïne. De locatie kwam in december vrij en wordt in 2023 verbouwd voor het Hospice. Hiervoor ondertekenden we in 2022 een intentieovereenkomst. De verwachte oplevering is eind 2023. Het Hospice verlaat hiermee de Melkweg. We zijn nu in gesprek met Wonen bij September, de andere huurder van de Melkweg, voor de uitbreiding van de huisvesting voor dementerende ouderen.
- *Mondriaanlaan 48-54*: deze locatie verhuren we sinds april tijdelijk aan de gemeente Wageningen voor de opvang van 20 vluchtelingen uit Oekraïne. In 2023 onderzoeken we of we vasthouden aan ons oorspronkelijke besluit om dit pand te verbouwen tot vier grondgebonden woningen of dat er betere opties zijn die meer aansluiten bij de vraag naar kleine woningen voor starters in deze krappe woningmarkt. Mogelijk verlengen we de huidige overeenkomst met de gemeente Wageningen voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne met een jaar.
- *Veluviaweg 29*: in 2022 is besloten om de molenaarswoning voor minimaal twee jaar in te zetten voor de opvang van 12 Oekraïense vluchtelingen. Na een verbouwing is de woning vanaf februari 2023 aan de gemeente verhuurd op basis van een gebruiksovereenkomst. In 2023 onderzoekt de gemeente of de woning de bestemming 'dienstwooning' behoudt of dat de woning verhuurd of verkocht mag worden.

### **Maatschappelijke opvang**

We verhuren acht woningen aan de gemeente Wageningen voor maatschappelijke opvang. Dit is bedoeld voor mensen uit Wageningen die tijdelijk een plek nodig hebben om hun leven weer op de rit te krijgen met hulp en ondersteuning. Als het goed gaat, bemiddelen wij deze huurders naar zelfstandige woonruimte. Ze krijgen dan aanvullende voorwaarden op de huurovereenkomst, waarin staat hoe de begeleiding is georganiseerd. In 2022 bemiddelden we zes personen uit de maatschappelijke opvang (2021: 12) en een persoon uit Beschermd Wonen naar zelfstandige woonruimte (2021: 1).

Ook verhuren we een woning via Housing First. Dit is een vorm van wonen met intensieve begeleiding en bedoeld voor dakloze mensen met meervoudige problematiek. De toewijzing van een woning via Housing First is de start van een traject waarbij zelfstandig wonen het doel is. In 2022 hebben we één huurovereenkomst met Housing First omgezet naar een zelfstandige huurovereenkomst.

## Samenwerken op het gebied van zorg en wonen

### **Multiproblemen samen oppakken**

Het komt regelmatig voor dat huishoudens met betalingsproblemen ook andere problemen hebben. Als dit het geval is, melden onze woonconsulenten dit bij het Startpunt. Ook onze buurtbeheerders en medewerkers die bij onze huurders thuis komen, hebben hier een belangrijke signaleringsrol. Het Startpunt beoordeelt of en welke vorm van hulpverlening kan worden ingezet. De situatie wordt dan samen met de huurder besproken via een Multi Disciplinair Casusoverleg (MDCO). Hierdoor ontstaat er een integrale samenwerking met alle partijen. In 2022 vonden er tien MDCO's plaats waar de Woningstichting bij betrokken was.

### **Samenwerkingsovereenkomst Stichting Present**

In december ondertekenden we een samenwerkingsovereenkomst met Stichting Present. Door bemiddeling tussen vrijwilligers en huurders van de Woningstichting kunnen we met deze samenwerking de komende vijf jaar mensen helpen die wel een steuntje in de rug kunnen gebruiken.

Mensen die om diverse redenen zelf niet in staat zijn om een klus in of rondom hun woning uit te voeren, kunnen een beroep doen op Present. Samen met hulpverlening en de bewoner kijkt Present wat zij kunnen betekenen voor de bewoner, door een groep vrijwilligers te koppelen aan een klus. Door de koppeling tussen aanbod en hulpvraag ontstaat een project met een waardevolle ontmoeting tussen mensen die elkaar anders niet zo snel tegenkomen.

Wij zijn heel blij met de inzet van Present. We komen regelmatig situaties tegen waar mensen een helpende hand kunnen gebruiken. Present krijgt het voor elkaar om verschil te maken in deze situaties.

### **Verlengen samenwerkingsovereenkomst Droomhuis**

In 2022 verlengden we de samenwerkingsovereenkomst met stichting Droomhuis voor de periode van 15 jaar. Het Droomhuis is een kleinschalige woonvorm voor mensen met een verstandelijke of meervoudige beperking. Het Droomhuis wil bewoners een veilige, kleinschalige en stimulerende woonvorm bieden. De zorg en begeleiding zijn gericht op het leren beheersen van basisvaardigheden om zelfredzaamheid en sociaal emotionele ontwikkeling zo groot mogelijke kansen te geven.

### **Anders Wonen**

Nadat in 2021 een regionale businesscase op hoofdlijnen is uitgewerkt, is begin 2022 een gezamenlijke intentieovereenkomst onderschreven door alle gemeenten uit de Regio Foodvalley. Het doel is om in deze regio twee locaties te selecteren die rustig, prikkelarm en/of geïsoleerd gelegen zijn en geschikt om een woonvoorziening Anders Wonen te realiseren. Anders Wonen is bedoeld voor mensen die door omstandigheden moeilijk in de maatschappij passen en overlast veroorzaken. In 2022 zijn enkele locaties onderzocht, maar dit heeft nog niet geleid tot de daadwerkelijke keuze voor een locatie. De ambitie om minimaal twee locaties te selecteren wordt daarom ook opgenomen in de Woondeal die medio maart 2023 onderschreven wordt.

### **Taskforce Woonoverlast**

In 2021 evalueerden we de uitvoeringsagenda van de Taskforce Woonoverlast. De Taskforce was een tijdelijke werkgroep, in het leven geroepen op advies van huurders. De Taskforce bestond uit huurders, gemeente, politie, hulpverleners en de Woningstichting en had als doel de woonomgeving en omwonenden van overlast gevende personen op de agenda zetten. Huurders gaven het signaal dat er vaak wel zorg en aandacht is voor de overlastgever, maar niet voor de burens en buurtbewoners die de overlast ervaren. De Taskforce maakte een plan van aanpak met een uitvoeringsagenda. Een van de onderwerpen was het aanstellen van een aanspreekpunt voor buurtbewoners bij overlast. In 2022 is het "aanspreekpunt voor omwonenden" verder ontwikkeld naar "aandacht voor de buurt" en ingebed in de casusbesprekingen in de wijkteams.

## Hier gaan we voor in 2023 om 'zorg en wonen als gezamenlijke opgave' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2023:
<ul style="list-style-type: none"> <li>We werken samen met huurders, de gemeente en netwerkpartners vanuit één uitvoeringsagenda, op basis van de ambities uit het statement Wonen en zorg 'Een thuis in Wageningen'. Hieronder valt onder andere de opgave om onze (oudere) huurders met een ondersteuningsvraag een passende woning te bieden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>We geven het doorstroomproject 55+ verder vorm om onze huurders passend te kunnen huisvesten.</li> <li>In 2023 zal de gemeente haar woonzorgvisie opstellen. Hieruit volgt een gezamenlijke uitvoeringsagenda.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We maken preventie-afspraken, zodat huurders via netwerkpartners tijdig de hulp kunnen krijgen die zij nodig hebben. We pakken onze eigen rol op en werken mee aan de oplossing, de regie ligt bij de gemeente en zorg- en welzijnspartners.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Signalen en ontwikkelingen vertalen naar preventieafspraken.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We hebben een uitgewerkte visie op diversiteit in ons woonaanbod en we experimenteren met verschillende woonvormen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Onderzoek naar ontmoetingsruimten voor ouderen (evt. uitvoering in 2024)</li> <li>Onderzoek naar woonzorgarrangementen</li> </ul>



## Kwaliteit en verduurzaming

Met ons dagelijks, planmatig en mutatieonderhoud zorgen we voor de kwaliteit van onze woningen. Bij groot onderhoud verduurzamen we onze woningen met aandacht voor wooncomfort, veranderende woonwensen, het gebruiksgemak en de betaalbaarheid van woonlasten. We proberen, met de gemeente, buurtvoorzieningen op te zetten en buurten klaar te maken voor klimaatverandering, bijvoorbeeld door aanleg van meer groen in de buurt. Zodat onze huurders, de woningen én de buurt klaar zijn voor de toekomst.

### Hier gingen we voor in 2022 om 'kwaliteit en verduurzaming' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025	Jaarplan 2022	Gerealiseerd in 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>We hebben groot onderhoud uitgevoerd bij 520 woningen en de kwaliteit van onze woningen is op orde. Met aandacht voor woonlasten, wooncomfort, gebruiksgemak en een lage Energie-Index.</li> </ul>	<p><i>Realisatie/uitvoering, o.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De Nude fase 2: 220 appartementen.</li> <li>Beekstraat/Matenstraat: 91 woningen</li> <li>Actualisatie asbest- en brandveiligheidsbeleid</li> </ul> <p><i>Initiatieffase, o.a.:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>De Nude fase 3: 122 appartementen.</li> <li>Julianastraat: 75 woningen</li> <li>Sportstraat: 42 woningen</li> </ul>	<p>✓</p> <p>~</p> <p>~</p> <p>✓</p> <p>~</p> <p>~</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Onze woningen stoten gemiddeld 10% minder CO<sub>2</sub> warmte uit per m<sup>2</sup> (2020: 20,4) en zijn in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualisatie portefeuillestrategie, visie mede op basis van de Routekaart Aedes.</li> <li>Meenemen overweging extra verduurzamingsmaatregelen bij projectinitiatieven.</li> </ul>	<p>~</p> <p>~</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We zijn samen met onze huurders, de gemeente en netwerkpartners actief betrokken bij de energietransitie met kwaliteit, CO<sub>2</sub> besparing wooncomfort en betaalbaarheid voor onze huurders als belangrijkste uitgangspunten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Benedenbuurt: voorbereiding warmtenet.</li> <li>Energietransitie: planvorming (2023-2024).</li> </ul>	<p>~</p> <p>~</p>

## Vastgoedsturing en portefeuillestrategie

Onze portefeuillestrategie is onderdeel van onze vastgoedsturing. In de portefeuillestrategie beschrijven we onze 'wensportefeuille', met zaken als de omvang van de voorraad, de beschikbaarheid, betaalbaarheid, passendheid, kwaliteit en duurzaamheid van onze woningen. Dit biedt kaders voor investeringsbeslissingen en keuzes op complexniveau. Hiermee bekijken we projecten in samenhang met elkaar en met oog voor onze doelen.

Bij het opstellen van de meerjarenonderhoudsbegroting is de portefeuillestrategie ons uitgangspunt. Met de meerjarenonderhoudsbegroting bekijken we projecten in samenhang met elkaar en hebben we goed zicht op de investeringsbegroting voor de komende jaren. We vinden het belangrijk dat onze plannen haalbaar zijn en blijven, zodat onze financiële continuïteit gewaarborgd is.

## Actualisatie portefeuillestrategie

Ons ondernemingsplan en de daarin gemaakte keuzes rondom prioritering, zorgt voor een nieuwe basis voor een actualisatie van de portefeuillestrategie. Andere zaken die we meenemen in de actualisatie zijn de Nationale Woon- en Bouwagenda van het rijk uit 2022, de extra investeringsruimte die vrijkomt door de afschaffing van de verhuurdersheffing in 2023 en de herijking van onze 'routekaart naar een CO<sub>2</sub> neutraal gebouw gebonden verbruik in 2050' die we ook vertalen naar ons duurzaamheidsbeleid. In 2023 ronden we de actualisatie van de portefeuillestrategie af.

## Goed onderhoud, meer woongenot

De kwaliteit van ons vastgoed bepaalt in hoge mate het woongenot van onze huurders. We maken een onderscheid tussen planmatig onderhoud en niet-planmatig onderhoud (reparatie- en mutatieonderhoud).

In 2022 besteedden wij € 9,1 miljoen aan onderhoud (2021: € 7,9 miljoen).

### Realisatie onderhoud

X € 1.000	Realisatie 2022	Begroting 2022	Realisatie 2021	Begroting 2021
Reparatieonderhoud	2.015	1.401	1.452	1.378
Mutatieonderhoud	2.319	2.194	1.875	1.723
Planmatig onderhoud	4.827	4.924	4.659	6.345
<b>Totaal</b>	<b>9.161</b>	<b>8.519</b>	<b>7.986</b>	<b>9.446</b>

#### *Niet-planmatig onderhoud*

Dit is onderhoud dat we niet vooraf kunnen plannen, zoals reparatie- en mutatieonderhoud. Mutatieonderhoud doen we tussen twee verhuurperiodes in. Reparatieonderhoud doen we naar aanleiding van een reparatieverzoek van een huurder. Door de goede ketensamenwerking met onze (kern)aannemers helpen we onze huurders snel, professioneel en volgens een vast proces. In 2022 was er een forse stijging van het aantal reparatieverzoeken: 7.192 meldingen (2021: 6.480 meldingen). Door de energiecrisis melden meer bewoners tocht- en schimmelproblemen, maar zien ook een toename van de rioolproblematiek en schade door wateroverlast na heftige regenbuien.

#### *Planmatig onderhoud*

Ons planmatig onderhoud doen we aan de hand van ons meerjarenonderhoudsplan. Hierin staat welke woningen we in stand houden (onderhouden) en waar we willen verbeteren (investeren). Dit is weer afgestemd op onze portefeuillestrategie. Jaarlijks maken we een begroting en een planning voor het planmatig onderhoud. Of er planmatig onderhoud nodig is bij bepaalde woningen, ligt aan de technische staat (conditiemeting NEN2767). Deze conditiemeting laat objectief de actuele kwaliteit van woningen zien en brengt risico's gestandaardiseerd in beeld. Ook inspecteren we jaarlijks daken en schilderwerk waarvan onderhoud in de aanstaande jaren gepland staat. Dit is een specialistische inspectie waarbij, in tegenstelling tot bij visuele conditiemeting, ook destructieve onderzoeken worden gedaan. De portefeuillestrategie van onze woningen bepaalt uiteraard onze investering in het vastgoed.

In 2022 hebben we met planmatig onderhoud 160 woningen geschilderd, 180 individuele cv-ketels vervangen, 3 kopgevels van flats vernieuwd, de galerijafwerking bij 9 flats vernieuwd en 3 liftinstallaties gemoderniseerd. Daarnaast vervangen we keukenblokken, ventilatieboxen, hydrofoors, dilatatievoegen, voegwerk, intercomverbindingen en dakbedekking. Ook voerden we werkzaamheden uit aan woningen en installaties vanuit het contractonderhoud.

### *Groot onderhoud/renovatie*

Op basis van ons meerjarenonderhoudsplan en onze portefeuillestrategie doen we jaarlijks een aantal groot onderhoudsprojecten. Bij groot onderhoud/renovatie voeren we energetische maatregelen uit en doen we werkzaamheden aan de buiten- en de binnenkant van een woning. We proberen het onderhoud zo te organiseren dat huurders in hun woning kunnen blijven wonen tijdens de werkzaamheden. Dit kan behoorlijk ingrijpen in het leven van bewoners, want overlast door geluid, stof en rommel kunnen we helaas niet altijd voorkomen. Daarom investeren we in overleg en participatie met de huurders. Zodat we samen met de aannemer maatwerk kunnen leveren, afhankelijk van behoeften, omstandigheden en/of problemen.

### *Groot onderhoud de Nude*

In 2020 zijn we gestart met het groot onderhoudsproject de Nude. We doen in deze wijk groot onderhoud bij 392 appartementen. Omdat het een omvangrijk project is, doen we dit fasegewijs. In 2021 hebben we de pilotfase (40 galerij- en 10 portiekappartementen) afgerond. De flats kregen een facelift, de balkons zijn vergroot en de appartementen hebben energielabel A. De woonkwaliteit en het comfort voor de huurders is aanzienlijk verbeterd. We evalueren periodiek samen met de huurders en de aannemer. In de loop van het jaar hebben we op basis van de input uit de evaluatie de aanpak wat aangepast, waarna ons cijfer zich in de 2<sup>e</sup> helft van het jaar ontwikkelde tot een 7,9 op het eindresultaat.

Voor de appartementen uit fase 3 deden we in 2022 een haalbaarheidsstudie wat begin 2023 tot een investeringsvoorstel leidt en waarna de voorbereidingen op de uitvoering kunnen starten.

### *Groot onderhoud Beekstraat/Matenstraat/Van Uvenweg*

In 2022 is het haalbaarheidsonderzoek afgerond en een bouwteam geselecteerd om te komen tot een investeringsvoorstel begin 2023. Na goedkeuring start de voorbereiding van de uitvoering, naar verwachting starten we begin van het tweede kwartaal 2023 met de uitvoering.

### *Groot onderhoud Sportstraat*

Het groot onderhoud aan de Sportstraat is qua type woningen en planning volgend op de aanpak van de Beekstraat/Matenstraat. Medio 2023 verwachten we een investeringsvoorstel te kunnen maken, waarna ook hier de voorbereidingen in de uitvoering kunnen starten.

### *Verbetering project Julianastraat*

Een deel van de Julianastraat bestaat uit kleine 75 grondgebonden woningen die in het begin van de vorige eeuw zijn gebouwd als eerste sociale woningbouwproject van Wageningen. Uit onderzoeken is gebleken dat het straatbeeld van de Julianastraat, de gevels van de ruim honderd jaar oude woningen en het openbaar gebied, grote cultuurhistorische waarde hebben voor Wageningen. Bouwtechnisch is het mogelijk om de woningen met een grote investering te renoveren.

In 2022 hebben er hiervoor verdiepende onderzoeken plaatsgevonden naar vocht en constructie en naar de energetische kwaliteit van de woningen. Samen met de woningplattegronden en onze uitgangspunten en doelen vormt dit de basis voor de discussie in de projectgroep (bestaande uit de vier partijen bewonerscommissie, erfgoedorganisaties, gemeente en de Woningstichting): wat kan wel en wat niet.

In april organiseerden we een bewonersbijeenkomst dat de (vernieuwde) start markeerde voor de renovatie. Tijdens de bijeenkomst konden bewoners op hun eigen woningplattegrond aangeven wat hun ideeën en wensen zijn. Op basis van de uitkomsten gaat de architect aan de slag met schetsontwerpen voor de verschillende type woningen. Hier ligt een enorme financiële uitdaging, gezien de beoogde projectdoelstellingen en de diverse wensen van de vier partijen op het gebied van wooncomfort, het behouden en zoveel mogelijk terugbrengen van cultuurhistorische aspecten én het betaalbaar houden van de huren. En dan zijn er nog de gestegen bouwkosten.

Met de gemeente hebben we afgesproken gezamenlijk te kijken waar we gebruik kunnen maken van beschikbare subsidies. Een ervan is de Erfgoeddeal, waarvan we verwachten dat de gemeente deze in 2023 aanvraagt voor de Julianastraat. De Erfgoeddeal draagt financieel bij aan projecten die erfgoed en maatschappelijke opgaves verbinden.

Parallel aan dit traject loopt de architectenselectie voor het openbaar gebied vanuit de gemeente. Zodat het openbaar gebied, dat ook een aantoonbare cultuurhistorische waarde heeft, aansluitend/gelijktijdig kan worden gerenoveerd (door de gemeente). We gaan binnenkort starten met de aannemersselectie.

In 2023 nemen we het definitieve besluit over de renovatie van de 75 eengezinswoningen in de Julianastraat, nadat de projectgroep een advies heeft uitgebracht over de uit te voeren werkzaamheden. Uitgangspunten zijn onze projectdoelen, de resultaten van onderzoeken, de bewonerswensen en het gezamenlijk opgestelde ambitiedocument "samen voor het mooist maakbare".





## Veilig Wonen

We zetten ons in om onze woningen zo veilig en gezond mogelijk te maken en te houden.

### Verwijderen van open verbrandingstoestellen

Vanwege het risico op koolmonoxide vervangen we open verbrandingstoestellen voor gesloten toestellen. In principe hebben wij geen open verbrandingstoestellen meer in onze woningen, behalve in die paar gevallen waar de huurder zelf nog een open verbrandingstoestel bezit. Deze huurders benaderen wij in 2023 nogmaals om tegen een goed aanbod een veilig, gesloten toestel van de Woningstichting te huren.

### Asbest

Asbestopsporing en het verwijderen laten we uitvoeren door een gespecialiseerd bedrijf. In 2022 gaven we € 423.000 (2021: € 319.000) uit om 184 woningen en 3 garages asbestvrij te maken. (2021: 163 woningen en 1 garage).

### Brandveiligheid

Brandveiligheid staat sowieso bij ons hoog op de agenda. Daarnaast kwam er in 2022 ook nog de wettelijke verplichting bij dat per 1 juli 2022 in iedere woning, op iedere verdieping, een rookmelder moet hangen. In 2022 zijn we begonnen met het plaatsen van rookmelders in onze woningen waar nog geen rookmelder hing. Medio 2022 zaten we op 97% en eind 2022 zijn we erin geslaagd om meer dan 3.000 woningen te voorzien van rookmelders. We zijn trots op dit resultaat!

Verder zijn we in 2022 aan de slag gegaan met ons brandveiligheidsbeleid. Aanleiding hiervoor waren veranderde wet- en regelgeving, de intentieovereenkomst met de Brandweer Gelderland-Midden en de steeds belangrijker wordende rol van brandpreventie. In 2023 ronden we het brandveiligheidsbeleid af en starten we met de implementatie.

## Verduurzaming

We vinden het belangrijk om nog meer woningen te verduurzamen en klimaatbestendig te maken. Daarbij nemen we de woonlasten als uitgangspunt. We koppelen de verduurzaming aan het geplande onderhoud, zoals bij ons groot onderhoudsproject in de Nude. Dit is het meest (kosten)efficiënt en hiermee houden we de overlast voor de huurders en buurt zo beperkt mogelijk. Waar en als dat kan halen we de woningen van het gas af. Anders voeren we no-regret maatregelen uit, waarmee we de woningen in de toekomst makkelijk aan een warmtenet kunnen koppelen.

### Duurzaamheidsinvesteringen

We deden in 2022 verschillende duurzaamheidsinvesteringen. Meestal stond hier geen of slechts een beperkte huurverhoging tegenover. Een overzicht:

- bij 102 woningen plaatsten we in totaal 704 zonnepanelen;
- bij 16 woningen brachten we spouwisolatie aan;
- bij 3 woningen werd vloerisolatie aangebracht;
- bij 35 woningen brachten we glasisolatie aan;
- bij 5 woningen is een cv aangelegd;
- bij 37 woningen zijn kookgroepen geplaatst.

### Beoordeling duurzaamheid

Sinds 1 januari 2021 is de NTA 8800 van kracht voor het bepalen van de energieprestaties van gebouwen. Omdat energielabels 10 jaar geldig zijn en er in deze jaren al meerdere wijzigingen in opname/beoordeling zijn, hebben we in eerste instantie gewerkt met een pre-label. Bij dit pre-label worden de oude labels bij benadering omgezet naar de nieuwste systematiek. Dit was nodig omdat toen nog relatief veel labels verouderd waren. Veel oude labels zijn in 2022 daadwerkelijk voorzien van een nieuw NTA8800 label. In 2022 ontstaat daardoor een duidelijker beeld van de labels binnen de nieuwe systematiek.

Onderstaande tabel laat een duidelijke verschuiving van slechtere labels richting de groene labels zien (het betreft hier de afgemelde labels) en een halvering van het aantal EFG-labels in onze portefeuille.

Energieklasse NTA8800 obv EP2 waarde						
Label	EP-2 waarde (KWh/m <sup>2</sup> )	Eind 2022	2022 (%)	Eind 2021	2021 (%)	21->22
A++++	<=0,00	31	0,6%	6	0,1%	+0,5%
A+++	0 - 50,00	110	2,1%	47	0,9%	+1,2%
A++	50,01 - 75,00	47	0,9%	22	0,4%	+0,5%
A+	75,01 - 105	417	8,1%	198	3,9%	+4,2%
A	105,1 - 160,00	889	17,3%	603	11,9%	+5,4%
B	160,01 - 190,00	913	17,8%	845	16,6%	+1,1%
C	190,01 - 250,00	1331	25,9%	1607	31,6%	-5,7%
D	250,01 - 290,00	675	13,1%	571	11,2%	+1,9%
E	290,01 - 335,00	336	6,5%	379	7,5%	-0,9%
F	335,01 - 380,00	180	3,5%	372	7,3%	-3,8%
G	>380	213	4,1%	436	8,6%	-4,4%
<b>Woningen</b>		5.142	100%	5.086	100%	

### Duurzaamheidsprojecten

- **Wijk van de Toekomst Benedenbuurt:**  
In 2022 is het aanbod van het warmtebedrijf met ondersteuning van Woonsupportplus gepresenteerd aan onze huurders tijdens de goedbezochte inspiratiemarkt. 83% van de huurders (138) zei 'ja' tegen de overstap naar een gasloze woning.
- **Energietransitie Wageningen:**  
De afgelopen jaren onderzochten we met verschillende partijen de haalbaarheid van het aansluiten van een deel van onze huurwoningen op een warmtenet, met als bron de restwarmte vanuit de processen van Parenco. Dit als tussenoplossing naar de (Ultra) Diepe Geothermie. Helaas blijkt de aanleg van een warmtenet voor de levering van restwarmte op dit moment te risicovol.

In 2022 hebben we de samenwerking in dit project geëvalueerd. Dit gebeurde onder begeleiding van een onafhankelijke procesbegeleider. Met de opgehaalde input gaan we samen aan de slag met het in kaart brengen van kansen voor kleinschalige hoog of laagtemperatuur warmtenetten. Het meest kansrijke project zal gezamenlijk worden opgestart. De belangrijkste uitgangspunten blijven hierbij wooncomfort, gebruiksgemak, CO<sub>2</sub> besparing en betaalbaarheid. Een bron vanuit de (Ultra) Diepe Geothermie heeft een lange doorlooptijd, maar biedt nog steeds kansen. Doordat deze bron kan voorzien in een grote hoeveelheid warmte waarop veel woningen kunnen worden aangesloten blijft dit voor ons erg interessant.

### Klimaatadaptatie en circulariteit

Het weer in Nederland wordt steeds extremer: hevige regenbuien en lange periodes van hitte en droogte komen steeds vaker voor. Een groene woonomgeving en maatregelen aan de woning kunnen helpen om deze weerextremen op te vangen en zorgen voor een fijnere leefomgeving. In onze plannen voor groot onderhoud en nieuwbouw hebben we daarom een start gemaakt met afwegingen over klimaatadaptatie in onze renovatieprojecten. Het onderzoeken van de mogelijkheden voor groene daken is nu gepland voor 2023. In 2023 vertalen we de uitgangspunten in onze nieuwe portefeuillestrategie naar onze visie op klimaatadaptatie. Om verspilling van materialen tegen te gaan, zijn we gestart met het opnemen van hergebruik van keukens in één renovatieproject.

## Hier gaan we voor in 2023 om 'kwaliteit en verduurzaming' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025	Jaarplan 2023
<ul style="list-style-type: none"> <li>We hebben groot onderhoud uitgevoerd bij 520 woningen en de kwaliteit van onze woningen is op orde. Met aandacht voor woonlasten, wooncomfort, gebruiksgemak en een lage Energie-Index.</li> </ul>	<p><i>Groot onderhoud realisatie/uitvoering:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ca. 210 woningen</li> </ul> <p><i>Groot onderhoud initiatiefase:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ca. 115 woningen</li> </ul> <p><i>Overig:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Subsidiemogelijkheden zijn in kaart gebracht, geïmplementeerd in het project en control proces.</li> <li>Onderhoudsbeleid en kwaliteitshandboek zijn opgeleverd met daarin de versnelde aanpak van vocht, schimmel, asbest en brandveiligheid.</li> <li>Implementatie brandveiligheidsbeleid.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Onze woningen stoten gemiddeld 10% minder CO<sub>2</sub> warmte uit per m<sup>2</sup> (2020: 20,4) en zijn in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Actualisatie portefeuillestrategie en duurzaamheidsstrategie Bijdrage duurzaamheid, inclusief besparing CO<sub>2</sub> is in initiatief-haalbaarheidsfase van projecten afgewogen en onderbouwd aan de hand van afwegingskader Warmte.</li> <li>Rapportage resultaten CO<sub>2</sub> reductie.</li> <li>Versnelling verduurzaming is geborgd in meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB).</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We zijn samen met onze huurders, de gemeente en netwerkpartners actief betrokken bij de energietransitie met kwaliteit, CO<sub>2</sub> besparing wooncomfort en betaalbaarheid voor onze huurders als belangrijkste uitgangspunten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Benedenbuurt: definitiefase is afgerond.</li> <li>Energietransitie: Route 2023 en verder is geborgd in portefeuillestrategie en duurzaamheidsstrategie.</li> <li>Visie op klimaatadaptatie.</li> </ul>



## Slimmer samenwerken

*We realiseren ons maar al te goed dat we onze opgaven niet alleen kunnen bereiken. Samenwerking is nu al belangrijk en wordt steeds belangrijker, omdat steeds meer (zorg)taken van de overheid in de maatschappij terecht komen. Daarom willen we nog slimmer samenwerken. Daarbij gaat het om het hebben van gemeenschappelijke verantwoordelijkheid, maar wel ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid.*

### Hier gingen we voor in 2022 om 'slimmer samenwerken' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2022:	Gerealiseerd in 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>We werken samen met onze huurders en netwerkpartners (ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid) aan het bieden van een thuis in een fijne buurt voor al onze huurders in de stad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Participatiebeleid: onderzoeken en vormgeven van nieuwe participatiemogelijkheden om meer en andere huurders te betrekken.</li> <li>After sales gesprekken zijn een standaard onderdeel van onze processen geworden.</li> <li>Voortzetting van het bij de optimalisatie van processen naar binnen halen van huurders ervaringen met KWH en klantreizen.</li> <li>Nieuwe opzet prestatieafspraken</li> </ul>	<p>~</p> <p>~</p> <p>✓</p> <p>~</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We werken met al onze netwerkpartners aan een maatschappelijke (uitvoerigs)agenda.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitvoering geven aan ons participatie/netwerk jaarplan/ uitvoeringsagenda.</li> </ul>	<p>~</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We werken (nog) intensiever samen met de corporaties in de Foodvalley en verenigen onszelf op de gezamenlijke belangen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitwerken strategische agenda; concretisering regionale vertaling opgaven en middelen, verstedelijkingsstrategie en RES 2.</li> <li>Samenwerking 2.0 binnen DeelGoed/FoodValley.</li> </ul>	<p>✓</p> <p>✓</p>

### Belanghouders en netwerkpartners

Werken aan goede buurten en wijken kunnen we niet alleen. Om onze volkshuisvestelijke taken zo goed mogelijk uit te voeren en om optimaal maatschappelijk rendement te behalen, werken we samen met onze huurders en andere betrokken partijen. We zien onze medewerkers, huurders en de gemeente Wageningen als onze belanghouders en alle andere organisaties waar we mee samenwerken als onze (maatschappelijke) netwerkpartners.

Wij vragen onze belanghouders en netwerkpartners reflectie op wat wij doen en wat zij van ons verwachten. Dit leidt tot een betere samenwerking en meer draagvlak. Deze interactie is medebepalend voor ons beleid, onze prestaties en de inzet van onze financiën. Wij vragen onze belanghouders en netwerkpartners reflectie op wat wij doen en wat zij van ons verwachten. Dit leidt tot een betere samenwerking en meer draagvlak. Deze interactie is medebepalend voor ons beleid, onze prestaties en de inzet van onze financiën.

### Bijeenkomst wooncafé

In november organiseerden we voor onze belanghouders en netwerkpartners een Wooncafé met als thema "Slimmer Samenwerken". Er waren zo'n 40 aanwezigen, vanuit diverse geledingen zoals huurders, gemeente Wageningen, zorgorganisaties en aannemers.

Na een toelichting op ons ondernemingsplan over wat we al bereikt hebben tot nu toe kregen aanwezig een lezing over het onderwerp slimmer samenwerken. Daarna gingen we in groepjes uiteen en ontstonden er interessante discussies over hoe we nog beter met elkaar kunnen samenwerken aan onze prioriteiten uit het ondernemingsplan. In 2023 geven we hier een vervolg aan, met als doel te komen tot een uitvoeringsagenda: concrete afspraken over wie wat gaat doen in het kader van slimmer samenwerken.

## Lokale samenwerking

### **Huurders, bewonerscommissies en Participatiecommissie**

Participeren of meedoen en meedenken, doen we samen. Onze huurders zijn voor ons belangrijke belanghouders. We staan daarom altijd open voor ideeën van huurders. We betrekken onze huurders actief bij hun eigen woonomgeving, bij ons beleid en het beheer van onze woningen. We stimuleren initiatieven in de wijk en overleggen regelmatig met de Participatiecommissie en onze 11 bewonerscommissies.

#### *Bewonerscommissies*

In de bewonerscommissies zijn huurders uit wooncomplexen en buurten vertegenwoordigd. Zij overleggen met onze woonconsulenten en buurtbeheerders over de leefbaarheid in hun buurt. We hebben met al onze bewonerscommissies een samenwerkingsovereenkomst. Hierin staat hoe vaak we overleggen, over welke onderwerpen en welke invloed en rol de bewonerscommissie heeft. De leden van de bewonerscommissies hebben inspraak op verschillende beleidsterreinen.

#### *Participatiecommissie*

De Participatiecommissie (PC) bestaat uit vijf huurders en twee medewerkers van de Woningstichting. Samen organiseren zij de inspraak van huurders. De PC geeft zelf géén adviezen. De PC overlegt met ons welke onderwerpen moeten worden voorgelegd aan huurders. We werken samen met de PC op basis van een samenwerkingsovereenkomst.

Vanwege de lockdowns en onduidelijkheid over de ontwikkeling van de coronapandemie lukte het in 2022 niet om de jaarlijkse openbare bijeenkomst van de PC te organiseren. We kozen niet voor een digitale bijeenkomst omdat die het jaar ervoor te weinig had opgeleverd. In 2023 organiseren we weer als vanouds een openbare bijeenkomst.

In 2022 werkten we in werkgroepen aan de thema's gewerkt uit de prestatieafspraken (betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, wonen en zorg, leefbaarheid).

Ook volgde de PC onder leiding van een externe adviseur twee sessies met als doel om het met elkaar te hebben over wat er goed gaat en wat beter kan. Er is stilgestaan bij de rol van de PC. De PC is geen overkoepelende huurdersorganisatie, dit heeft zowel voor- als nadelen. Op de vraag of de PC zo blijft of over moet gaan naar een overkoepelende huurdersorganisatie is het antwoord dat de PC deze vorm graag zo houdt. Daarnaast is gesproken over hoe we meer huurders bij de participatie kunnen betrekken. Het resultaat van deze sessies zijn de volgende drie vervolgacties:

1. Samenwerkingsovereenkomst herzien.  
Nu we met elkaar opnieuw gedefinieerd hebben wat de rol van de PC is, moet dat ook goed in de samenwerkingsovereenkomst tussen PC en Woningstichting worden opgenomen. Dat helpt ook om beter naar buiten te communiceren wat de PC doet.
2. Zichtbaarheid PC verbeteren.  
Nu de rol van de PC is bepaald, is het goed om dat ook aan andere huurders te laten zien. Bijvoorbeeld door een nieuwsbrief, of via andere kanalen.
3. Bepalen programma van eisen online platform.  
Een online platform lijkt een goede manier om meer zichtbaarheid te krijgen bij onze huurders en op een makkelijkere manier meer mensen mee te laten doen. Hoe dat platform er precies uit moet komen te zien, bepalen we in 2023 met elkaar.

In 2022 brachten huurders advies uit over de volgende onderwerpen:

- **Huurverhoging 2022**  
In 2022 gaf de werkgroep huurverhoging constructief advies op de voorgestelde uitgangspunten van de huurverhoging.
- **Herbenoeming huurderscommissaris Raad van Commissarissen**  
In 2022 gaf een werkgroep huurders een positief advies op de herbenoeming van mevrouw A.M.G. Dijcks als huurderscommissaris voor een periode van vier jaar.

In 2023 organiseren we opnieuw themabijeenkomsten waarvoor we alle huurders uitnodigen. Bewonerscommissies zijn volgens de Overlegwet het officiële adviesorgaan, maar steeds vaker schuiven ook andere huurders aan. Hierdoor ontstaat een brede vertegenwoordiging van huurders. Na een themabijeenkomst werken geïnteresseerde huurders de specifieke onderwerpen verder uit in werkgroepen.

### *Kerstinloop*

In december organiseerden we een kerstinloop voor al onze vrijwilligers, om hen te bedanken voor hun inzet in het afgelopen jaar. Na een glaasje glühwein, een hapje en vrolijke kerstmuziek, keerden de vrijwilligers met hun kerstpakket weer huiswaarts.



### **Gemeente Wageningen**

Naast onze huurders is de gemeente Wageningen ook een belangrijke belanghouder. De gemeente heeft veel belang bij en invloed op onze gang van zaken. Op bestuurlijk, beleidsmatig en uitvoerend niveau hebben we continu contact. Niet alleen met het gemeentebestuur en de ambtelijke organisatie, maar ook met de lokale politieke partijen en het Startpunt. Het Startpunt is de centrale plek in Wageningen waar bewoners terecht kunnen met hun vragen over zorg en ondersteuning, wonen, welzijn, geldzaken, werk, opvoeding en onderwijs.

### *Nieuwbouwpoging*

In de Nationale Prestatieafspraken is door de Overheid de ambitie voor een grote toevoeging van de sociale woningvoorraad uitgesproken. Het vervallen van de Verhuurderheffing geeft woningcorporaties ruimte. Ook de gemeente Wageningen wil 3.000 woningen toevoegen tot 2030, waarvan 30% sociale huurwoningen. Een groot deel van deze woningen zit al in onze plannen, maar nog onvoldoende. De gemeente heeft een locatieonderzoek uit laten voeren om geschikte locaties voor deze opgave te vinden. Wij zijn blij dat de gemeente deze inzet heeft gedaan om deze enorme opgave zo samen te kunnen realiseren.

### *En nog meer.....*

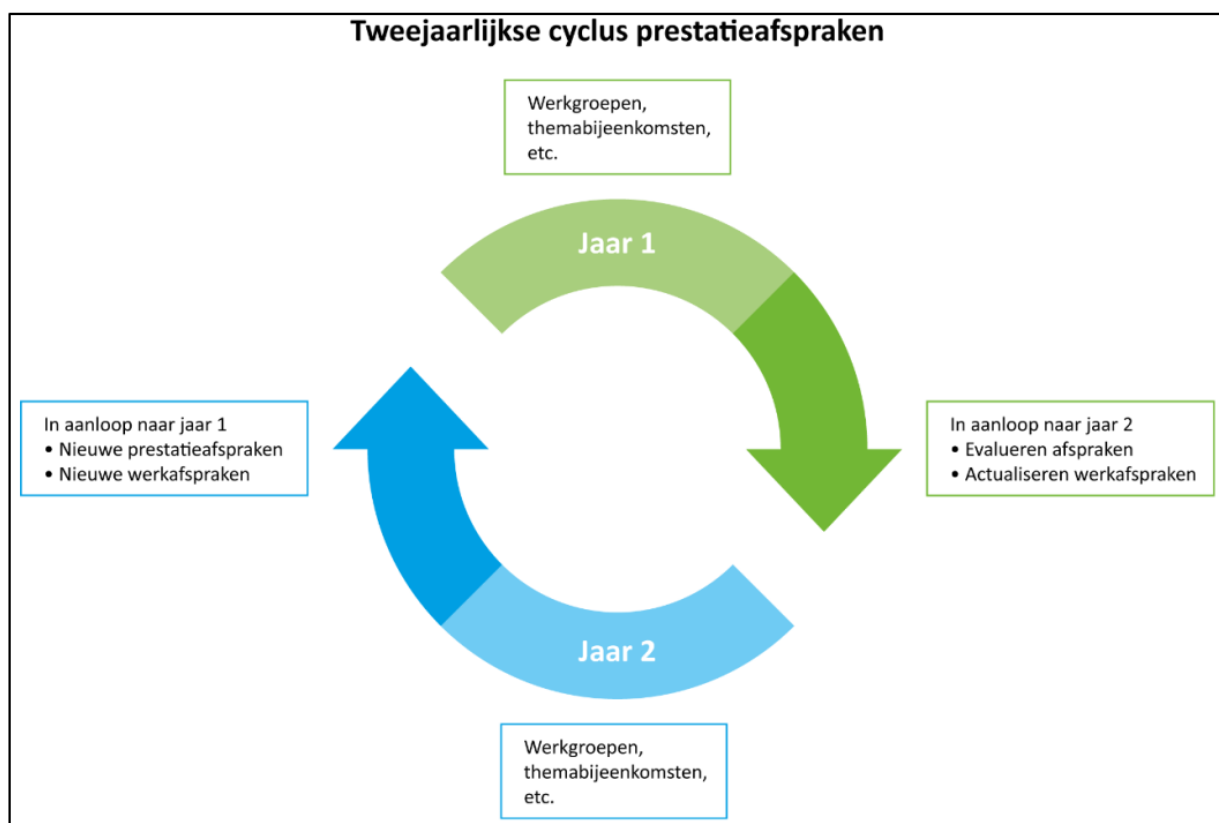
Naast de nieuwbouwpoging hebben we ook intensief samengewerkt aan de opvang van de eerste groep Oekraïense vluchtelingen. Voor de aanpak energiearmoede is er een projectmedewerker aangesteld die ook deels bij de Woningstichting op kantoor werkt. Door de korte lijnen in de samenwerking en de gezamenlijke inzet realiseren we resultaten voor de inwoners van Wageningen waar we trots op zijn.

Om deze samenwerking nog verder uit te breiden hebben we op beleidsniveau elkaars organisaties leren kennen en gaan we in 2023 verder aan de slag met het samenwerken. De gemeente Wageningen heeft een woonvisie 2016-2025 en de woningmarktstrategie 2019 opgesteld. In ons Bod op de Woonvisie 2020-2025 laten we onze bijdragen zien aan de realisatie van de woonvisie van de gemeente Wageningen. Onze bijdragen werken wij één keer in de twee jaar met de gemeente en huurders uit in prestatieafspraken.

### *Prestatieafspraken 2022*

Het doel van het maken van de prestatieafspraken is het borgen van bijdrages van alle partijen aan het uitvoeren van het lokale woonbeleid van de gemeente. Dit gebeurt op basis van gelijkwaardig overleg tussen de drie partijen: gemeente – huurders – corporatie. De gemeente heeft de verantwoordelijkheid voor het brede, lokale woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie en Woningmarktstrategie. Wij leveren hieraan een bijdrage vanuit onze kerntaak en ons ondernemingsplan 2021-2025 'Een betaalbaar thuis in een fijne buurt'. De huurders vertegenwoordigen het huurdersbelang en nemen actief deel aan themasessies en werkgroepen. Ook denken zij vooraf mee over de huurderscommunicatie en leveren zij een bijdrage aan de organisatie van workshops op de verschillende thema's.

Het proces van de prestatieafspraken doorloopt een 2-jarige cyclus. In 2022 zijn we gestart met de uitvoering van de in 2021 opgestelde prestatieafspraken voor de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid, duurzaamheid, leefbaarheid en wonen en zorg. In 2022 evalueerden we de afspraken met de werkgroepen en formuleerden we aandachtspunten voor de uitwerking van de werkafspraken in 2023. De resultaten van de evaluatie eind 2023 en nieuwe aandachtspunten nemen we mee in de Prestatieafspraken 2024/2025.



### *Nationale Prestatieafspraken*

Op 30 juni 2022 heeft Aedes de Nationale Prestatieafspraken getekend met de Woonbond, VNG en het Rijk. Door het afschaffen van de verhuurderheffing met ingang van 1 januari 2023 komt er bij corporaties ongeveer € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan nu bindende Nationale Prestatieafspraken.



## Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:



In 2022 is gestart met de vertaling van de Nationale Prestatieafspraken naar regionale afspraken. In 2023 krijgen deze regionale afspraken ook een plek in de lokale prestatieafspraken.

### Onze lokale netwerkpartners

Onze (maatschappelijke) netwerkpartners zijn lokale organisaties die actief zijn in ons werkgebied op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Zoals leveranciers, ontwikkelaars, aannemers en maatschappelijke partijen, collega-corporaties, politie en brandweer. Onze netwerkpartners betrekken we bij de invulling en uitvoering van onze strategische doelstellingen. Ze zijn voor ons belangrijk op strategisch, tactisch en operationeel niveau, omdat zij ook bepalen hoe de huurders ons als dienstverlener ervaren.

### Stedelijke werkgroep Leefbaarheid en (sociale) Veiligheid

De leefbaarheid is meer onder druk komen te staan als gevolg van de coronapandemie en de toenemende problematiek van kwetsbare en minder zelfredzame bewoners. We zien dat het daarom nog belangrijker is om samen te werken en wijkgericht werken een nieuwe impuls te geven.

Samen met onze netwerkpartners gemeente, politie en Solidez zijn we in 2022 gestart met de doorontwikkeling van een integrale wijk- en buurtgerichte aanpak (*Leefbaarheid, Veiligheid en Zorg: een integrale wijk- en buurtgerichte aanpak*). Het gaat om een aanpak waarmee we beogen door middel van samenwerking tussen deze partijen enerzijds en bewoners anderzijds de leefbaarheid, sociale basis en veiligheid in buurten te versterken. Daarnaast willen we de betrokkenheid van bewoners bij, en verantwoordelijkheid voor, hun woonomgeving vergroten. Vanuit de doelstellingen volgt een (maatschappelijke) uitvoeringsagenda. In 2023 sluiten de vier samenwerkende partijen hiervoor een intentieovereenkomst.



## Idealis

Eens in de zes weken is er bestuurlijk overleg met onze collega-corporatie in Wageningen, Idealis. We bespreken dan onder andere de samenwerking voor onze huurders in Wageningen. Over waar wij elkaar in de stad kunnen versterken en hoe wij gezamenlijk de opgave in de stad kunnen realiseren. Om te laten zien wat we als corporaties doen voor en met de stad, plaatsen we elk seizoen een advertorial in de lokale krant en op onze sociale media kanalen.

Ook rondom vraagstukken zoals de energietransitie trekken we als Wageningse corporaties samen op. Zo deden we in 2022 een woonbehoefte onderzoek onder starters in de leeftijd van 18-35 jaar.

In maart 2022 waren de gemeentelijke verkiezingen. Wonen was hierbij een belangrijkthema. Samen met Idealis, onze Participatiecommissie en de huurdersvertegenwoordiging van Idealis, maakten wij een manifest met de belangrijkste onderwerpen die wij meegaven voor het maken van het nieuwe coalitieakkoord.

Met Idealis werken we ook samen in de Regio FoodValley.

## Regionale samenwerking in FoodValley

### Samenwerkende corporaties FoodValley

De corporatiebestuurders binnen de regio Foodvalley komen 1x per twee maanden bij elkaar om de onderwerpen te bespreken die in de regio spelen zoals de regionale woonvisie, de impact van de Actieagenda Wonen, de vertaling van het landelijke rapport Opgaven en Middelen naar de regio FoodValley, Regionale Energie Transitie, de verstedelijkingsstrategie en vanzelfsprekend de gemeenschappelijke woonruimteverdeling. Ook bespreken we de onderlinge samenwerking en de (evaluatie van) de gemeenschappelijke interne auditor. Verschillende functiegroepen komen regelmatig bij elkaar zoals de Managers Wonen, medewerkers HR en Communicatie, Bestuurssecretarissen etc. In 2022 zijn de overleggen samengevoegd onder de naam (samenwerkende) FoodValley corporaties.

### Bod van Foodvalley corporaties op Woondeal

In 2022 is de samenwerking binnen de Foodvalley corporaties verder geïntensiveerd mede door de landelijke ontwikkelingen. De Nationale Prestatieafspraken richten zich met name op de grote woningbouwopgave. Iedere provincie is samen met de betreffende gemeenten gestart met het doen van een bod op de bijdrage aan deze grote woningbouwopgave, de Woondeal. De corporaties uit de regio hebben aan de gemeenten in Foodvalley en de provincies Utrecht en Gelderland een bod gedaan en randvoorwaarden opgesteld om dit bod te kunnen realiseren.



Het bod komt er in het kort op neer dat de corporaties in Foodvalley aanbieden tot 2040 12.000 huizen en 1.200 studenteenheden toe te voegen. Bovendien is in 2030 minimaal 30% van de bestaande woningen toekomst klaar geïsoleerd. Ons aanbod behelst een investering van € 250 miljoen per jaar! Voor de realisatie van dit aanbod is samenwerking tussen de woningcorporaties en gemeenten cruciaal. Corporaties zijn de partner voor de gemeenten om de sociale huurwoningen te realiseren. De gemeente dient onder andere zorg te dragen voor sociale grondprijzen en vlotte procedures.

Om ons bod als corporaties waar te maken is een intensivering van de onderlinge samenwerking nodig bij onder andere de benodigde personele bezetting en de projecten om de opgave waar te maken. Deze intensivering van de samenwerking werken wij in 2023 verder uit. Om de corporaties te ondersteunen wordt er voor de samenwerking een gemeenschappelijke Programmamanager Samenwerking aangetrokken.

De gemeenten maken samen met de provincie afspraken in de zogenaamde woondeal. Het bod van de corporaties wordt als bijlage toegevoegd. De gemeenten maken samen met de provincie afspraken in de woondeal. Het bod van de corporaties wordt als bijlage toegevoegd. In 2023 wordt de Woondeal en ook de andere Nationale Afspraken zoals Visie op Wonen en Zorg verder uitgewerkt.

De nationale en regionale opgave vraagt ook om samenwerking met de gemeenten op regioniveau. De corporaties organiseerden in december een bijeenkomst met de betrokken wethouders om te bespreken wat nodig is om de opgave samen te realiseren.

Los van de uitwerking van de grote opgave tot aan 2040 wordt er door de corporaties onderling ook veel kennis en ervaring gedeeld op allerlei onderdelen van personeelsbeleid, tot woonruimteverdeling en beleidsvraagstukken bijvoorbeeld het gebied van verduurzaming. Een van de bijeenkomsten ging over de energietransitie. De betrokken medewerkers deelden kennis over de rol van woningcorporaties bij en de technische opgave vanuit de Nationale Prestatieafspraken. In 2023 onderzoeken we of er verdere afspraken kunnen maken om hier in de uitvoering samen op te trekken.

*Foodvalley vacaturesite: [jouwwoonbaan.nl](http://jouwwoonbaan.nl)*

We merken dat het steeds moeilijker wordt om de juiste medewerkers te vinden voor onze vacatures. Daarom hebben we met zes Foodvalley-corporaties een gezamenlijke vacaturewebsite ontwikkeld: [jouwwoonbaan.nl](http://jouwwoonbaan.nl). Werkzoekenden die willen werken in deze maatschappelijke sector kunnen hier alle openstaande vacatures van deze zes corporaties op één plek terugvinden en direct solliciteren. De HR- en communicatieadviseurs van de zes corporaties werkten het afgelopen jaar onder begeleiding van een extern bureau aan de vacaturesite. Op 8 november ging de site live en startte de gezamenlijke campagne.



### Selectie interne auditor

Voor het uitvoeren van de interne audits maken we gebruik van de diensten van een externe partij. Dit doen we samen met de collega's uit de regio FoodValley, zodat we na de uitvoering van de audits ook kunnen leren van elkaar sterke punten. In 2022 hebben we een traject gelopen om deze dienst opnieuw aan te besteden. Dit heeft ertoe geleid dat we vanaf 2023 gebruik zullen maken van een nieuwe partij.

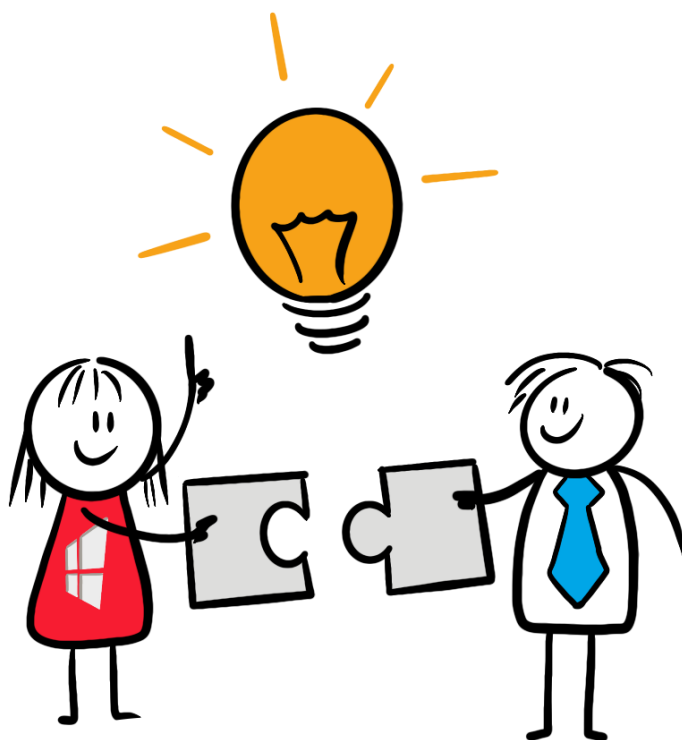
### Gezamenlijke geschillencommissie

We hebben samen met de corporaties FoodValley en met de corporaties Leusden, Eemland Wonen<sup>5</sup>, Naarden en het Gooi en Omstreken een gezamenlijke onafhankelijke geschillencommissie, waar huurders terecht kunnen met hun geschil.

In het hoofdstuk 'Governance' gaan we kort in op de in 2022 ingediende geschillen bij deze commissie.

## Hier gaan we voor in 2023 om 'slimmer samenwerken' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2023:
<ul style="list-style-type: none"><li>We werken samen met onze huurders en netwerkpartners (ieder vanuit eigen rol en verantwoordelijkheid) aan het bieden van een thuis in een fijne buurt voor al onze huurders in de stad.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Participatiebeleid: onderzoeken en vormgeven van nieuwe participatiemogelijkheden om meer en andere huurders te betrekken.</li><li>After sales gesprekken zijn een standaard onderdeel van onze klantprocessen geworden.</li><li>Rol participatie bij nieuwe vastgoedproducten</li><li>Nieuwe opzet prestatieafspraken geïmplementeerd.</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>We werken met al onze netwerkpartners aan een maatschappelijke (uitvoerings)agenda.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Ons belanghouders- en netwerkpartnersbeleid uitvoeren</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>We werken (nog) intensiever samen met de corporaties in de Foodvalley en verenigen onszelf op de gezamenlijke belangen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Meer en slimmer samenwerken in de Foodvalley</li></ul>



<sup>5</sup> Per 31 december 2022 zijn Woningstichting Leusden en Eemland Wonen gefuseerd en gaan verder onder de naam Omthuis.

## Professionele organisatie en dienstverlening

*De opgaven waar we voor staan, worden steeds groter en complexer. Daarbij is de toekomst onzeker en moeten we wendbaar blijven om met de steeds snellere ontwikkelingen in de buitenwereld mee te bewegen. Dit kunnen wij alleen als onze eigen organisatie op orde is, we financieel gezond zijn en de medewerkers in een prettige en goede werkomgeving hun werk kunnen doen.*

### Hier gingen we voor in 2022 om ‘professionele organisatie en dienstverlening’ te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2022:	Gerealiseerd in 2022
<ul style="list-style-type: none"> <li>We werken samen op basis van onze kernwaarden ‘samen’ en ‘betrokken’.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cultuurprogramma: we geven betekenis aan onze kernwaarden en werken verder aan het versterken van de samensturing in de organisatie.</li> <li>Huisvestingsproject nieuwe kantoor de Woningstichting.</li> </ul>	<p>~</p> <p>~</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ons organisatieontwikkelingsplan ‘Thuis geven!’ (proces- en projectmatig werken, prettige samenwerking, passende huisvesting en beter werkende systemen en voorzieningen) leidt tot klantgerichte processen, hogere kwaliteit en draagt bij aan tevreden huurders en een plezierige werkomgeving voor onze medewerkers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leren en verbeteren: processen op orde.</li> <li>Nieuw kernsysteem.</li> <li>Migratie naar ‘de moderne werkplek’ met Office 365.</li> <li>Verkenning voor het ontwikkelen van een volwaardige klantenservice.</li> <li>Uitwerken tactisch normkader van het informatiebeveiligingsbeleid</li> </ul>	<p>~</p> <p>~</p> <p>✓</p> <p>~</p> <p>~</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>We zorgen voor financiële continuïteit en zetten ons maatschappelijk vermogen binnen de hieruit volgende grenzen zo goed mogelijk in</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Voldoen aan governance en compliance.</li> </ul>	<p>✓</p>

### Digitale aanval

In 2022 kwamen we in een situatie die onze organisatie en dienstverlening flink onder druk zette. Eind maart ontdekten we dat er een digitale aanval had plaatsgevonden op het datacentrum van onze outsourcingpartner. Bij dit datacentrum hadden wij ook gegevens opgeslagen. Er zijn door deze aanval acht woningcorporaties getroffen.

### Impact op de dienstverlening

Na de digitale aanval gaven we prioriteit aan de dienstverlening aan onze huurders en aan onze financiële continuïteit. Met het te woord staan van huurders aan de balie, noodtelefonie, onze website en actief de wijk in te gaan, probeerden we het ongemak voor onze huurders zoveel mogelijk te beperken.

### Communicatie

We informeerden alle betrokkenen zoals (oud) medewerkers, huurders en leveranciers over de datalek; zowel mondeling, schriftelijk, als via website en social media. We informeerden hen over de mogelijke gevolgen van de datalek, hoe ze phishing kunnen herkennen, wat te doen richting de bank en wat te doen als men te maken krijgt met identiteitsfraude.

### Datalek en aangifte

We deden aangifte over de digitale aanval en de daarmee samenhangende datalek bij de politie en deden tijdig een melding bij de Autoriteit Persoonsgegevens.

## Herstel

Het herstel duurt langer dan we in eerste instantie hadden verwacht. We ondervinden nog steeds ongemak van de digitale aanval. Het duurt nog tot het voorjaar 2023 voordat alle functionaliteiten weer naar behoren werken.

## Bewustwording

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de digitale aanval hebben we in 2022 conform onze awareness kalender organisatie brede informatieve campagnes uitgevoerd:

- Kennisquizzes op intranet over online fraude, wachtwoorden, thuiswerken en veilig mailen;
- Workshop Henk de huurder (klantreis en privacy) voor de klantafdelingen;
- Een virtuele AVG-escaperoom.

Met deze awareness activiteiten vergroten we de bewustwording en het kennisniveau van onze medewerkers over privacybescherming (AVG) en informatiebeveiliging. Deze activiteiten dragen bij aan het verkleinen van de kans op privacy- en beveiligingsincidenten.

## Enorme impact

Achteraf kunnen we constateren dat de digitale aanval een enorme impact heeft gehad. Op de dienstverlening aan onze huurders, op de uitvoering van onze doelen in ons ondernemingsplan en het jaarplan 2022, maar zeker ook op onze organisatie; de medewerkers en de bedrijfsprocessen. Helaas is uit het recoveryprocedure gebleken, dat een klein deel van data is verloren. Dit verlies ziet op minder dan 10% van de dossiers met betrekking tot woningtoewijzing.

## Vervolg

Uiteraard proberen we ook te leren van de digitale aanval. We evalueerden de situatie met de zeven andere getroffen corporaties en intern. De geleerde lessen hebben we opgeschreven en willen we onder andere delen met andere woningcorporaties.

Een digitale aanval is helaas nooit uit te sluiten, maar we nemen wel onze maatregelen om de kans op een herhaling te verkleinen. Zo hebben wij het grootste deel van onze systemen en data (versneld) naar de 'cloud' gebracht (online). Ook blijven we inzetten op de 'awareness' bij onze medewerkers. Hackers worden steeds inventiever en dus moeten wij steeds meer alert zijn!

## Professionalisering op basis van ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!'

Het is belangrijk om steeds professioneler en proces- en projectgericht te werken, om onze huurders nog beter te ondersteunen met al hun huidige en toekomstige woonvragen. Om dit te bereiken zetten we verschillende middelen in.

## Cultuur

Om goed in te kunnen spelen op de veranderingen in de maatschappij willen we blijven leren en verbeteren. Goede samenwerking binnen en tussen teams, prioriteiten stellen en elkaar durven aanspreken vormen de basis voor effectief proces- en projectgericht werken én werkplezier! Om onze doelstellingen te kunnen realiseren is een gezamenlijke inzet en de bereidheid om er voor elkaar te zijn essentieel: onze kernwaarden zijn immers Samen en Betrokken.

Bij het effectief organiseren en inrichten van hybride werken en bij 'de nieuwe digitale werkomgeving' komt meer kijken dan het optellen of middelen van wensen en voorkeuren van medewerkers.

Ook nadat de coronamaatregelen in 2022 waren opgeheven, zoals het thuiswerken, besloten we hybride te blijven werken. In onze thuiswerkregeling hebben we opgenomen dat medewerkers minimaal twee dagen op kantoor werken en de rest thuis. Dit geldt overigens alleen voor de medewerkers van wie de functie thuiswerken toelaat. Op kantoor ontmoeten we elkaar om samen te werken en thuis werken we om rustig dingen uit te kunnen werken.

Eén van de succesfactoren om de gewenste bedrijfscultuur te bereiken, is in verbinding blijven met elkaar. Omdat we nu niet meer allemaal standaard op kantoor werken, is dit minder vanzelfsprekend en moeten we dit wat meer organiseren. Daarom organiseerden we in 2022 diverse activiteiten bijvoorbeeld de Wandel & Geniet & Samen activiteit waarbij we in groepjes door Wageningen wandelden.

Maar ook de werkomgeving is veranderd en de werkplekken zijn flexibele plekken geworden. Om werkplekken te reserveren gebruiken we de Book my Desk app. Zo werken we ook al toe naar onze nieuwe huisvesting en een nieuwe, efficiëntere manier van (flexibel) werken.

### **Vitaliteit**

We hebben al best wat stappen gezet aan positieve ontwikkelingen op het gebied van vitaliteit, sfeer en verbinding binnen de Woningstichting. Om verder te ontwikkelen en ons werkplezier nog meer te vergroten, organiseerden we in dit voorjaar de workshops 'samenwerken' en 'motivatie'. Het doel van deze workshops was om zelf geïnspireerd te raken en anderen te inspireren.

### **Strategische personeelsplanning**

We hebben een start gemaakt met de Strategische Personeelsplanning. Het helpt ons op een effectieve en gerichte manier tijdig te sturen op een optimale bezetting van de organisatie. We bekijken wat zowel interne als externe ontwikkelingen (kunnen) betekenen voor de organisatie, onze afdelingen en teams en natuurlijk voor de medewerkers. In 2023 gaan we hiermee verder.

### **Medewerkersonderzoek**

In september deden we een medewerkersonderzoek. Van de 63 medewerkers deden 53 medewerkers mee (84,1%) aan het onderzoek. Een mooie betrokkenheid van de medewerkers! Samen met de Ondernemingsraad (OR) bepaalden we op welke thema's we de medewerkers wilden bevragen. Het ging om thema's zoals:

- Werkplezier, werkproces, werkvermogen, werkomgeving en arbeidsomstandigheden, welzijn en werkdruk;
- Teamdynamiek, samenwerking in het team en tussen teams, team-/ en organisatieleiderschap;
- Organisatiestrategie, groei en ontwikkeling en organisatiecultuur.

De resultaten hebben we met de gehele organisatie en per afdeling besproken. In 2023 gaan we organisatie breed met verbeterpunten aan de slag en koesteren we onze trojspunten en versterken deze. In afdelingsverband pakken we deze punten aan die specifiek op de afdeling of het team van toepassing zijn.

### **Leiderschapstraject voor MT**

Goed leiderschap gaat niet alleen om wat je doet maar vooral ook om hoe je dat doet. Het is belangrijk om binnen het MT goed inzicht te krijgen in ieders waarden, sterktes, valkuilen en gedrag. Met het leiderschapstraject ondersteunen en versterken we onze leidinggevenden in hun functie. Ons MT is relatief nieuw. In 2022 had het MT een keer per kwartaal een 'hei-dag' om elkaar beter te leren kennen zodat ze als MT gezamenlijk sterker kunnen optreden. Andere onderwerpen waar het MT bij stilstond tijdens deze hei-dagen waren onder andere:

- De voortgang van de organisatieontwikkeling en het cultuurtraject;
- Het eigen besluitvormingsproces;
- Het meer focus aanbrengen op de activiteiten van de organisatie.

Ook in 2023 staan er weer hei-dagen voor het MT ingepland.

### **Opleidingen**

Medewerkers hebben een functie gebonden opleidingsbudget en een individueel loopbaanontwikkelingsbudget tot hun beschikking. In het kader van professionalisering en vergroten van werkplezier besteden we aandacht aan de mogelijkheden van scholing, zeker in individuele gesprekken met medewerkers.

Het afgelopen jaar zijn er weer veel opleidingen gevolgd door onze medewerkers. Gelukkig was dit ook weer mogelijk op locatie na de afgelopen coronajaren. Medewerkers deden individuele kennis op voor het uitoefenen van hun functie maar deden ook opleidingen gericht op persoonlijke effectiviteit. We organiseerden weer diverse incompany trainingen, zoals basis huurrecht en het schrijven van beleidsnotities.

### **Verkenning voor het ontwikkelen van een volwaardige klantenservice**

In ons organisatie ontwikkelingsplan staat hoe onze organisatie er in 2025 uitziet, hoe we werken en wat we willen bereiken. Omdat een groot deel van onze werkzaamheden en processen voorspelbaar en planbaar zijn, kunnen we dit slimmer en effectiever organiseren. Dit vinden we belangrijk omdat we willen dat onze huurders ons ervaren als een organisatie met een vlotte en professionele dienstverlening. Dit doen wij onder andere door ongeveer 80% van onze klantvragen te centraliseren. Hoe we dit het beste organiseren, moeten we onderzoeken.

In 2022 stelden we een projectopdracht op en benaderden we partijen die ons in dit traject kunnen ondersteunen. In het eerste kwartaal van 2023 geven we de opdracht aan een van deze partijen, waarbij het streven is het verkennend onderzoek eind tweede kwartaal 2023 af te ronden en na te denken over de vervolgstappen.

### **Informatiebeveiliging**

Naast medewerkers is informatie een van de belangrijkste bedrijfsmiddelen van een organisatie als een woningcorporatie. Onze bedrijfsinformatiesystemen staan vol informatie over onze woningen, onze huurders, medewerkers en onze financiën. De bedrijfsvoering en continuïteit van de organisatie zijn volledig gestoeld op een betrouwbare en veilige informatievoorziening. Om deze reden hebben wij informatiebeveiliging hoog op onze agenda staan.

In 2022 moesten we met onze outsourcingpartner onze automatiseringsomgeving geheel opnieuw opbouwen vanwege de digitale aanval. De beveiliging van deze nieuwe omgeving en van het werken met deze omgeving had hierbij hoge prioriteit. Deze extra inspanningen leidden er wel toe dat we de verbeteracties uit het in 2021 uitgevoerde assessment informatiebeveiliging niet in het gehoopte tempo konden oppakken. Het komende jaar actualiseren we ons informatiebeveiligingsbeleid en maken we een nieuw informatiebeveiligingsplan om tot verdere verbeteringen te komen. We nemen hier uiteraard de geleerde lessen vanuit de evaluatie digitale aanval in mee.

### **Overgang naar de Microsoft 365-omgeving (M365)**

Vanwege de digitale aanval gingen we in 2022 versneld over naar een nieuwe automatiseringsomgeving: Microsoft 365-omgeving (cloud). We gebruiken de M365-applicaties (zoals Office 365, Teams en SharePoint) en hebben al onze gegevens en documenten in de Microsoft-cloud opgeslagen. De toegang tot onze gegevens hebben we extra beveiligd. Ook onze telefonieomgeving hebben we in Teams ingericht.

De overgang naar de M365-omgeving was al in voorbereiding, maar kwam door de noodzakelijke heropbouw van de omgeving in een stroomversnelling. Dit leidde tot een zeer steile leercurve voor de organisatie. De organisatie moest zich heel snel een geheel andere manier van werken, communiceren en opslaan van documenten eigen maken. We organiseerden trainingen en maakten handleidingen voor de medewerkers. Ook in 2023 organiseren we weer trainingen voor de medewerkers en maken we spelregels over hoe we met elkaar in de M365-omgeving werken. Ook richten we een M365 Beheerteam op, waar medewerkers met specifieke vragen en verzoeken terecht kunnen.

## **Overgang naar nieuw HR/Payroll systeem**

In 2022 stapten we over naar een nieuw HR/Payroll systeem. Met dit systeem kunnen we binnen HR en Payroll (geautomatiseerd) efficiënter en procesgericht werken. Bovendien ondersteunt en vergemakkelijkt dit systeem het indienen en monitoren van onder andere verlof, verzuim en declaraties voor de medewerkers en managers. Het systeem geeft real time inzicht in de status van bijvoorbeeld de ingediende declaratie of verlofaanvraag en dashboards voor de medewerker, HR en de manager (ken- en stuurinformatie). Tevens kunnen er signalen ingesteld worden voor de medewerker, manager, Payroll en HR voor bijvoorbeeld een aflopend contract, einde proeftijd en ouderschapsverlof en dergelijke.

## **Nieuw kernsysteem**

Als voorbereiding voor een mogelijk nieuw kernsysteem onderzochten we de meerwaarde van een nieuw kernsysteem. De aanpak is in lijn met ons Leren en Verbeteren-programma: per procesgroep keken we hoe we het nu doen, wat de abstracte beschrijving van de CORA<sup>6</sup> is en wat we willen verbeteren. Het resultaat van deze aanpak is dat er nog meer processen zijn vastgelegd en dat we duidelijk beeld hebben van de gewenste functionaliteit van een kernsysteem. Parallel hieraan legden we op strategisch niveau vast wat de meerwaarde is van een kernsysteem. Deze meerwaarde geeft een houvast voor de komende jaren en waar we naartoe willen groeien. Een belangrijk voorwaarde voor de selectie van een nieuw kernsysteem is dat het een bewezen systeem in de woningcorporatiesector moet zijn. We passen liever ons proces aan het systeem aan, dan dat we gaan voor maatwerk en het systeem laten aanpassen aan ons proces.

We nodigden drie leveranciers van bewezen systemen uit om deel te nemen aan ons selectietraject. Begin 2023 hadden we per leverancier een dag waarop de leverancier ons per proces kon interviewen. Onder andere op basis van die input en ons programma van eisen, werkten de leveranciers hun presentatie en demo's uit.

De selectie en met name de implementatie van een nieuw kernsysteem vraagt veel tijd en aandacht van (bepaalde) medewerkers. Om ervoor te zorgen dat de werkdruk voor de medewerkers behapbaar blijft en onze dienstverlening aan de huurders op het gewenste niveau blijft, spraken we in 2022 af dat we tijdelijke medewerkers inhuren die de reguliere werkzaamheden van de medewerkers kunnen overnemen. We huren deze tijdelijke medewerkers tijdig in zodat zij goed ingewerkt zijn op het moment dat de vaste medewerkers volledig bezig zijn met de selectie en implementatie van het nieuwe kernsysteem.

## **Nieuwe huisvesting de Woningstichting**

Eén van onze doelstellingen voor 2022 was het huisvestingsproject voor het nieuwe kantoor van de Woningstichting. In 2022 zijn we verdergegaan met het uitwerken van ons huisvestingsplan. Het 'dreamteam' bestaande uit collega's van verschillende afdelingen werkte in 2021 samen met een extern bureau aan een huisvestingsconcept. In december 2021 richtten we een projectgroep op die, met ondersteuning van een architect, het huisvestingsconcept van het dreamteam op basis van een haalbaarheidsstudie verder uitwerkte. In 2023 komen we naar verwachting tot een voorstel, waarna na vaststelling en goedkeuring de werkzaamheden kunnen beginnen. De verhuizing vindt dan in 2024 plaats.

We vinden het belangrijk dat de nieuwe huisvesting bijdraagt aan het realiseren van onze (gewenste) bedrijfscultuur. Het gaat dus verder dan alleen maar zorgen voor ergonomisch verantwoorde werkplekken. De verhuizing is als het ware een vliegwiel voor het werken aan onze cultuur- en organisatie-doelen. We werken op basis van onze kernwaarden 'samen' en 'betrokken' en onze huisvesting kan daaraan bijdragen. We verwachten dat de opzet en inrichting van ons nieuwe kantoor ook bijdraagt aan het verhogen van het werkplezier van onze medewerkers. Ook willen we met onze nieuwe huisvesting een 'thuis in de buurt' blijven voor onze huurders, waar zij zich ook thuis voelen.

---

<sup>6</sup> CORA is de referentiearchitectuur voor de corporatiesector, waarmee de gestandaardiseerde bedrijfsvoering voor woningcorporaties wordt beschreven.



## De organisatie in cijfers

Onderwerp	2022 werkelijk	2021 werkelijk
Aantal personeelsleden	58	58
Waarvan mannen	21	20
Waarvan vrouwen	37	38
In fte	51,5	51,6
Medewerkers met > 5 dienstjaren (%)	62	56,9
Ziekteverzuim excl. zwangerschap (%)	4,9	3,6
Ziekmeldingsfrequentie (meld/fte)	1,19	0,7
Bruto loonsom (€/ fte)	59.065	57.880
Personeelskosten incl. inleen (€/fte)	95.140	88.230
Opleidingskosten (functiegebonden) (€/fte)	1.910	830
Aantal vhe per fte	106	106

In 2022 namen we afscheid van één medewerker, er kwamen drie medewerkers in dienst en we huurden 13 tijdelijke medewerkers in. Voor een deel komt de inhuur voort uit de extra werkdruk na de digitale aanval. Daarnaast heeft het te maken met het inhuren van enkele medewerkers t.b.v. projecten en voor (nog) niet ingevulde vacatures.

Landelijk was er in 2022 een lichte stijging van het ziekteverzuim te zien. Bij de Woningstichting was dat helaas niet anders. Ook de ziekmeldingsfrequentie is gestegen. Door goed met onze medewerkers in gesprek te gaan en te blijven, en indien nodig ook tijdig extra personeel in te huren om eventuele werkdruk te verlagen, proberen we zoveel mogelijk aandacht hiervoor te hebben en langdurig verzuim te voorkomen. Ons beleid is dat we niet als vanzelfsprekend een tijdelijke medewerker inhuren bij langdurige afwezigheid van een medewerker. We wegen nauwkeurig af in hoeverre andere teamleden de afwezigheid kunnen opvangen en in hoeverre het realiseren van onze doelstellingen in het geding komt. Het is belangrijk dat we onze primaire dienstverlening kunnen voortzetten.

## Aedes Benchmark 2022

De Aedes benchmark vergelijkt jaarlijks hoe woningcorporaties in Nederland presteren. De benchmark bestaat uit vijf prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud en verbetering en Beschikbaarheid & Betaalbaarheid. Op deze velden krijgen alle corporaties een score, A, B of C. Hieruit is af te lezen of een woningcorporatie gemiddeld beter (A), even goed (B) of minder goed (C) scoort dan andere woningcorporaties in Nederland die deelnamen aan de benchmark. De Aedes benchmark gaat over de resultaten van het voorgaande jaar. Dus in dit geval over de resultaten van 2021. Behalve het huurdersoordeel, dat is gemeten over de periode juli 2021 tot juli 2022.

### Huurdersoordeel: score B

Het oordeel van onze huurders is voor ons natuurlijk heel belangrijk. Alhoewel we in 2021 en 2022 ook weer ons huur-kwaliteitslabel behouden hebben en het gemiddelde van 7.8 een mooi resultaat is, zijn we helaas wel van een A naar een B gegaan. Begin 2022 kampten we nog met coronaperikelen en werden we eind maart 2022 getroffen door een digitale aanval, waardoor we onze processen niet optimaal konden uitvoeren. Dit vertaalt zich meteen terug in de klanttevredenheid. Op het onderdeel reparatieproces en nieuwe huurders zijn we iets gezakt. Onze vertrekkende huurders zijn juist meer tevreden. Dit komt doordat we medio 2021 wel weer gestart zijn met de fysieke keuringen, keuringen waarbij een medewerker aanwezig is (die deden we tijdens corona tijdelijk niet). Huurders waarderen het persoonlijke contact met onze medewerkers.

## Duurzaamheid: score C

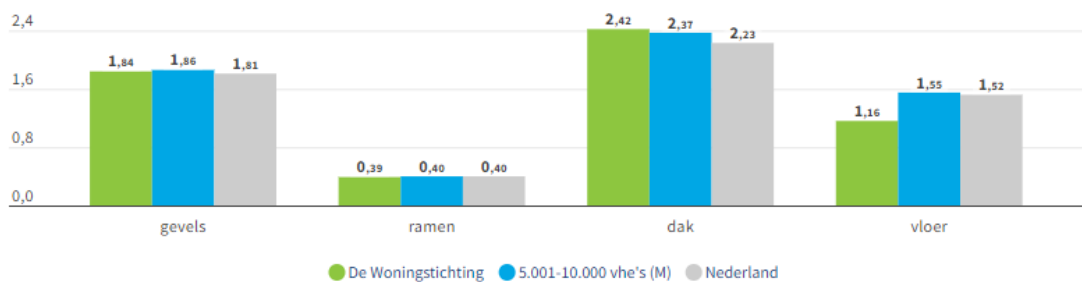
In 2022 zijn een groot aantal energielabels verlopen en hebben we bij onze groot onderhoudswerkzaamheden bij veel woningen extra aandacht besteed aan duurzame kwaliteit. In 2021 is een nieuwe labelsystematiek ingevoerd. Hierdoor moesten veel corporaties ook verlopen labels opnieuw laten vaststellen. Omdat er niet heel veel partijen zijn die we hiervoor kunnen inschakelen was er een tekort aan personeel voor de labelopname. Uiteindelijk konden we een organisatie inschakelen voor extra ondersteuning en lukte het om eind 2022 alle labels goed te registreren. De nieuwe labels van de aangepakte woningen in de Nude en een deel van Pomona is daardoor in deze benchmarkmeting niet meegenomen. De prestaties blijven daarom net als vorig jaar iets achter. We verwachten volgend jaar een goede weergave van de werkelijkheid te kunnen geven met als uitkomst een betere prestatie. Wanneer we naar het huidige gemiddelde kijken, komen we uit op een gemiddelde van 225,6 kWh/m<sup>2</sup>. Dit is exclusief een deel van de opgeleverde nieuwbouw. Uiteraard zijn benchmark-waarden CO<sub>2</sub> uitstoot en isolatieprestatie ook hiermee verbonden.

Belangrijk is dat sinds het aanleveren benchmarkgegevens alle actualisaties/opnames verwerkt zijn in onze software. Nieuwbouwwoningen zijn toegevoegd na oplevering en verkochte woningen verwijderd. Dit geeft momenteel een gemiddelde EP2-waarde<sup>7</sup> van 219 kWh/m<sup>2</sup>.

Als we kijken naar onze gemiddelde isolatieprestatie dan zien we dat ook ons groot onderhoudsproject in de Nude een positief effect heeft op de score. We scoren gemiddeld nog wel lager dan andere corporaties in Nederland (58,4 kWh/m<sup>2</sup> versus 44,9 kWh/m<sup>2</sup>). Dit komt doordat wij relatief gezien veel bezit hebben uit de jaren '60. Dat geeft ons een slechtere uitgangspositie. We verwachten dit met onze huidige en aanstaande groot onderhoudsprojecten de komende jaren versneld te verbeteren.

Onze isolatieprestatie ligt boven het landelijk gemiddelde, met uitzondering van de isolatie van vloeren. De isolatie van vloeren is niet altijd mogelijk en brengt hoge kosten met zich mee, terwijl het effect voor betaalbaarheid en wooncomfort minimaal is. We maken hier daarom een bewuste keuze en wegen de investering nauwkeurig af tegen het (verwachte) resultaat.

### Isolatiewaarde m<sup>2</sup> K/W



Shaere | 2022

## Onderhoud & verbetering: score B

We voeren relatief veel planmatig onderhoud uit in combinatie met onze duurzaamheidsambities. Het afgelopen jaar was dit onder andere in de Nude (fase II). We verwachten dat dit de komende jaren ook zo blijft, gezien onze ambities tot en met 2025 (ondernemingsplan) en de 520 woningen die we nog willen aanpakken. Aanstaande groot onderhoudsprojecten zijn bijvoorbeeld project Beekstraat-Matenstraat en Julianastraat.

<sup>7</sup> EP2: De indicator energielabelwaarde (EP2) geeft de gemiddelde energetische kwaliteit van het bezit uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>.

## Bedrijfslasten: score B

Onze score is in 2021 verbeterd naar B (was C). De beïnvloedbare bedrijfslasten per vhe (€ 926) zijn nog wel circa 5% hoger dan het gemiddelde in de sector (€877). We hebben relatief meer inleenkosten dan de sector en ook op het gebied van leefbaarheid zijn onze kosten hoger.

## Beschikbaarheid & betaalbaarheid: score B

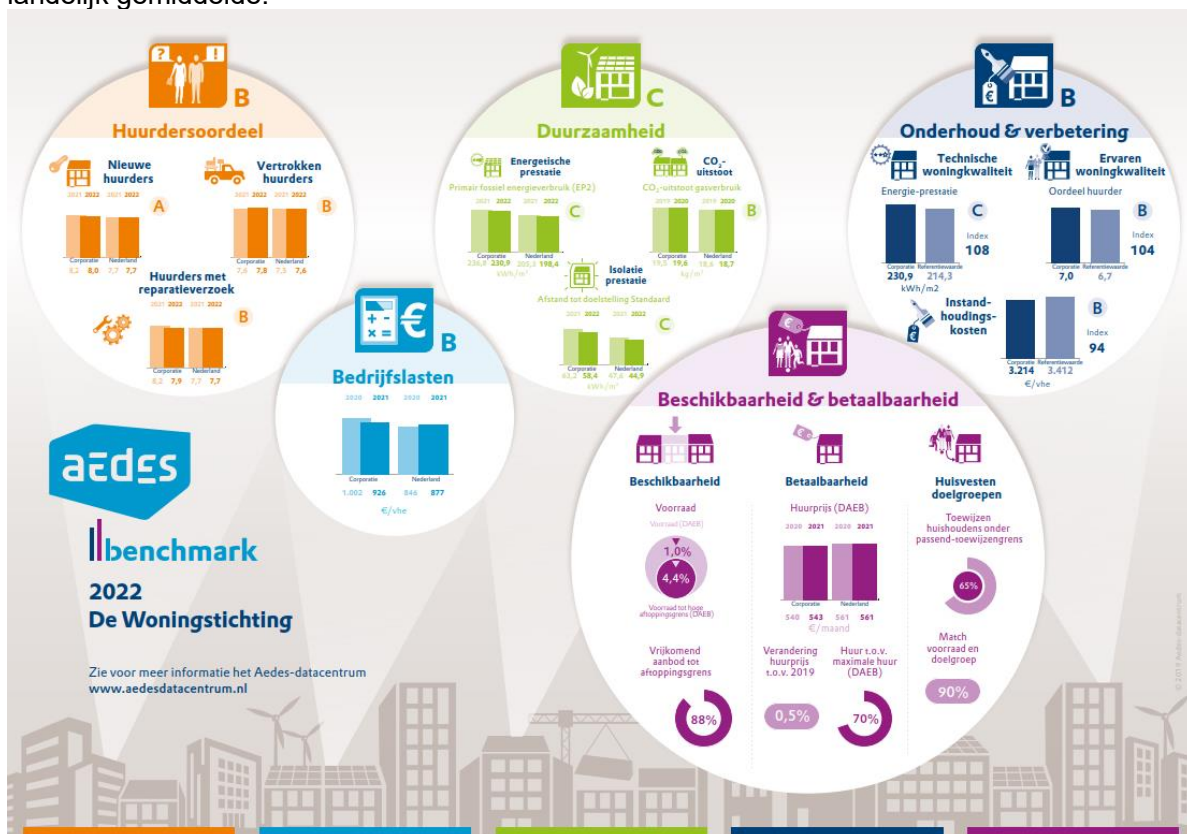
Onze eerste prioriteit uit ons ondernemingsplan is 'meer mensen een thuis'. We hebben de ambitie om 400 woningen bij te bouwen tot 2025. In 2020/2021 voegden we 51 grondgebonden woningen en 16 appartementen toe aan onze woningvoorraad en in 2022 voegden we nog eens 33 woningen in Kortenoord toe. In het laatste kwartaal van 2022 startten we met de nieuwbouw van 24 appartementen voor 55+ en 12 grondgebonden woningen op de Rooseveltweg. Deze worden medio 2023 opgeleverd.

### Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)

Ontwikkeling van de voorraad woningen tot hoge aftoppingsgrens van de huurtoeslag met een huurprijs tot 647,19 (2022) stijgt 2,9% ten opzichte van 2020. Deze ligt wel 3,9% lager dan het sectorgemiddelde. We hebben wel een aantal woningen toegevoegd met een huurprijs tot de hoge aftoppingsgrens maar er zijn ook woningen overgeheveld van de hoge aftoppingsgrens naar duur sociaal. Dit gebeurt als de woningen van huurder wisselen (mutatie) in de wijken Kortenoord, Patrimonium en de Irenebuur. Deze huurprijzen zijn bij oplevering van de nieuwbouw verhuurd met een huurprijs onder de hoge aftoppingsgrens maar bij mutatie wordt de huurprijs opgegrokken naar een duur sociale huurprijs. Dit draagt bij aan meer differentiatie in onze wijken en vergroot de leefbaarheid.

### Betaalbaarheid

Bij groot onderhoudsprojecten verhogen we de streefhuren omdat deze woningen een betere energetische kwaliteit krijgen. Dit draag bij tot meer wooncomfort voor de huurder. Daarnaast kan het bijdragen aan een besparing van de energielasten dit is echter afhankelijk van het gedrag van huurders en de energietarieven. Bij wisseling van huurder (mutatie) trekken we de woningen op naar de streefhuur. Hierdoor stijgen onze huurprijzen iets, maar zitten we nog steeds onder het landelijk gemiddelde.



## KWH

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) toetst jaarlijks onze klantprocessen:

- Woning verlaten
- Woning zoeken
- Nieuwe woning
- Reparaties
- Onderhoud

Om het KWH-huurlabel te behouden moeten we op alle aspecten minimaal een 7 scoren én moet minimaal 85% van de huurders tevreden zijn.

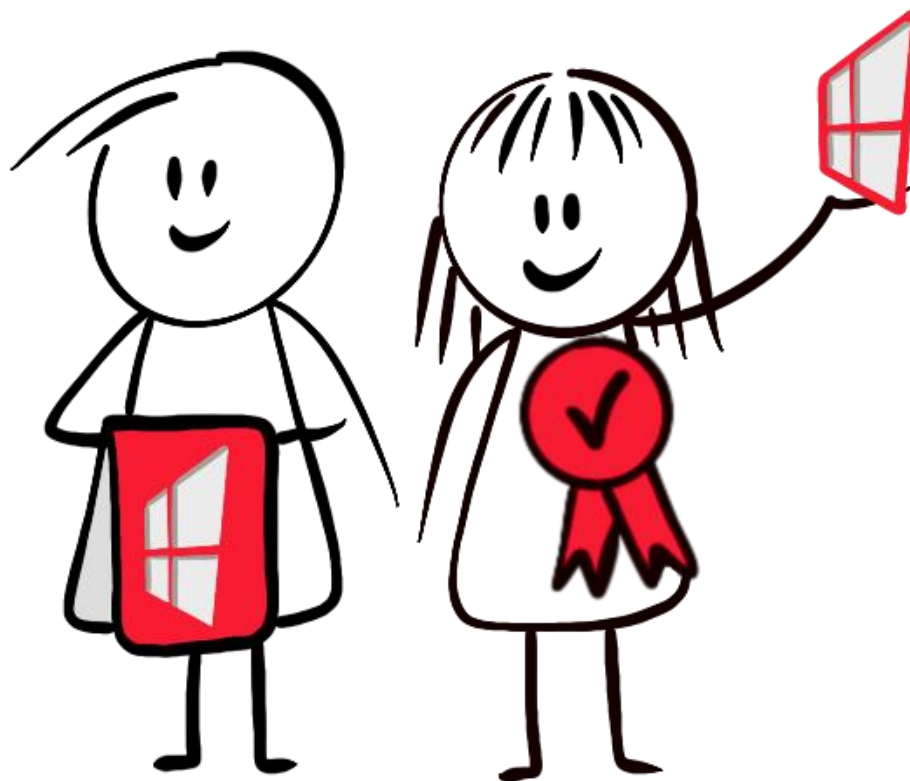
In 2022 behaalden we opnieuw het KWH Huurlabel. Om onze processen te blijven verbeteren bespreken we de resultaten met onze medewerkers en werken we verbeterpunten uit en voeren deze door. Begin 2022 hadden we nog te maken met wat naweën van de coronapandemie, maar met name de digitale aanval zorgde ervoor dat we onze dienstverlening niet optimaal konden uitvoeren. Dit zagen we met name terug in de tevredenheid over onze bereikbaarheid. Het laatste kwartaal 2022 zagen we de cijfers weer iets stijgen.

Om de kwaliteit van onze dienstverlening te verhogen laten we in 2023 onze telefonische bereikbaarheid meten en maken we gebruik van een zogenoemde 'mystery guest'. Ook krijgen de medewerkers van de klantprocessen zelf toegang tot het portaal van KWH en gaan ze aan de slag met het analyseren van de resultaten zodat ze hun processen continu kunnen monitoren en aanpassen.

### Hier gaan we voor in 2023 om 'professionele organisatie en dienstverlening' te realiseren

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2023:
<ul style="list-style-type: none"><li>• We werken samen op basis van onze kernwaarden 'samen' en 'betrokken'. En (zelf)reflectie, evalueren en feedback zijn voor ons een normale manier van doen.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cultuurprogramma: we geven betekenis aan onze kernwaarden en werken verder aan het versterken van de samenstelling in de organisatie.</li><li>• MT in ontwikkeling; samen volgen van een leiderschapstraject.</li><li>• Afronden huisvestingsproject en verhuizen naar nieuwe kantoor de Woningstichting.</li><li>• Visitatie: beeld van onze maatschappelijke prestatie in de lokale context en onze prestaties in de periode 2019 tot en met 2022.</li><li>• Beoordelen renovatieprojecten vanuit sociaal en/of technisch oogpunt</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!' (proces- en projectmatig werken, prettige samenwerking, passende huisvesting en beter werkende systemen en voorzieningen) leidt tot klantgerichte processen, hogere kwaliteit en draagt bij aan tevreden huurders en een plezierige werkomgeving voor onze medewerkers.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• We implementeren ons nieuwe kernsysteem, waar procesmatig werken en digitalisering onderdeel van uitmaken. Dit vergt veel van onze medewerkers. We bereiden medewerkers hierop voor met opleidingen en sessies over leren en verbeteren</li><li>• Verkenning voor het ontwikkelen van een volwaardige klantenservice.</li><li>• Verdere herstructurering van het proces service- &amp; stookkosten.</li><li>• Implementatie van het strategisch communicatieplan</li><li>• Uitwerken tactisch normenkader van het informatiebeveiligingsbeleid</li><li>• Aanbestedingsbeleid opstellen.</li></ul>

Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:	Jaarplan 2023:
<ul style="list-style-type: none"> <li>We zorgen voor financiële continuïteit en zetten ons maatschappelijk vermogen binnen de hieruit volgende grenzen zo goed mogelijk in.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>We blijven de financiële continuïteit monitoren waarbij we primair moeten voldoen aan de financiële normen die onze externe toezichthouders (WSW en Aw) hebben opgelegd.</li> </ul>



## Governance

*Wij zijn als woningcorporatie een maatschappelijke onderneming. Wij waarborgen de maatschappelijke bestemming van ons vermogen door effectief toezicht en een transparante inrichting van onze organisatie. Normen voor goed bestuur en toezicht, externe verantwoording, transparantie, financiële beheersing en risicomanagement hebben wij daarom expliciet gemaakt en in onze bedrijfsvoering geïmplementeerd.*

### Governancestructuur

De Woningstichting is een stichting die wordt bestuurd door één bestuurder met daarboven een Raad van Commissarissen. De Woningstichting heeft sinds 2014 één verbinding, de Ecovallei B.V. We zijn 100% aandeelhouder van de Ecovallei B.V.

We onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties (GCW) 2020. De Woningstichting houdt zich aan de GCW 2020 en aan de daarin genoemde principes. Onze medewerkers handelen ook volgens de waarden van de GCW. Alle hierin genoemde reglementen en regelingen staan op onze website. Per 1 januari 2023 is de GCW op twee punten wat gewijzigd.

Een bepaling over solidariteit is toegevoegd, waarmee wordt afgesproken dat corporaties eerst lokaal en vervolgens regionaal een (financieel) beroep op elkaar kunnen doen als het behalen van hun maatschappelijke/volkshuisvestelijke doelen in gevaar komt.

Het tweede punt waarop de GCW is aangepast, is de bepaling over de permanente educatie. Deze bepaling is aangepast vanwege een wijziging in de systematiek voor de permanente educatie (PE) voor bestuurders.

### Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het functioneren van de Directeur/Bestuurder van de Woningstichting en de aan de organisatie verbonden onderneming. De RvC legt in zijn eigen verslag verantwoording af. Zie hiervoor het hoofdstuk 'Verslag van de Raad van Commissarissen'.

### Bestuur

Ons bestuur bestaat, zoals eerder genoemd, uit één Directeur/Bestuurder: mevrouw ir. J.L. Barnard. Zij is sinds 1 januari 2018 statutair directeur van de Woningstichting. Zij legt verantwoording af aan de Raad van Commissarissen over de strategische beleidskeuzes, de realisatie van de organisatiedoelen en de wijze waarop de daarmee gepaard gaande risico's worden beheerst.

Mevrouw Barnard heeft vier, niet-betaalde, nevenfuncties in 2022:

- Lid adviesgroep van de Stichting de Wageningse Uitdaging.
- Lid van Comité van Aanbeveling van het hospice Wageningen-Renkum (t/m 13 december 2022). Het hospice is ook een huurder van de Woningstichting. In het geval er zich zaken voordoen die te maken hebben met de Woningstichting onthoudt de Directeur/Bestuurder zich daarom, als lid van het Comité van Aanbeveling, van mening of stemming.
- Voorzitter vereniging VOL'2 (tot oktober 2022 FUMA 56).
- Voorzitter NVBW (Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties).

Deze nevenfuncties conflicteren niet met haar hoofdfunctie; tegenstrijdige belangen hebben zich niet voorgedaan.

Interventies door de RvC zijn niet nodig geweest, ook in voorgaande jaren niet.

### *Deskundigheid bestuur*

De Directeur/Bestuurder schoolt zich permanent bij en houdt hiermee haar deskundigheid op peil. In de GCW is opgenomen dat Bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten moeten behalen. Mevrouw Barnard behaalde in de afgelopen drie jaar 158,5 PE-punten (2022: 72, 2021: 50 en 2020: 36,5) en voldoet daarmee aan de PE-verplichting.

### Extern toezicht

Onze externe toezichthouders zijn de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Zij beoordelen de risico's van corporaties op basis van een gezamenlijk beoordelingskader. In het hoofdstuk 'Professionele organisatie en dienstverlening - Financiën' in dit jaarverslag gaan we verder in op dit externe toezicht in 2022.

### Overleggen met de belanghouders en netwerkpartners

In het hoofdstuk 'Slimmer samenwerken' (bladzijde 44) staan we uitgebreid stil bij de diverse overleggen die we hebben met belanghouders en netwerkpartners, o.a. over de prestatieafspraken met huurders en gemeente.

### Overleg met de Ondernemingsraad

Onze medewerkers zijn uiteraard ook belangrijke belanghouders. De ondernemingsraad (OR) is voor de Directeur/Bestuurder het officiële overlegorgaan en de gesprekspartner namens de medewerkers. De OR geeft op een opbouwende manier invulling aan haar taken en legt het accent op taken die deel uitmaken van het organisatie- en personeelsbeleid.

In 2022 bestond de OR uit vier leden. Eind 2022 is één van de OR-leden afgetreden. De OR streeft naar een bezetting van vijf leden; er zijn nu twee vacatures voor een OR-lid.

In 2022 heeft de OR vijf keer formeel vergaderd de Directeur/Bestuurder. De belangrijkste onderwerpen waren:

- Plan van aanpak risico-inventarisatie en -evaluatie (RI&E)
- Arbeidsmarktonderzoek FLOW
- Voortgang organisatieontwikkeling
- Coronamaatregelen
- Jaarverslag OR 2021
- Jaarplan 2022 en financiële begroting 2022 & meerjarenraming 2023-2031
- Jaarverslag en jaarrekening 2021 de Woningstichting
- Huisvesting de Woningstichting
- Medewerkersonderzoek
- Audit soft controls
- Thuiswerkregeling
- Kernwaarden en GCW 2020 (eenmaal per jaar in aanwezigheid delegatie RvC)
- Nieuwe CAO woondiensten 2022-2023
- Beleid ongewenste omgangsvormen en veilige werkomgeving
- Stand van zaken digitale aanval
- Evaluatie werkkostenregeling
- Strategische Personeels Planning (SPP)
- Statusupdate mobiliteitsplan
- Hogere lasten medewerkers (energie)
- Bedrijfsarts
- Aedes benchmark 2022Generatiepact

In 2022 heeft de OR instemming verleend op:

- Nieuwe externe vertrouwenspersoon
- Demotieregeling
- Nieuw personeelssysteem
- Voorstel bijzondere dagen 2023
- Thuiswerk- en reiskostenvergoeding (januari 2023)
- HR-cyclus (januari 2023)

In 2022 heeft de OR een adviesaanvraag ontvangen over een vacature bij de RvC en de voorgenomen benoeming van een nieuw RvC-lid.

De OR heeft de RvC geadviseerd om, onder voorbehoud van positieve zienswijze van de minister, de kandidaat te benoemen. De RvC volgde dit advies op.

We publiceren de OR-verslagen op ons intranet.

## Compliance

Compliance gaat erom dat je als organisatie werkt in overeenstemming met de juiste toepassing van kaders en wet- en regelgeving. We besteden heel bewust aandacht aan compliance. Compliance is een zaak van de gehele organisatie; het bestuur, management en de RvC vervullen hierin een voorbeeldfunctie. Medewerkers zijn zich bewust van de noodzaak tot verantwoord gedrag; hierin investeren we door middel van een meerjarenprogramma ter versterking van de soft controls. In 2022 deden zich op het gebied van overtredingen van de compliance geen noemenswaardige zaken voor.

### **Integriteit en Klokkenuidersregeling**

Wij hechten veel waarde aan integriteit. We hebben een Gedragscode integriteit waar alle medewerkers en RvC-leden zich aan moeten conformeren. We blijven integriteit onder de aandacht houden in overleggen en bijeenkomsten met medewerkers en ook in RvC-bijeenkomsten. De dilemmatrainingen die we in 2022 wilden organiseren om met elkaar in gesprek te gaan over eventuele (integriteits)dilemma's zijn niet doorgegaan. In 2023 pakken we de thema's hieromtrent weer bewust op, zeker in relatie tot de implementatie van een nieuw kernsysteem. Hiermee vergroten we de bewustwording bij onze medewerkers om dilemma's tijdig te herkennen en bespreekbaar te maken.

We ontvingen in 2022 één melding in het kader van de integriteit (2021: 2). We onderzochten de melding en handelden deze conform onze richtlijnen af.

In 2022 is er geen melding gedaan in het kader van de Klokkenuidersregeling (2021: 0). Begin 2023 is de implementatiewet tot wijziging van de Wet Huis voor klokkenuiders aangenomen. Hiermee wijzigt de naam van de Wet Huis voor klokkenuiders in Wet bescherming klokkenuiders. In 2023 toetsen we onze huidige Klokkenuidersregeling aan de gewijzigde wet en vernieuwen onze regeling.

We publiceren onze Gedragscode integriteit en Klokkenuidersregeling op onze website zodat deze ook bekend zijn voor onze externe belanghouders en onze netwerkpartners.

### **Reglement ter voorkoming en bestrijding van psychosociale arbeidsbelasting (PSA)**

Wij vinden het belangrijk om onze werknemers een veilige werkomgeving te bieden. Dit is ook een verplichting vanuit de Arbowet. Als goed werkgever is het de taak van de Directeur/Bestuurder om hiervoor te zorgen. Behalve een veilige werkomgeving vinden wij het ook belangrijk dat er een goede werksfeer is waarin medewerkers onderling en in het zakelijk verkeer met derden respectvol met elkaar omgaan. In het medewerkersonderzoek dat we in 2022 uitvoerden, vroegen we onze medewerkers ook hoe ze de veiligheid van hun werkomgeving ervaren. De score op deze vraag is een 7,7. Dat is op zich een mooie score, maar biedt ook ruimte voor verbetering.



Daarom is het belangrijk dat we hier organisatiebreed, maar met de OR en ook in de afdelings- en teamoverleggen en tijdens individuele gesprekken met medewerkers voldoende aandacht aan besteden. De (extreme) situaties waarover we horen en lezen in de buitenwereld zijn hiervoor een goed aanknopingspunt.

Wij hebben een actueel 'reglement ter voorkoming en bestrijding van seksuele intimidatie, agressie, geweld of discriminatie'.

Eén van de manieren waarop wij invulling geven aan de wettelijke eis van een PSA-beleid is door te werken met een (externe) vertrouwenspersoon.

### **Vertrouwenspersoon**

De externe vertrouwenspersoon vervult de rol van vertrouwenspersoon rondom ongewenste omgangsvormen en integriteitsvraagstukken. Zoals gezegd vinden we het belangrijk dat onze medewerkers zich veilig en prettig voelen op en tijdens het werk en dat zij weten bij wie ze (naast hun leidinggevende) terecht kunnen als ze zich niet zo voelen.

De werkzaamheden van de vertrouwenspersoon kunnen worden opgedeeld in het ontvangen van meldingen van ongewenste omgangsvormen en integriteit, het ontvangen van een formele klacht en het begeleiden van de melder in de klachtenprocedure en overige activiteiten zoals overleg en voorlichting.

In zijn jaarverslag 2022 meldt de vertrouwenspersoon het volgende over de Woningstichting:

- er is één keer door een medewerker beroep gedaan op de vertrouwenspersoon in het kader van ongewenste omgangsvormen (2021: geen); door externen is er geen beroep gedaan op de vertrouwenspersoon (2021: geen)
- er zijn via de vertrouwenspersoon geen formele klachten ingediend bij de klachtencommissie;
- er waren geen andere activiteiten.

De vertrouwenspersoon adviseert ons in zijn algemeenheid om in het kader van preventie het thema ongewenst gedrag en integriteit regelmatig te agenderen tijdens een teamoverleg. Op het moment dat een onderwerp regelmatig besproken wordt, verdwijnt het taboe en verlaagt het voor een potentiële melder de drempel om de stap te nemen zich te wenden tot een vertrouwenspersoon.

Dit geldt ook voor de rol en het aandeel van de leidinggevende in het kader van (on)gewenst gedrag: maak (en houdt) dit geregeld bespreekbaar, bij voorbeeld in een managementteam.

In 2022 wisselden we van vertrouwenspersoon binnen dezelfde organisatie. De OR heeft hiermee ingestemd.

### **Warmtewet (levering van warmte)**

Consumenten die zijn aangesloten op een warmtenet kunnen niet zelf kiezen voor een leverancier. Om ervoor te zorgen dat deze consumenten niet te veel moeten betalen, hanteert de Warmtewet het "niet-meer-dan-anders"-principe. Dit principe zorgt ervoor dat de consument nooit meer betaalt dan de maximumprijs op basis van de Warmtewet.

De Warmtewet is voor ons van toepassing vanwege de bewoners (huurders en kopers) van de wijk Torckdael. Zij ontvangen warmte en koude via onze dochteronderneming Ecovallei B.V., omdat hun woningen zijn aangesloten op de WKO-installatie van Ecovallei B.V. in Torckdael.

De warmtelevering van de Ecovallei B.V. blijft onder de 10.000 GJ en daarmee is de Ecovallei B.V. niet vergunningplichtig. Wel dient de Ecovallei B.V. aan de verplichtingen van de Warmtewet te voldoen. En daar voldoet de Ecovallei B.V. aan.

In 2022 zijn geen storingen vastgesteld, die uit hoofde van de Warmtewet gemeld moeten worden (2021:0). In 2022 zijn er opnieuw geen geschillen tegen ons ingediend (2021:0).

## Huurcommissie

Er zijn in 2022 twee zaken binnengekomen. Deze zaken gingen over de huurverhoging en over ons beleid wonen. In 2022 ontvingen we ook een uitspraak over de in 2021 opgestarte zaak over het beleid wonen. Alle drie de klachten zijn door de Huurcommissie ongegrond verklaard; de Woningstichting is in het gelijk gesteld.

<i>Klachten over de Woningstichting bij de Huurcommissie</i>		
	2022	2021
Totaal ingediend	2	1 <i>(uitspraak vond plaats in 2022)</i>
Gegrond verklaard	0	0

## Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en omstreken

Samen met 9 andere corporaties, waaronder de FoodValley-corporaties, hebben wij een onafhankelijke geschillencommissie: de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied en omstreken (GWV). Onze huurders kunnen hier terecht met een klacht over ons beleid of een medewerker. Uiteraard streven wij er altijd naar om eerst zelf de klacht samen met de huurder op te lossen. Lukt dit niet, dan wijzen wij de huurder op de mogelijkheid een geschil in te dienen bij de geschillencommissie.

<i>Klachten over de Woningstichting bij de Geschillencommissie</i>		
	2022	2021
Totaal ingediend	8	3
Gegrond verklaard	1 (gedeeltelijk)	0

Van de acht ingediende geschillen zijn er vier in behandeling genomen door de GWV. Voor deze vier geschillen vond een hoorzitting plaats, waar in alle gevallen beide partijen zijn gehoord door de geschillencommissie. De geschillencommissie adviseerde ons in drie van de vier geschillen, het geschil ongegrond te verklaren en één geschil gedeeltelijk gegrond te verklaren. Dit advies namen wij over.

Twee van de acht geschillen heeft de GWV niet in behandeling genomen, omdat deze huurders onze interne klachtenprocedure nog niet volledig hadden doorlopen.

De andere twee geschillen zijn niet in behandeling genomen omdat deze geschillen gingen over woning toe- of afwijzing. Daar gaat de GWV niet over.

We merken dat het aantal geschillen dat ingediend wordt, stijgt. Omdat de redenen van de geschillen uiteenlopen, is het lastig voor ons om daar een rode draad in te vinden. Wel willen we in 2023 een evaluatie organiseren met de GWV en de deelnemende corporaties om samen te bespreken welke ontwikkelingen we zien en welke maatregelen we daar eventueel voor kunnen nemen.

In elk geval blijven we alert op het voorkomen van geschillen. Dat proberen we door goed in gesprek te blijven met de huurder, een meer actieve houding te tonen en/of door beter te communiceren. En daar waar nodig passen we onze werkwijze aan.

## Onze plannen op het gebied van governance in 2023

<b>Doelstellingen ondernemingsplan 2021-2025:</b>	<b>Jaarplan 2023:</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>Voldoen aan governance en compliance.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Opstellen van een compliance jaarplan waarin we ook de actiepunten meenemen die naar voren zijn gekomen uit de compliance scan van de Interne Auditor.</li><li>Uitvoering geven aan het compliance jaarplan.</li></ul>



## Risicomanagement

*Risicomanagement is voor ons het op een gestructureerde wijze in kaart brengen van de (negatieve én positieve) gevolgen die kunnen optreden in het werkdomein en bij het behalen van onze strategische doelstellingen. Deze gevolgen kunnen zowel intern, extern als strategisch zijn en zowel beïnvloedbaar als niet beïnvloedbaar zijn. Risicomanagement is een continu proces en dient systematisch, gestructureerd en proactief plaats te vinden. De wijze waarop wij omgaan met kansen en risico's is daarom één van de belangrijkste sleutels van ons huidig en toekomstig succes. Ons beleid en processen in risicomanagement staan in ons risicomanagementhandboek.*

De Directeur/Bestuurder is verantwoordelijk voor het opzetten en in stand houden van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen. Risicomanagement is daar een belangrijk onderdeel van. Dit stelsel wordt gehanteerd om interne, externe en strategische risico's te identificeren, te analyseren en te beheersen. Maar het kan nooit absolute zekerheid geven dat strategische doelen worden behaald of dat materiële risico's niet optreden. De Interne Auditor is samen met de Business Controller verantwoordelijk voor de bewaking van de interne beheersingsmaatregelen en de uitvoering van de interne controle. De Interne Auditor rapporteert aan de Directeur/Bestuurder en de RvC over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen. De accountant rapporteert over de werking van de interne beheersingsmaatregelen en interne controlesystemen, voor zover dit relevant is voor de uitvoering van de accountantscontrole.

### Strategisch risicomanagement plan

#### Risicobereidheid

Jaarlijks beoordelen wij onze risicobereidheid en stellen vast of deze moet worden bijgesteld. Ook in 2022 verkende en bepaalde de Directeur/Bestuurder met het managementteam (MT) en de Raad van Commissarissen (RvC) onze risicobereidheid aan de hand van een scenario-analyse. We stelden vast dat de risicobereidheid niet aangepast hoeft te worden en kozen opnieuw voor een lage risicobereidheid. Dit betekent dat wij voor de uitvoering van onze kerntaken bereid zijn om aanvaardbare risico's te nemen en dat we risico's die geen verband houden met de kerntaken in principe mijden. Onze opbrengsten zijn grotendeels afkomstig van huuropbrengsten van het vastgoed en kennen een vast en voorspelbaar verloop. Omdat we ons vastgoed voor lange termijn aanhouden om te verhuren hebben de marktontwikkelingen slechts een beperkte invloed.

Aan de hand van de risicobereidheid en het risicoprofiel beoordeelden wij onze interne normen voor de financiële kengetallen in 2022 opnieuw. We concludeerden dat bijstelling naar boven paste binnen de risicobereidheid en nodig was om de ambities uit ons ondernemingsplan te kunnen realiseren. Hiervoor was ook ruimte, omdat Aw/WSW in 2020 de externe normen al hadden verruimd. Wij hebben boven op de externe normen van Aw/WSW een opslag bepaald als financiële risicobuffer. Met deze extra risicobuffer kunnen wij de meest negatieve scenario's opvangen of de begroting in voldoende mate aanpassen om binnen de externe normen te blijven. Een onnodig grote risicobuffer kan een belemmering worden voor onze volkshuisvestelijke opgave. Dat vinden wij, zeker gezien de grote opgave waar we voor staan, niet wenselijk. Daarom zochten we ruimte binnen de externe norm en verkleinden we de risicobuffer. Dit geeft ons meer ruimte om te investeren in de volkshuisvestelijke opgave zoals we die in het ondernemingsplan hebben benoemd. De verruiming van de interne normen voerden we door in samenspraak met de AC en RvC.

De Woningstichting wil geen risico's lopen rondom integriteit en wil compliant zijn aan wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid hierbij is vermijden. Het uitgangspunt voor compliance- en integriteitsrisico's is dat we ons strikt houden aan de wetten en dat we integer zijn. Bij twijfel raadplegen wij onze juristen.

Het complianceteam bewaakt de hard & soft controls rondom compliance en integriteit. We voldoen onder andere aan de Woningwet, inclusief de BTIV en RTIV, de richtlijnen Corporate Governance en de Governancecode Woningcorporaties.

We hebben deze uitgewerkt in statuten, reglement Bestuur, investeringsstatuut, verbindingenstatuut en treasurystatuut. We toetsen deze documenten periodiek aan de ontwikkelingen in de sector en passen ze indien nodig aan. In 2022 pasten we ons reglement Bestuur aan in verband met de gewijzigde Woningwet per 1 januari 2022. Begin 2023 hebben we onze statuten gewijzigd naar aanleiding van wijzigingen in de Woningwet, BTIV en de WBTR.

## Risicoanalyse

Jaarlijks voeren wij een risicoanalyse uit, die we tijdens het jaar periodiek actualiseren. Hierin hebben we de 24 business risks van het WSW opgenomen, aangevuld met de door onszelf geïdentificeerde risico's. De risico's en de beheersingsmaatregelen bespreken we in MT, AC en RvC. We concludeerden dat we twee extra risico's moesten toevoegen: risico op negatieve beeldvorming en risico bedrijfseconomische perfect storm. We hebben onze risico's goed in beeld en passen met de beheersmaatregelen binnen onze risicobereidheid.

De Business Controller toetst, onder de verantwoordelijkheid van de Interne Auditor, of deze beheersingsmaatregelen hebben gewerkt. We rapporteren intern over de bevindingen en nemen indien nodig maatregelen. De Business Controller heeft in 2022 een afzonderlijke rapportage opgesteld over de risicobeheersing tijdens en na de digitale aanval. Conform het Reglement financieel beleid en beheer hebben de Interne Auditor en de Business Controller in 2022 twee keer gesproken met de AC over risicomanagement, buiten aanwezigheid van de Directeur/Bestuurder.

De Woningstichting onderscheidt drie belangrijke risicogebieden:

### 1. **Strategische risico's die samenhangen met de strategische doelstellingen en het ondernemingsplan.**

De belangrijkste strategische risico's zijn:

#### 1. Portefeuillerisico

Naar aanleiding van de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 zijn per 1 juli 2022 Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Deze prestatieafspraken zijn in de regio Foodvalley vertaald naar een regiobod. Hierin staat een verhoogde ambitie van onze woningproductie tot 2030 van 575 naar 814. Daarnaast is op basis van ons ondernemingsplan en de Nationale Prestatieafspraken in 2022 een tussenrapportage opgesteld voor de portefeuillestrategie.

In ons ondernemingsplan benoemen we beschikbaarheid als onze eerste prioriteit. Op basis daarvan herijkten we onze financieringsstrategie om onze wensen mogelijk te maken. In de begroting 2023-2032 hebben we de gewenste groei van ons bezit ingerekend, als ook de verhoogde verduurzamingsambities en de eenmalige huurverlaging in 2023. We blijven hiermee binnen de externe normen voor de diverse ratio's. Doordat onze leningportefeuille wel behoorlijk zal toenemen, neemt ook het schuldrestant per verhuureenheid toe. In de herijkte financieringsstrategie borgen we dat onze financiële continuïteit gewaarborgd blijft, waarbij we nadrukkelijk zoeken naar evenwicht tussen de volkshuisvestelijke opgave en een duurzaam bedrijfsmodel. Onze belangrijkste beheersmaatregelen zijn:

- vaststellen en periodiek actualiseren van onze portefeuillestrategie;
- monitoren behoefte doelgroep door woningmarktonderzoek;
- vaststellen en periodiek actualiseren van de financieringsstrategie;
- toetsing van investeringsvoorstellen aan het investeringsstatuut;
- jaarlijks actualiseren van normen uit het investeringsstatuut;
- flexibiliteit in de portefeuille houden om keuzes te maken bij veranderende omstandigheden;
- werken met scenario's om te checken of we ons vermogen optimaal inzetten.

## 2. Leefbaarheidsrisico (gerelateerd aan de doelgroep)

Door het toenemende aantal mensen met een zorgprofiel beoordeelt de woonconsulent bij woningtoewijzing (directe bemiddeling) of een bepaalde kwetsbare huurder in een bepaalde buurt past. Door rekening te houden met de draagkracht van een buurt houden we wijken en straten sterk en proberen we sociale problemen te voorkomen. We doen dit mede door slimme samenwerking met onze netwerkpartners (bijvoorbeeld via wijkteams), waarbij ieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheid handelt, en door het differentiëren in een wijk qua huurprijzen, huishoudsamenstellingen en inkomensklassen. Op deze manier voorkomen we eenzijdige wijken en bevorderen we differentiatie wat de leefbaarheid ten goede komt. Dit komt wellicht in 2023 onder druk te staan door politieke ontwikkelingen, zoals mogelijke toename van huisvesten van bijzondere doelgroepen en verruiming van de wettelijke mogelijkheid om woningen met voorrang te verhuren aan inwoners uit eigen gemeente (van 25% naar 50%). Hierover gaan we in gesprek met de gemeente Wageningen en onze huurders.

Onze buurtbeheerders en woonconsulenten zijn in buurten zichtbaar aanwezig, toegankelijk en aanspreekbaar waarbij extra aandacht wordt besteed aan die buurten die dat het meest nodig hebben. Hoe eerder we signalen (h)erkennen, hoe sneller we kunnen doorverwijzen of zelf actie kunnen ondernemen. Een mooi voorbeeld is het aanspreekpunt voor omwonenden (wijkcoördinator Solidez) die naar burens van kwetsbare huurders luistert wanneer er sprake is van ernstige problematiek. Ook is er een gezamenlijk buurtonderzoek gehouden naar aanleiding van toename van signalen bij ons en onze netwerkpartners om vroegtijdige opeenstapeling van problemen te doorbreken.

De vroegsignalering bij huurders met een betalingsprobleem is sinds november 2022 weer structureel opgepakt. Daarnaast is de gemeente gestart met de Voorzieningenwijzer waar in een persoonlijk gesprek met de huurders gekeken wordt naar hun inkomsten en uitgaven en of ze o.a. optimaal gebruik maken van regelingen die er zijn rondom lastenverlichting. Naast onze reguliere Bewoners- en Activiteitencommissies is via de Wijkendeal van de provincie Gelderland subsidie verstrekt aan de wijk de Nude om de sociale verbindingen in die wijk te versterken. Daarnaast steunen we kleine initiatieven door bewoners of netwerkpartners voor het aanleggen van geveltuintjes of door het leveren van een bijdrage aan een straatfeest.

## 3. Financieel beheerisico

De ambities uit ons ondernemingsplan, de portefeuillestrategie en de Nationale Prestatieafspraken die we in de meerjarenbegroting 2023-2032 hebben opgenomen, liggen aanzienlijk hoger dan in de vorige begroting. Door het wegvallen van de verhuurderheffing is er meer financiële ruimte om te investeren. Het verloop van de financiële ratio's laat zien dat de opgave gerealiseerd kan worden binnen de normen. De realisatie van de opgave was niet mogelijk binnen de bestaande financieringsstrategie. Dit kwam door de beperking die hierin is opgenomen om investeringen te financieren met vreemd vermogen en er werd geen rekening gehouden met de huidige financiële positie. In de herijkte financieringsstrategie is meer ruimte gecreëerd om ons maatschappelijk vermogen in te zetten. Hierbij hanteren we nog steeds de eis dat de financiële continuïteit gewaarborgd moet zijn en blijven.

Net als in voorgaande jaren hebben we ook in de begroting 2023-2032 weer verschillende scenario's doorgerekend om te beoordelen of we de risico's kunnen dragen wanneer zo'n scenario zich voordoet. De huidige marktomstandigheden, waaronder de energiecrisis, de hoge inflatie en schaarste van materialen en personeel zorgen ervoor dat onze risico's toenemen als de huidige omstandigheden voor een langere periode aanhouden. Dit betekent dat bij de uitvoering van de opgave de monitoring (nog) belangrijker wordt.

## 4. Demografisch risico

Op basis van ons ondernemingsplan stelden we dit jaar een tussentijdse rapportage portefeuillestrategie 2022-2032 op; dit document heeft nog geen formele status. Dit document gaat in op o.a. ontwikkelingen binnen de woningmarkt en laat een huishoudensontwikkeling van de gemeente Wageningen zien (2020-2040). Vandaaruit zien we een significante groei van 55+'ers (vooral 75+) en een groei van alleenstaanden tussen 25-35 jaar en gezinnen.

Bij de ontwikkelingen van onze nieuwbouwplannen zoeken we afstemming met de portefeuillestrategie.

In 2022 onderzochten we samen met de gemeente en Idealis de woonbehoeften van woonstarters (18-35 jaar) in Wageningen en voerden we in het najaar ook een woonwensenonderzoek naar senioren (55+) uit om inzicht te krijgen welke kansen er zijn met betrekking tot ons woningaanbod. De resultaten verwerken we in de portefeuillestrategie.

In 2022 hebben we ons ouderenproject 55+ verder vormgegeven, . verhuurden woningen speciaal gelabeld voor deze doelgroep,, stelden intern drie verhuiscoaches aan en organiseerden een ouderenmarkt. Tevens heeft de provincie voor deze doelgroep een subsidie beschikbaar gesteld voor verhuiskostenvergoeding wanneer men o.a. naar een kleinere woning verhuist.

Door de doorstroommaatregelen uit ons huurbeleid, konden we 54 sociale huurwoningen allen met voorrang verhuren aan gezinnen die reeds bij ons huurden. Hierdoor is een 'treintje' van mutaties op gang gebracht zodat we meerdere huurders passend konden huisvesten. Deze doorstroomwoningen houden we bij zodat we hierover transparant kunnen verantwoorden. Dit heeft in 2022 91 extra mutaties opgeleverd. Dit is 23% van het totaal aantal verhueringen.

Met de gemeente zijn we in gesprek hoe we de woonopgave kunnen versnellen. Daarnaast deden we ook onderzoek naar transformatiemogelijkheden van panden binnen Wageningen en zetten we een verdichtingsonderzoek uit voor ons bestaand bezit.

#### 5. Beschikbaarheidsrisico

In ons ondernemingsplan is beschikbaarheid onze eerste prioriteit. In Kortenoord leverden we in 2022 nog eens 33 woningen op. Ook is de ontwikkeling van de laatste fase van Torckdael (16 appartementen, waar er één als gezamenlijke ruimte gebruikt zal worden) opgeleverd. In 2022 is de realisatie van de nieuwbouw aan de Rooseveltweg begonnen.

We sloten in 2022 een intentieovereenkomst af voor 172 woningen op de Dreijen 2. Dit is wel een ontwikkeling van lange adem, aangezien de realisatie niet eerder is gepland dan 2027. De komende jaren werken we dit verder uit met de ontwikkelaar. Verder blijven we actief op zoek naar geschikte locaties. We zijn in acquisitie op meerdere locaties in de stad en onderzochten ook de mogelijkheden van verdichting op ons eigen bezit naast de al bekende herontwikkeling van ons eigen kantoor en de Kolkakkerweg. Wij blijven ook actief in gesprek met de grote ontwikkelaars in de stad.

Het haalbaarheidsonderzoek aan de Kolkakkerweg voor sloop vervangende nieuwbouw met kansen tot verdichting is inmiddels met de gemeente verder uitgewerkt en komt in 2023 in een beslissende fase. Ook hebben we transformatie of nieuwbouw van ons kantoor tot ouderenwoningen bekeken, zeker nu onze plannen om met het kantoor te verhuizen naar de Buurtseweg meer vorm krijgen.

Om woningen beschikbaar te houden, breiden we onze verkoopvijver niet uit.

## 2. **Interne risico's en compliance risico's die betrekking hebben op de werking van de bedrijfsprocessen en –systemen en de ontwikkelingen in wet- en regelgeving.**

De belangrijkste risico's zijn:

#### 6. Operationeel risico (OOB-status en Compliance)

Vanwege de OOB-status moeten we in onze operationele organisatie maatregelen nemen waarmee we beter kunnen aantonen dat we aan wet- en regelgeving (compliance) voldoen en onze processen op orde hebben.

Om de slag naar de verdere professionalisering te maken stelden we in 2020 ons organisatieontwikkelingsplan 'Thuis geven!' op en richtten we de organisatiestructuur opnieuw in om zo processen en medewerkers beter op elkaar af te stemmen. Hiervoor hebben we onder andere het programma Leren & Verbeteren opgestart. De doelstelling hierbij is om professioneler, proces- en projectgericht te werken. Verder hebben we ook de keycontrols nadrukkelijker opgenomen in ons intern controleplan.

We richten ons eerst op de implementatie van het nieuwe kernsysteem (2023). Dit moet als vliegwiel fungeren om de stap te maken naar procesmatig werken, waarbij processen worden beschreven en risico's centraal worden gemonitord. Hiervoor hebben we het programma Fully in Control aangeschaft. We moeten dit nog wel goed inrichten.

Om de teams Finance en Control verder te professionaliseren is de rolverdeling tussen de twee teams gewijzigd. Daarnaast zetten we in op de transformatie van uitvoering naar (meer) analyseren en monitoring.

## 7. IT-risico

De organisatie is voor het uitvoeren van de bedrijfs- en klantprocessen steeds afhankelijker van een goede automatiseringsomgeving. Dit brengt risico's met zich mee. Het niet beschikbaar zijn van de automatiseringsomgeving heeft direct gevolgen voor de bedrijfsvoering. Ook het risico op het niet beschikbaar zijn of verlies van gegevens is aanwezig.

In 2021 voerden we samen met een externe partij een assessment informatiebeveiliging uit. Net als de accountant constateerde deze partij dat we al wel veel procedures en maatregelen hanteren, maar dat we deze nog beter moeten vastleggen en borgen. De conclusie was dat we nog groei nodig hebben om op het gewenste niveau te komen.

Vanwege de digitale aanval is er in 2022 vooral aandacht gegeven aan de heropbouw van de automatiseringsomgeving en met name aan de technische beveiliging hiervan. Hier hebben we stappen gezet. Daarnaast hebben we de meeste bedrijfsapplicaties uit de centrale automatiseringsomgeving bij onze outsourcingpartner weggehaald en naar de 'cloud' gebracht. De kans op het niet beschikbaar zijn van meerdere applicaties tegelijk is hiermee aanzienlijk verkleind. De beveiligingsmaatregelen ten aanzien van het verkrijgen van toegang tot deze applicaties zijn daarbij tevens aangescherpt. Van de leveranciers van onze belangrijkste bedrijfsapplicaties vereisen we ISO 27001 en ISAE 3402 Type II verklaringen.

Alle documenten die tot eind maart 2022 (het moment van de digitale aanval) op locatie bij onze outsourcingpartner stonden, zijn gemigreerd naar de Microsoft cloud (Azure). De toegang tot de Microsoft 365-omgeving is goed beveiligd. We hebben Microsoft-licenties voor gebruik van geavanceerde methodieken voor toegangsbeveiliging (identity management). Alle gebruikers maken verplicht gebruik van 2-factor authenticatie om toegang tot de Microsoft-omgeving te krijgen.

Het verdere groeipad geven we het aankomende jaar een plek bij de actualisatie van ons informatiebeveiligingsbeleid en de implementatie hiervan. Een belangrijk onderdeel hiervan is een security assessment dat we door een externe partij laten uitvoeren op de automatiseringsomgeving bij onze outsourcingpartner.

## 8. Personeelsrisico

Het afgelopen jaar hebben we met een relatief nieuw, maar stabiel MT kunnen werken. De manager bedrijfsvoering werkt op interim basis, maar heeft een opdracht voor een lange periode om juist de professionalisering van zijn afdeling te versterken.

Op dit moment wordt hard gewerkt aan het opzetten van de Strategische Personeelsplanning (SPP). Het doel hiervan is om op elk moment - nu en in de toekomst - te kunnen beschikken over een in kwalitatief (prestatie, houding, kennen en kunnen) en kwantitatief (aantallen) optimale personeelsbezetting.



Hierbij worden alle interne en externe ontwikkelingen meegenomen om te bezien wat er nodig is om nu en op de langere termijn een passende formatie en personeelsbeleid te hebben. Thema's die hierbij aan bod komen zijn de ontwikkelingen in de arbeidsmarkt, de vergrote opgave vanuit de Nationale Prestatieafspraken, de (toekomstige) veranderingen van onze werkzaamheden, benodigd personeelsbeleid (scholing, cultuur etc.). Het één en ander vertalen we in ons strategisch HRM-plan.

In de zomer van 2021 hebben we het nieuwe huisvestingsconcept opgesteld. Dit concept kunnen we realiseren door te verhuizen naar de Buurtse Bocht. Dit principebesluit is inmiddels genomen, uiteraard op voorwaarde dat we hiervoor een passend investeringsplan kunnen maken. Het plan om dit concept uit te rollen in de Buurtse Bocht wordt in het eerste kwartaal van 2023 nog ter bespreking in het MT gebracht. Door van de nieuwe huisvesting een inspirerende werkomgeving te maken, in combinatie met ons strategisch HRM-plan, dragen we bij aan de gewenste bedrijfscultuur en verhogen we het werkplezier van onze medewerkers. Hierdoor blijven we een aantrekkelijke werkgever, zodat we de aankomende jaren aanstaande uitstroom van oudere ervaren collega's kunnen opvangen.

Op het gebied van HR werken we ook nadrukkelijk samen met onze collega-corporaties in de regio Foodvalley. Samen onderzochten we hoe wij een aantrekkelijke werkgever kunnen zijn en blijven en hoe de onderlinge samenwerking dit kan versterken. We denken daarbij aan gemeenschappelijke trainees, leerlijnen maar ook het gemeenschappelijk werven van personeel. Eind oktober 2022 lanceerden we een gemeenschappelijke website, waarop wij gezamenlijk onze vacatures plaatsen.

### **3. Externe risico's die betrekking hebben op de externe ontwikkelingen.**

De belangrijkste externe risico's zijn:

#### **9. Politiekrisico**

Eind juni zijn de Nationale Prestatieafspraken getekend met Aedes, de Woonbond, VNG en het Rijk.

Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er in totaal bij alle corporaties samen jaarlijks circa € 1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Een deel daarvan raken we echter kwijt aan extra vennootschapsbelasting, stijgende bouwkosten door inflatie en stijging van de rentelasten. Daarbij komen dan ook nog de bindende Nationale Prestatieafspraken. Nu die prestatieafspraken zijn ondertekend, worden de ambities op regionaal en lokaal niveau verder uitgewerkt. De provincies hebben hierbij een belangrijke rol gekregen. In 2023 zijn er provinciale verkiezingen.

In de afgelopen periode hebben wij bij de herijking van onze portefeuillestrategie (tussentijdse rapportage) de Nationale Prestatieafspraken al meegenomen. De portefeuillestrategie was daarmee richtinggevend voor de meerjarenbegroting (2023-2032). In het coalitieakkoord is daarnaast opgenomen om het stelsel van toeslagen te versimpelen. Eén van de gedachten is het invoeren van normhuren. Zowel Aedes als Nibud zijn tegen deze invoering omdat deze ongewenste effecten heeft voor zowel de huurders als de corporaties. Ook de Raad van State heeft inmiddels een negatief advies hiervoor afgegeven.

In regionaal verband hebben wij als corporaties in de regio Foodvalley een bod gedaan om in de komende jaren tot aan 2040 12.000 sociale huurwoningen en 1.200 studenteneenheden te realiseren. Om dit daadwerkelijk te kunnen doen, hebben wij in ons bod aangegeven wat wij van de gemeenten nodig hebben om dit ook daadwerkelijk te kunnen realiseren (locaties, sociale grondprijzen, voortvarende procedures etc.).

Vooraf ook in Wageningen is het hard nodig dat wij sociale huurwoningen toevoegen. Ook hier ligt de uitdaging in het verwerven van genoeg (betaalbare) locaties. Het stapelen van ambities door de gemeente en de trage procedures bij nieuwbouw zijn daarnaast onze grootste uitdagingen.

Ten behoeve van het vinden van meer locaties gaat de gemeente aan de slag met de uitkomsten van haar locatieonderzoek dat ze in 2022 uitvoerde.

#### 10. Kostenrisico

Aan de hand van de aanbestedingen van het planmatig onderhoud in 2022 kunnen we concluderen dat de bouwkosten zich nog niet boven onze begroting hebben ontwikkeld. We moeten echter afwachten en goed monitoren hoe zich dit verder ontwikkelt, zeker nu er schaarste is op het gebied van bouw personeel en bouwmaterialen. In de laatste maanden van 2022 zijn al sterke prijsstijgingen gemeld op installatieonderhoud en het aanbrengen van zonnepanelen. Vanuit onze ketenpartners krijgen we ook signalen dat voor 2023 verdere prijsstijgingen te verwachten zijn.

Bij het opstellen van de begroting voor 2023 hebben we vooral gekeken wat er nodig is om onze doelstellingen te realiseren, een nieuwe kernsysteem te implementeren en het organisatieontwikkelingsplan verder uit te rollen. Dit brengt de komende jaren extra kosten met zich mee.

#### 11. Pandemie

Helaas hebben we ook in 2022 nog regelmatig oplevingen gezien van het aantal positieve testen op corona. Gelukkig zien we wel dat de maatschappelijke gevolgen hiervan steeds beperkter worden. We zien dan ook dat onze dienstverlening nauwelijks nog hinder ondervindt van de pandemie. Uiteraard blijven we alert op mogelijke gezondheidsrisico's voor onze medewerkers, huurders en netwerkpartners.

#### 12. Cybersecurity

In het afgelopen jaar hebben wij te maken gehad met een digitale aanval en alle consequenties die dit met zich heeft meegebracht. Aan het einde van 2022 waren we nog steeds niet volledig op orde. Het belang van cybersecurity stond al hoog op de agenda, maar is vanzelfsprekend met onze ervaringen alleen maar belangrijker geworden. We hebben een evaluatie van het doorlopen proces uitgevoerd, waarin wij de geleerde lessen beschrijven en hieruit conclusies trekken.

Voor de digitale aanval hadden wij ook al een audit laten uitvoeren op basis van de sectorstandaard BIC 3.0 (Baseline Informatiebeveiliging (woning) Corporaties). De uitkomsten hiervan zijn meegenomen in het informatiebeveiligingsplan. In de komende periode onderzoeken wij of wij ons informatiebeveiligingsbeleid moeten aanscherpen op basis van de geleerde lessen. Wij laten in de komende periode een technisch security assessment op onze automatiseringsomgeving uitvoeren om te bezien waar nog verbeteringen noodzakelijk kunnen zijn.

We hebben in 2022 de autorisatiematrix, waarin de toegang tot de systemen is geregeld, formeel vastgesteld.

Om de bewustwording (awareness) op het gebied van de informatiebeveiliging en privacy bij de medewerkers te vergroten hebben wij diverse keren acties uit onze awareness kalender uitgevoerd, waarmee wij gedurende het gehele jaar op diverse manieren aandacht vragen voor het onderwerp informatiebeveiliging).

#### 13. Negatieve beeldvorming sector (nieuw toegevoegd in 2022)

Door zowel politieke als maatschappelijke ontwikkelingen is het risico dat het draagvlak voor een maatschappelijke organisatie afbrokkelt. Het is dan ook essentieel dat we onze focus houden op wat onze rol en verantwoordelijkheid is in maatschappelijke problemen, zoals nu in de huidige energiecrisis. Als sector, maar ook lokaal, moeten we een steeds grotere rol spelen op een aantal belangrijke thema's (zoals de energiecrisis en de huisvesting van vluchtelingen en statushouders).

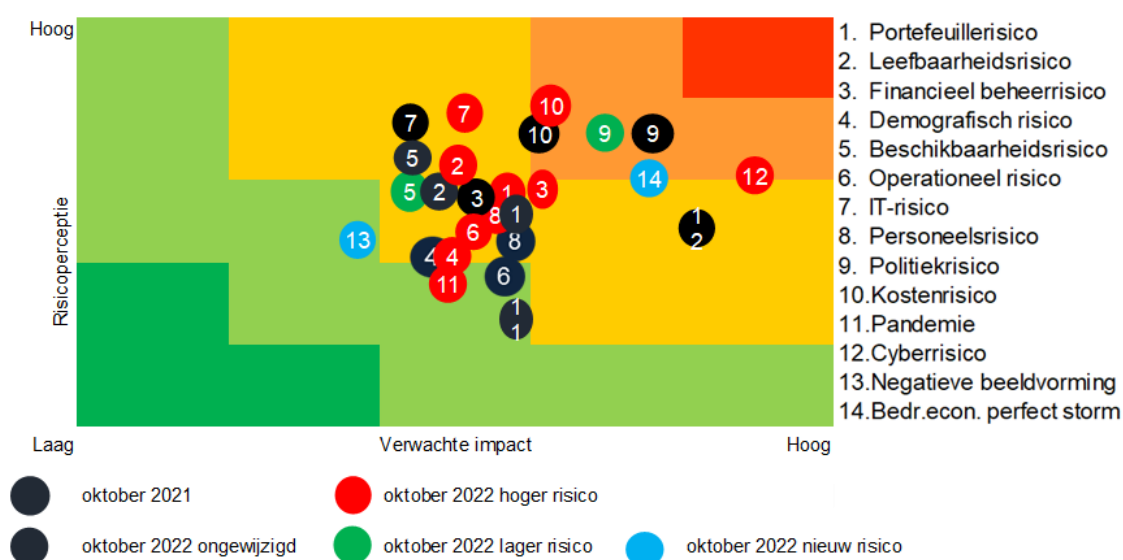
Daar waar wij invloed op kunnen uitoefenen en wat past bij onze rol, dragen we actief uit naar onze netwerkpartners, communiceren we naar onze huurders en via (social) media.

Vanuit onze randvoorwaarde 'slimmer samenwerken' zoeken we de samenwerking op met onder andere de gemeente en zorgen we dat bestuurlijk de lijnen met het college van B en W kort zijn, zodat we elkaar kunnen versterken.

#### 14. Bedrijfseconomische "perfect storm" (nieuw toegevoegd in 2022)

Nu de rente stijgt en er sprake is van een hoge inflatie, de materiaalkosten nieuwbouw en onderhoud duurder maken en/of materialen minder beschikbaar zijn en de stikstofmaatregelen als een donkere wolk boven de projecten hangen, dreigt dat de perfect storm zich kan gaan voordoen. Op basis van de beschreven maatregelen bij het eerste risico en de monitoring van de ontwikkelingen, wegen wij bij de besluitvorming rondom investeringen de mogelijke onzekerheden op het project ten opzichte van ons totale investeringsprogramma.

In de volgende figuur staan de hiervoor beschreven risico's in een risicokaart die inzicht geeft in de verwachte kans en impact van het risico. In de figuur gaan we uit van het bruto risico. Dat is het risico zonder rekening te houden met beheersingsmaatregelen.



### Interne beheersingsomgeving

Om intern de risico's te beheersen, structureren we de rollen en verantwoordelijkheden vanuit het "Three Lines"-model

1. De eerste verdedigingslinie bestaat uit de Directeur/Bestuurder, het management en de medewerkers die als eerste lijn verantwoordelijk zijn voor de interne beheersingsmaatregelen binnen hun verantwoordelijkheidsgebied.
2. De tweede verdedigingslinie bestaat uit functies die zich richten op de ondersteuning van de eerste lijn bij het geven van invulling aan de beheersing van risico's. Bij de Woningstichting betreft dit het Controlteam, de Business Controller en het complianceteam. Zij voeren onder verantwoordelijkheid van de Interne Auditor interne controles uit om vast te stellen of de beheersingsmaatregelen in de organisatie goed zijn uitgevoerd.
3. De derde verdedigingslinie is de auditfunctie. Deze functie wordt uitgevoerd door de Interne Auditor. De auditfunctie geeft een objectief onafhankelijk oordeel over de interne risicobeheersing en het controlesysteem. In 2022 heeft de interne auditor twee audits bij ons afgerond (Projecten en Soft controls). De uitkomsten van beide audits hebben we besproken in het MT en voorzien van onze managementreactie. Daarna hebben we de audits besproken met de auditcommissie en de verbeterpunten hebben we opgenomen in de voortgangsrapportage.

Onze administratieve organisatie en de interne beheersing waren voor de belangrijkste klantprocessen op orde tijdens en na de digitale aanval. De reguliere interne controle voerden we in 2022 niet volgens planning uit, maar we hebben deze in het eerste kwartaal van 2023 alsnog afgerond. Ditzelfde geldt voor de audits die de Interne Auditor heeft uitgevoerd in 2022. De voortgang van het uitvoeren van verbeterpunten, die voortkwamen uit interne en externe controles, bewaken we in de voortgangsrapportages van 2023.

## Financiën

*Om verantwoorde keuzes te kunnen maken voor het realiseren van onze opgaven, is het nodig dat we continu inzicht hebben in onze financiële situatie. Met oog voor onze financiële continuïteit zetten we de ruimte die we hebben, zo goed mogelijk in voor onze opgaven. Zo zorgen we dat we niet alleen in de komende jaren kunnen investeren, maar ook in de toekomst.*

Binnen onze interne grenzen en de grenzen van de externe toezichthouders Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) benutten wij de maximale mogelijkheden om te investeren in ons bezit voor onze doelgroepen.

Ons financiële beleid is erop gericht om voldoende middelen te genereren om onze maatschappelijke doelen te realiseren en de financiële continuïteit te waarborgen. We sturen hierbij op positieve operationele kasstromen en kengetallen als interest dekkingsratio, loan to value, solvabiliteit en rendement. Wij opereren binnen de volgende interne en externe financiële kaders, waarbij onze interne kaders zijn vastgelegd in ons Toezichts- en Toetsingskader.

Interne financiële kaders	Externe financiële kaders
<i>De interne financiële kaders bestaan onder andere uit:</i>	<i>De externe financiële kaders bestaan uit:</i>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ondernemingsplan 2021-2025</li> <li>• reglement financieel beleid en beheer</li> <li>• intern financieel normenkader</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de Woningwet, BTIV en RTIV</li> <li>• normenkader van het WSW en Aw</li> <li>• Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving (RJ645)</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• treasurystatuut</li> <li>• investeringsstatuut</li> </ul>	

In de volgende tabel zijn onze interne financiële kengetallen (ratio's) opgenomen en afgezet tegen de normen van het Aw/WSW. Het WSW maakt voor haar ratio's gebruik van de beleidswaarde. Daarom zijn de ratio's berekend op basis van waardering op beleidswaarde. De externe normen zijn afgeleid van het gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW.

### Financiële kengetallen

	Norm extern	Norm intern	Werkelijk 2022	Begroting 2023 - 2027				
				2023	2024	2025	2026	2027
Interest coverage ratio DAEB	> 1,4	> 1,6	2,6	3,0	2,7	2,0	2,3	2,3
Interest coverage ratio niet-DAEB	> 1,8	> 1,8	4,5	3,3	4,4	4,3	5,9	6,6
Loan to value DAEB	< 85%	< 75%	47%	40%	44%	49%	56%	65%
Loan to value niet-DAEB	< 75%	< 75%	32%	27%	24%	22%	19%	17%
Solvabiliteit DAEB	> 15%	> 30%	55%	59%	57%	53%	47%	41%
Solvabiliteit niet-DAEB	> 40%	> 40%	68%	73%	76%	78%	80%	83%
Dekkingsratio DAEB	< 70%	< 70%	18%	19%	20%	23%	27%	31%
Dekkingsratio niet-DAEB	< 70%	< 70%	21%	18%	16%	14%	12%	11%
Onderpandratio	< 70%	< 70%	21%	18%	19%	22%	25%	28%
			✓	✓	✓	✓	✓	✓

- ICR: Interest Coverage Ratio op basis van berekeningsmethodiek Aw/WSW.
- Loan to Value: totaal vreemd vermogen in percentage beleidswaarde vastgoed in exploitatie.
- Solvabiliteit: eigen vermogen in percentage totale activa op basis van beleidswaarde vastgoed in exploitatie.

- Dekkingsratio: schuldrestant WSW geborgde leningen, gedeeld door marktwaarde van bij WSW ingezet onderpand.
- Onderpandratio: met deze ratio wordt bepaald of in geval van discontinuïteit de (markt)waarde van het onderpand (DAEB vastgoed, en niet-DAEB vastgoed waarop WSW hypotheek heeft gevestigd) voldoende is om de geborgde schuldpositie af te lossen.

De financiële kengetallen zijn voor de jaren 2023 en verder gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023-2032. In deze meerjarenbegroting hebben we de Nationale Prestatieafspraken volledig ingerekend. Voor de hele begrotingsperiode (2023-2032) voldoen wij aan ons normenkader met uitzondering van de interne norm voor de loan to value beleidswaarde in de DAEB-tak. Deze norm overschrijden we licht na 2028. De overschrijding wordt veroorzaakt door de ingerekende Nationale Prestatieafspraken. Omdat we voor het merendeel van deze prestatieafspraken nog geen verplichtingen zijn aangegaan, hebben we voldoende mogelijkheden om hierop bij te sturen.

Onze financieringsstrategie is een belangrijk kader om een gezonde financiële positie te behouden voor nu en voor de toekomst waarbij we ons vermogen optimaal inzetten om onze maatschappelijke doelstellingen te realiseren. De Nationale Prestatieafspraken verhogen de druk op onze financiële positie ondanks het wegvallen van de verhuurdersheffing. We pasten de financieringsstrategie in het verslagjaar aan, om enerzijds meer ruimte te geven om deze prestatieafspraken te realiseren en anderzijds ervoor te zorgen dat onze financiële positie gezond blijft. In de nieuwe financieringsstrategie staat het duurzaam business model centraal. Dat model gaat uit van het volgen van de inzet van ons vermogen. De inzet van ons vermogen volgen we periodiek, waarbij het monitoren van onze interne normen bijdraagt aan het behoud van een gezonde financiële positie. Bij overschrijding van een interne norm intensiveren we de beheersingsmaatregelen en neemt onze risicobereidheid af.

## Beoordeling Aw/WSW

Vanuit hun specifieke taakopdracht hebben de Aw en het WSW hun eigen toetsingskader, maar ze hebben drie gedeelde toetsingsonderwerpen: financiële continuïteit, bedrijfsmodel en governance & organisatie.

### WSW

Het WSW houdt risicogericht toezicht op corporaties. Het risicobeoordelingsmodel bestaat uit beoordeling van financial risks en business risks. Met behulp van dit risicobeoordelingsmodel identificeert, analyseert en interpreteert het WSW de risico's van een individuele corporatie en van de totale borg op een heldere en voorspelbare manier. Hiermee gelden voor alle deelnemende corporaties dezelfde uitgangspunten en criteria.

De risicobeoordeling en het risicomanagement doet het WSW met als doel aanspraken op het borgstelsel zo veel mogelijk te voorkomen. Met de nieuwe werkwijze en het risicobeoordelingsmodel helpt het WSW individuele corporaties inzicht te krijgen in hun eigen risico's. Zo voldoet het WSW tevens aan de nadrukkelijke maatschappelijke wens om het risicomanagement in de gehele corporatiesector verder te professionaliseren. Om de risico's in kaart te brengen, beoordeelt het WSW de financiële ratio's van de corporatie aan de hand van de meest recente "Prospectieve informatie" (dPi) en "Verantwoordingsinformatie" (dVi).

Volgens het WSW zijn wij een financieel gezonde corporatie. Het WSW vraagt wel aandacht voor onze beleidswaarde omdat deze (in 2021) hoger ligt dan het gemiddelde in de sector. Het WSW verklaarde ook in 2022 dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt en daarom borgbaar zijn. Dit blijkt ook uit de ratio's in de tabel 'financiële kengetallen'.

Het WSW verstrekte volledige borging voor de financieringsbehoefte 2022-2024. Het verleende borgingsplafond is voldoende voor het aantrekken van de benodigde financiering voor onze geplande investeringen.

## **Autoriteit woningcorporaties**

De wettelijke grondslag voor het toezicht door de Aw staat beschreven in de artikelen 60 tot en met 61c van de Woningwet. De Aw houdt financieel toezicht op basis van zes principes, namelijk: risicogericht, professioneel, slagvaardig, transparant, samenwerkend en onafhankelijk. Door goed toezicht wil de Aw eventuele risico's eerder signaleren en sneller acteren om financiële problemen bij corporaties zoveel mogelijk te voorkomen. In het financiële toezicht beoordeelt de Aw de financiële continuïteit van de corporatie in brede zin.

Het onderzoek door de Aw vindt plaats op basis van de dVi en dPi, het jaarverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag, de jaarrekening en stukken van de accountant, meerjarenbegroting 2023 en verder, uitkomst visitatie, onderzoeksresultaten WSW en voorgaande oordelen AW. In 2022 voerde de Aw een basisbeoordeling uit en achtte geen verdiepend onderzoek noodzakelijk. De Aw concludeerde dat wij voldoen aan de criteria om staatssteun te ontvangen, dat de WNT-normen bij de Woningstichting in verslagjaar 2021 voldoen aan de eisen en dat er op de overige onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd. Er zijn geen redenen voor interventies.

## **Vermogenspositie**

### **Marktwaarde in verhuurde staat**

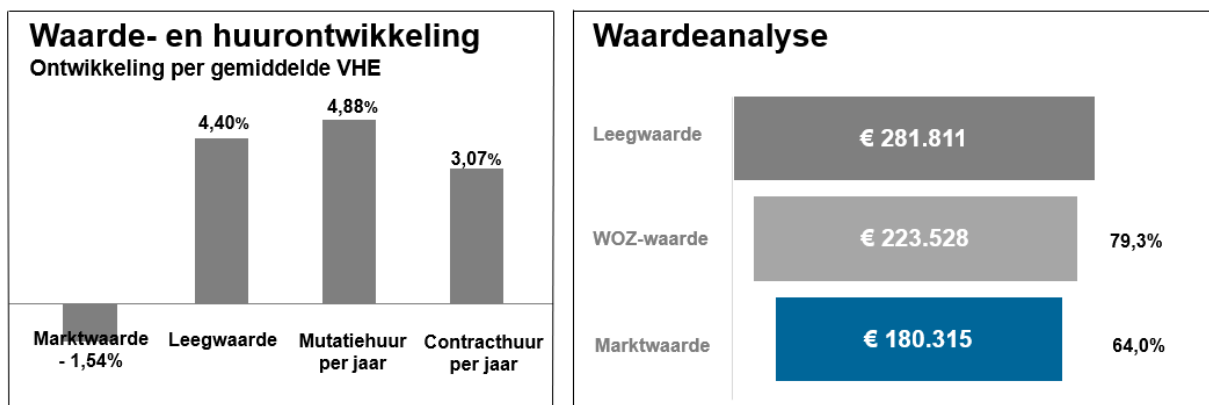
Wij waarderen ons vastgoed in de jaarrekening op marktwaarde in verhuurde staat. Wij hanteren hierbij het handboek conform de RJ 645 en maken gebruik van de full-versie. Ook onze interne sturing is hierop afgestemd. Voor investeringen geldt een minimaal rendement als randvoorwaarde. We streven naar een optimale inzet van onze middelen, waaronder ons vastgoed, om onze (maatschappelijke) doelstellingen te behalen. Sturen en waarderen op marktwaarde ondersteunt ons hierbij.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van de Woningstichting diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Ook is dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

De marktwaarde in verhuurde staat van ons vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 963 miljoen (ultimo 2021: € 978 miljoen). De daling van € 15 miljoen (1,6%) kan als volgt worden samengevat:

- Door het wegvallen van de verhuurdersheffing stijgt de marktwaarde met € 34 miljoen;
- De verwachte leegwaardestijging is naar beneden bijgesteld en heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 48 miljoen.
- De disconteringsvoet is door marktontwikkelingen verhoogd wat een negatief effect op de marktwaarde heeft van € 15 miljoen;
- De oplevering van nieuwe woningen en verkoop van bestaande woningen resulteert per saldo in een positief toename van € 10 miljoen;
- Tot slot hebben aanpassingen van andere parameters een positief effect gehad op de marktwaarde in verhuurde staat van € 4 miljoen.

In de jaarrekening is een uitgebreide analyse opgenomen van de marktwaardemutatie. De marktwaarde ligt besloten in stenen. Het is geen waarde die we als middelen kunnen inzetten voor onze doelstellingen, omdat we het vastgoed in principe niet verkopen. Het grootste deel van ons bezit bestaat uit woningen. In de volgende figuur wordt nader ingezoomd op enkele kerncijfers voor specifiek de woningen.



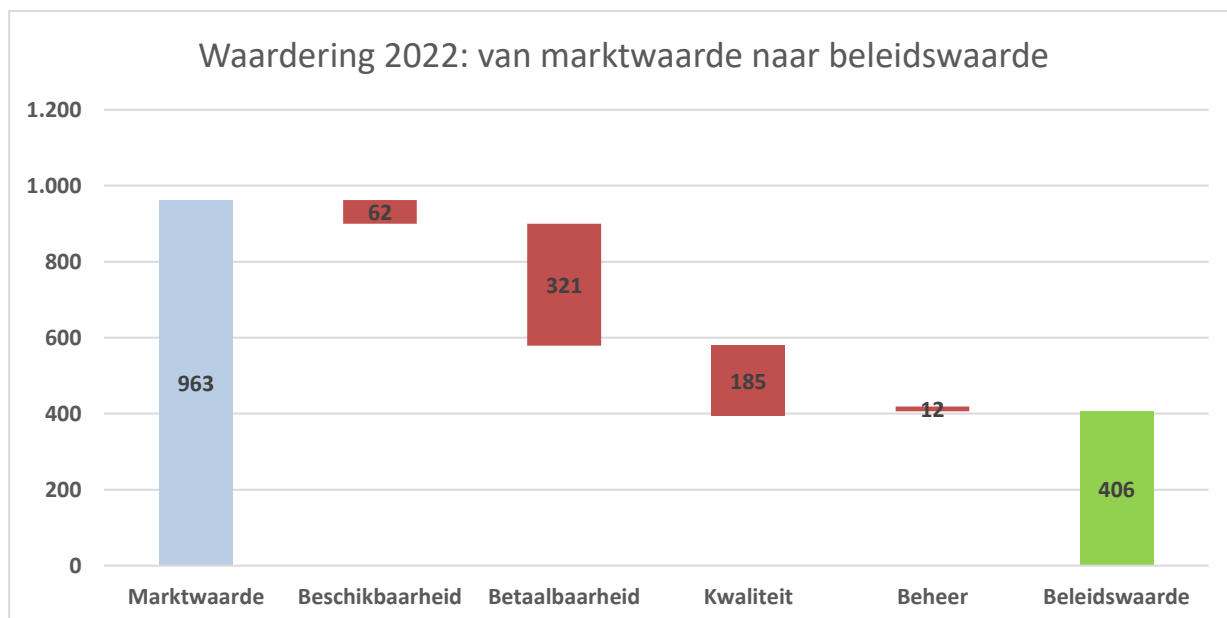
Bron: Presentatie DansenvanderVegt 2022

De waardering op marktwaarde heeft consequenties voor de omvang van ons eigen vermogen. Het eigen vermogen op basis van waardering tegen marktwaarde (inclusief de herwaarderingsreserve) bedraagt € 783 miljoen (2021: € 800 miljoen). Dit eigen vermogen bestaat uit een deel gerealiseerd, ongerealiseerd en nooit te realiseren vermogen. Het ongerealiseerde en nooit te realiseren vermogen samen is opgenomen in de herwaarderingsreserve.

### Beleidswaarde

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij wordt er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting gezocht bij het beleid van de Woningstichting in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de vastgoedwaarde dat gerealiseerd kan worden met het beleid van de Woningstichting.

Het verloop van marktwaarde naar beleidswaarde ultimo 2022 is hieronder grafisch weergegeven:





Om de afslag van marktwaarde naar beleidswaarde 2022 te duiden is een vergelijking gemaakt met de verantwoorde afslagen bij de waardering 2021. In onderstaande tabel is dit cijfermatig weergegeven.

	2022		2021		mutatie
Marktwaarde	962.700.628	100,0%	978.434.683	100,0%	-10.598.545
Beschikbaarheid	-62.369.719	-6,5%	-126.987.397	-13,0%	64.617.678
Betaalbaarheid (huur)	-321.401.543	-33,4%	-274.446.883	-28,0%	-46.954.660
Betaalbaarheid (VHH)	0	0,0%	-46.185.095	-4,7%	46.185.095
Kwaliteit	-185.138.503	-19,2%	-95.212.184	-9,7%	-89.926.319
Beheer	12.375.190	1,3%	1.249.676	0,1%	11.125.514
	-556.534.576		-541.581.883		-14.952.693
<b>Beleidswaarde</b>	<b>411.301.562</b>	<b>42,2%</b>	<b>436.852.800</b>	<b>44,6%</b>	<b>-25.551.238</b>

Uit het overzicht blijkt dat de verhouding beleidswaarde / marktwaarde in 2022 is verslechterd met 2,4% punt naar 42,2%. Opvallend is dat de vrijval van de verhuurdersheffing (€ 46 miljoen) volledig wordt gecompenseerd door een hogere afslag op de component betaalbaarheid. Het effect van de Nationale Prestatieafspraken (o.a. de eenmalige huurverlaging) komt hier duidelijk naar voren. Bij de beschikbaarheid komt het effect van de verhoging van de overdrachtskosten tot uitdrukking omdat deze enerzijds de marktwaarde verlagen en anderzijds bij de bepaling van de beleidswaarde worden geëlimineerd wat zorgt voor een positief effect (in totaal € 64 miljoen).

Het grootste effect van afslagen zit echter in de component kwaliteit. In 2022 is de afslag met € 90 miljoen verhoogd. Het grootste effect is de marktontwikkeling (prijsstijging) en een toevoeging van € 35 miljoen, zijnde het saldo van instandhoudingsonderhoud dat verdisconteerd is in de investeringen (de ingrijpende verbouwingen) en investeringen die onderdeel uitmaken van de meerjarenonderhoudsbegroting (bijvoorbeeld vervanging van badkamers). De extra last heeft als gevolg dat de onderhoudsnorm in de beleidswaarde uitkomt op € 2.602 per vhe (2021: € 1.989), een stijging van 31%. Het effect op de beleidswaarde is € 90 miljoen negatief.

## Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2022 bedraagt € 16,8 miljoen negatief (2021: € 143,8 miljoen positief). Het jaarresultaat wordt, evenals vorig jaar, grotendeels beïnvloed door de waardering van het vastgoed. Dit boekhoudkundige resultaat is moeilijk te beïnvloeden.

Dit resultaat is ook niet vrij besteedbaar, omdat we ons vastgoed in principe niet verkopen. We hebben het jaarresultaat 2022 ten gunste gebracht van het eigen vermogen.

Het jaarresultaat is als volgt samengesteld:

Jaarresultaat					
X € 1000	Begroting 2022	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021	Vershil 2022 t.o.v. begroting	Vershil 2022 t.o.v. 2021
Bedrijfsopbrengsten	39,2	40,2	38,8	1,0	1,4
Bedrijfslasten	-26,4	-25,2	-27,5	1,2	2,3
<b>Exploitatieresultaat</b>	<b>12,8</b>	<b>15,0</b>	<b>11,3</b>	<b>2,2</b>	<b>3,7</b>
Treasury resultaat	-4,5	-4,2	-4,4	0,4	0,2
Portfolio resultaat	-0,6	-25,8	138,2	-25,2	-164,0
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>7,7</b>	<b>-14,9</b>	<b>145,2</b>	<b>-22,6</b>	<b>-160,1</b>
Belastingen	-1,9	-1,8	-1,4	0,0	-0,5
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>5,8</b>	<b>-16,8</b>	<b>143,8</b>	<b>-22,6</b>	<b>-160,6</b>

- *Exploitatieresultaat (resultaat uit gewone bedrijfsvoering)*

Het exploitatieresultaat is in 2022 ten opzichte van 2021 gestegen. Dit wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de volkshuisvestelijke bijdrage aan Vestia in 2021 van € 2,7 miljoen en de daling van de Verhuurderheffing met € 1,3 miljoen. De toename van de onderhoudslasten wordt grotendeels gecompenseerd door een toename van de huuropbrengsten.

Wij werken aan een kostenbewuste bedrijfsvoering. Gelet op onze doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid, veranderende wet- en regelgeving en de benodigde investeringen blijft ook de komende jaren onze focus op kostenbewustzijn liggen. We doen dit door onze processen verder te optimaliseren, verstandig te investeren in nieuwbouw en bestaand bezit en samen te werken met onze netwerkpartners.

- *Portfolioresultaat (resultaat op basis van vastgoed verkoop, investeringen en waardering)*

Het negatieve portfolioresultaat van € 25,8 miljoen bestaat uit:

- verkoopresultaat bestaand bezit (€ 0,6 miljoen positief),
- waardering van investeringen in nieuwbouw en bestaand bezit (€ 2,0 miljoen negatief) en
- ongerealiseerde waardeveranderingen van de bestaande vastgoedportefeuille (€ 24,4 miljoen negatief).

In 2022 zijn er zeven verhuureenheden (2021:15) uit ons bestaand bezit verkocht.

De externe marktomstandigheden zijn in de tweede helft van 2022 omgeslagen. De hoge inflatie en de stijging van de rente hebben een negatief effect op de markt. De leegwaarde van ons bezit is weliswaar toegenomen, maar de verwachtingen voor de komende jaren zijn minder rooskleurig. In de ontwikkeling van de marktwaarde van ons bezit komt dit al tot uitdrukking. Bij investeringen zien we dat de stijging van bouwkosten niet meer naar voren komt in de waardering wat leidt tot negatieve waardeveranderingen. Ultimo 2022 betreft dit de projecten De Nude en Rooseveltweg. De projecten voldoen aan het criterium “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. De overige projecten in ontwikkeling bevinden zich allemaal nog in een voorbereidende fase en voldoen daarmee nog niet aan het criterium “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”.

### Maatschappelijke bijdrage

Ons maatschappelijk rendement is de bijdrage die wij leveren aan de maatschappij. De maatschappelijke prestaties vloeien voort uit onze wettelijke taak als corporatie en de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen en onze huurders. Als we onze maatschappelijke prestaties uitdrukken in geld, krijgen we een beeld van welke financiële bijdrage wij leveren in het kader van onze maatschappelijke rol: namelijk de (financiële) prestaties die een commerciële vastgoedonderneming niet levert, omdat het niet bijdraagt aan het streven naar een maximaal financieel rendement. Dit geldt voor ons DAEB-bezit. Ons niet-DAEB bezit dient juist wel een rendement op te leveren dat vergelijkbaar is met een commerciële vastgoedonderneming.

Deze methodiek laat overigens niet zien in welke mate ook het maatschappelijke effect, dat niet in geld is uit te drukken wordt bereikt, zoals woongenot, veiligheid e.d.

Onze maatschappelijke bijdrage bestaat in elk geval uit:

Maatschappelijke bijdrage		
X € 1.000	2022	2021
Verskil tussen de getaxeerde markthuur en de werkelijke vraaghuur	22.385	20.591
Onrendabele investeringen in het boekjaar	1.642	13.694
Investeringen in leefbaarheid	586	701

## Betaalbaarheid

Maatschappelijk rendement creëren wij voornamelijk door onze woningen voor een lagere huurprijs dan de markthuurlen te verhuren aan de doelgroepen van beleid. In ons ondernemingsplan en huurbeleid is betaalbaarheid een belangrijke doelstelling. Dit verschil van € 22,4 miljoen (2021: € 20,6 miljoen) is te beschouwen als onze bijdrage aan betaalbaarheid.

## Investerings

Wij investeren in de kwaliteit en het wooncomfort van de woningvoorraad door nieuwbouw en groot onderhoud. Ook investeren wij in verduurzaming van ons bezit om de energieprestaties te verbeteren, de woonlasten voor de huurders niet verder op te laten lopen en het wooncomfort te verhogen. In combinatie met ons gematigd huurbeleid zijn een groot deel van deze investeringen verliesgevend. In 2022 bedroeg dit verlies € 1,6 miljoen (2021: 13,7 miljoen).

## Leefbaarheid

De leefbaarheidsuitgaven vallen uiteen in uitgaven voor bewonersgroepen (sociale activiteiten) en de uitgaven in de leefomgeving (fysieke activiteiten). Daarnaast hebben wij vier woonconsulenten en vier buurtbeheerders die het leefbaarheidsbeleid uitvoeren. De totale leefbaarheidsuitgaven per verhuureenheid (DAEB) bedroegen in 2022 € 121 (2021: € 146).

## Treasury

### Kaders

De kaders van ons treasurybeleid zijn vastgelegd in ons treasurystatuut. Eén van deze kaders is dat wij in onze treasury-activiteiten risicomijdend zijn en geen rentevisie hanteren. Alle besluiten over activiteiten op het gebied van financiering, beleggingen en rentemanagement worden genomen binnen de kaders van het treasurystatuut. De basis voor deze besluiten zijn de meest recente inzichten in de ontwikkeling van de liquiditeitsbehoefte, de financierings- en financierbaarheidsprognoses, het renterisicoprofiel, de vervalkalender van bestaande leningen en inzichten in de renteverwachtingen.

### Renterisicoprofiel

Het renterisicoprofiel vormt een randvoorwaarde voor financieringstransacties. Het renterisicoprofiel wordt bepaald op basis van de bedragen aan eindaflossingen en renteaanpassingen in bestaande contracten. Het renterisico is goed gespreid in de lening- en derivatenportefeuille.

### Treasurybeleid

Ons treasurybeleid is erop gericht om blijvende toegang tot de kapitaalmarkt te waarborgen, de financiële risico's te beheersen, zo laag mogelijke financieringskosten te realiseren en voldoende liquiditeit zeker te stellen. Ons treasurybeleid is vastgelegd in ons Reglement financieel beleid en beheer en nader uitgewerkt in ons treasurystatuut.

### Besluitvormingsproces

Onderdeel van het treasurybeleid is het besluitvormingsproces voor treasurytransacties. Het besluitvormingsproces kan als volgt worden weergegeven:

- Periodiek vindt overleg plaats over treasuryaangelegenheden. Dit overleg vindt minimaal driemaal per jaar plaats in de treasurycommissie.
- Het treasurystatuut en het treasuryjaarplan worden vastgesteld door de Directeur/Bestuurder en goedgekeurd door de RvC.
- Besluiten, die passen binnen het treasurystatuut en het treasuryjaarplan, neemt de Directeur/Bestuurder op basis van schriftelijke transactievoorstellen voorzien van een beoordeling van de interne auditor. Besluiten die niet passen binnen het treasurystatuut of treasuryjaarplan worden altijd ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Achteraf wordt via de voortgangsrapportages verantwoording afgelegd aan de RvC van de genomen besluiten en uitgevoerde transacties.

- De leden van de treasurycommissie adviseren de Directeur/Bestuurder gevraagd en ongevraagd over treasuryvraagstukken. De overwegingen die tot het besluit hebben geleid worden genotuleerd. De effecten van de te nemen besluiten op toekomstige financieringsbehoefte en risicoposities worden inzichtelijk gepresenteerd.
- Risicobeheersing is leidend bij het nemen van besluiten.

### **Treasurycommissie**

De treasurycommissie heeft een brede adviserende taak op het gebied van financiën en treasury. De commissie bestaat uit de Directeur/Bestuurder, de Manager Bedrijfsvoering en de Financial controller, ondersteund door een externe deskundige. De commissie is drie keer bijeengewees in 2022. Ook heeft de commissie in 2022 samen met de RvC een themabijeenkomst gevolgd over treasury bij woningcorporaties.

In de reguliere bijeenkomsten van de treasurycommissie worden ten minste de volgende onderwerpen behandeld:

- algemene ontwikkelingen en financiële transacties over de afgelopen periode;
- veranderende wet- en regelgeving;
- het borgingsplafond bij het WSW in relatie tot de voorgenomen investeringen en benodigde financiering;
- liquiditeitsprognoses (eerstvolgende 12 maanden en reeks van 10 jaren). Deze prognose wordt vóór iedere bijeenkomst van de treasurycommissie geactualiseerd;
- derivatenportefeuille;
- risicoanalyses;
- marktontwikkelingen en rentevisie;
- kengetallen van het WSW;
- ingebrachte (transactie)voorstellen (inclusief effecten op risicoprofiel en financieringsbehoefte).

De in 2022 gegeven adviezen ter besluitvorming door het bestuur zijn:

- Aanpassing van het treasurystatuut waarin is opgenomen dat deelname aan LIST Amsterdam is toegestaan;
- Aanpassing van het reglement financieel beleid en beheer;
- Opslagherziening van een roll-over lening met hoofdsom van € 5 miljoen per 1 juni 2022;
- Aantrekken van een lening met een hoofdsom van € 7,5 miljoen per 15 september 2022;
- Opslagherziening van een basisrente lening ad € 7,5 miljoen per 1 augustus 2022;
- Vervroegde aflossing van lening met hoofdsom van € 7,5 miljoen 6 maanden voor renteconversie en tegelijkertijd aantrekken van een nieuwe lening met dezelfde hoofdsom.
- Treasuryjaarplan 2023-2032

### **Financiering niet-DAEB**

Wij hebben besloten om geen nieuwe niet-DAEB activiteiten te starten, waaronder het bouwen van nieuw niet-DAEB bezit. Onze focus ligt op het beheren van de huidige niet-DAEB portefeuille. Voor het huidige niet-DAEB bezit heeft de DAEB-tak een interne lening verstrekt aan de niet-DAEB tak. Wij verwachten deze interne lening niet volledig te kunnen aflossen conform de gemaakte afspraken in het scheidingsvoorstel. Indien nodig zullen we tijdig externe financiering aantrekken om te voldoen aan deze afspraken.

### **Derivaten**

We hebben twee rentederivaten die gekoppeld zijn aan twee leningen, met gelijke modaliteiten (looptijd, hoofdsom e.d.). De derivaten hebben geen verplichting tot marktwaardeverrekening of breakclausules. We hoeven vanuit risicobeheersing dan ook geen liquiditeitsbuffer aan te houden. Naar de toekomst toe zijn wij zeer terughoudend met het afsluiten van nieuwe financiële instrumenten ter beperking van renterisico's. In de jaarrekening lichten we de marktwaarde van de derivaten nader toe. De derivaten hoeven niet gewaardeerd te worden in de balans van de jaarrekening.



## Verslag Raad van Commissarissen

### Voorwoord van de voorzitter van de Raad van Commissarissen

In het voorwoord bij het jaarverslag 2021 schreven we, dat we weer erg verlangden naar een "normaal" (lees: zonder corona) jaar zonder beperkingen. Wat betreft corona is die wens grotendeels uitgekomen: na een paar maanden in 2022 is de pandemie geleidelijk uitgedoofd en is het reguliere maatschappelijk verkeer weer op gang gekomen. Afgezien van het feit dat long-covid bij zeer velen nog een lange en vervelende nasleep heeft, is onze samenleving snel hersteld en zijn er nieuwe grote problemen op onze agenda's beland. De vreselijke oorlog in Oekraïne, maar ook de klimaat-, stikstof- en migratieproblematiek trekken al zware wissels op tal van maatschappelijke sectoren, waarvan de wereld van de woningcorporaties een erg belangrijke is.

Maar voor de Woningstichting gold in 2022 nog een extra verzwarende factor: begin van het afgelopen jaar vond er een digitale aanval plaats door een duistere partij. Plotseling, van de ene op de andere dag, waren wij weer- en machteloos en was het "normale" werken in één keer onmogelijk. Dit was voor de organisatie en ons (vanzelfsprekend) een geheel nieuwe situatie, waarin álles werd gevraagd van improvisatievermogen, heldere communicatie, nieuwe overlegvormen en vooral: het goed informeren van onze huurders en medewerkers en het op peil houden (met geheel andere middelen) van de dienstverlening aan huurders.

Terugkijkend op het afgelopen jaar kunnen we nu zeggen, dat management en medewerkers van de Woningstichting zich op een geweldige wijze door deze zware problematische maanden hebben heen geslagen. Deze periode duurde veel langer dan aanvankelijk gedacht, maar uiteindelijk is de Woningstichting er (op sommige terreinen) sterker uit gekomen. Zo werd 2022 ongewild opnieuw een erg intensief jaar voor de Woningstichting.

Niet dat we daarvoor terugschrikken, want het is ook goed (en des te meer bewonderingswaardig) te zien dat de belangrijke strategische onderwerpen voor woningcorporaties zijn opgepakt en van een concrete aanpak zijn voorzien. De regionale vertaling van de Nationale Prestatieafspraken voor het verbeteren van de woningmarkt is, mede door het goede werk van de Woningstichting, al flink op gang gekomen en de dienstverlening aan onze huurders is op het oude hoge niveau hersteld. Binnen én buiten de organisatie van de Woningstichting ligt de lat van de ambities hoog. Om die ambities vorm te geven in een samenleving die door tal van moeilijk te beïnvloeden risico's wordt bedreigd, vergt veel stuurmanskunst en flexibiliteit. Gelukkig zien we die bij de Woningstichting aanwezig.

We spreken onze dank en waardering uit voor al het verrichtte werk, maar vooral voor het incasserings- en aanpassingsvermogen van de medewerkers van de Woningstichting in het afgelopen jaar. We hebben er veel van geleerd en zijn er sterker van geworden. En we zien (opnieuw) uit naar een jaar, waarin we onze hoog gestelde verwachtingen kunnen gaan waarmaken!

In 2022 is de heer De Waal afgetreden als commissaris, wegens het bereiken van zijn maximale benoemingstermijn. Wij bedanken de heer De Waal voor de uitstekende samenwerking en zijn inzet en bijdrage aan het interne toezicht van de Woningstichting.

Sander Gerritsen  
Mei 2023



## Over besturen en toezicht houden

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de Woningstichting en haar dochteronderneming Ecovallei B.V., beide gevestigd in Wageningen. De RvC houdt toezicht op het functioneren van de Directeur/Bestuurder, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de Directeur/Bestuurder en stelt de beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die de Woningstichting elke vier jaar laat uitvoeren.

### **Legitimatie, Governancecode**

De bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten, de werkwijze is omschreven in het reglement RvC. Het reglement RvC is in 2022 aangepast naar aanleiding van de gewijzigde Woningwet per 1 januari 2022.

De Auditcommissie en de Selectie- en Remuneratiecommissie adviseren de RvC en bereiden op specifieke onderwerpen de besluitvorming van de RvC voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de RvC onverlet. De RvC handelt binnen de grenzen van de Woningwet en houdt zich aan de principes en de uitwerking van de Governancecode Woningcorporaties 2020. Als dat in een bepaalde situatie niet het geval is, wordt dat toegelicht in het jaarverslag. De RvC heeft diverse aspecten m.b.t. besturen en toezichthouden uitgewerkt in een gezamenlijke 'visie op besturen en toezicht houden' die terug te vinden is op de website van de Woningstichting. Het toezichts- en toetsingskader van de Woningstichting biedt overzicht van de meest relevante spelregels en beoordelingskaders waarmee de RvC zijn vier rollen van toezichthouder, klankbord/raadgever, werkgever en netwerker/ambassadeur gestructureerd en optimaal kan uitoefenen.

### **De toezichthoudende rol**

Als onderdeel van de rol als toezichthouder heeft de RvC goedkeuringsbesluiten genomen over alle onderwerpen die zijn genoemd in de Woningwet en de statuten (zie verderop in het verslag voor een complete lijst). Allereerst zijn dat de stukken over de verantwoording over 2022 en de plannen voor 2022/2023. Daarnaast is gesproken over (het functioneren van) de RvC zelf: gewenste samenstelling, profielen en de benoeming van een aantal leden van de Raad. Ook heeft de Governancecode Woningcorporaties 2020 de nodige aandacht gekregen.

### **De werkgeversrol (Selectie- en Remuneratiecommissie)**

De Selectie- en Remuneratiecommissie (SRC) adviseert de RvC onder andere over het gewenste profiel en de benoeming, functioneren en honorering van de leden van de RvC en van de Directeur/Bestuurder (zie ook de 'Hoofdlijnen remuneratierapport 2022' op bladzijde 95).

Het reglement SRC is in 2022 aangepast naar aanleiding van de gewijzigde Woningwet per 1 januari 2022.

#### *Honorering*

De bezoldiging van de Directeur/Bestuurder gebeurt op basis van de Wet Normering Topinkomens (WNT). De jaarrekening bevat hierover meer informatie.

#### *Functioneren*

De Selectie- en Remuneratiecommissie spreekt minimaal drie keer per jaar met de Directeur/Bestuurder. In 2022 waren de belangrijkste gespreksonderwerpen: bezoldiging RvC, bezoldiging Directeur/Bestuurder, voortgang en functioneren Directeur/Bestuurder, opleidingen Directeur/Bestuurder, rooster van aftreden RvC en verdeling commissies, stand van zaken digitale aanval, opleidingen RvC, (nieuwe) nevenactiviteiten Directeur/Bestuurder, audit soft controls en integriteit (tweemaal per jaar), herbenoeming van de voorzitter van de RvC, vacature RvC-lid (2022), voorgenomen herbenoeming RvC-lid (2023) en de zelfevaluatie van de RvC onder externe begeleiding.

### *Onverenigbaarheden en belangenverstrengeling*

De RvC heeft vastgesteld dat de Directeur/Bestuurder geen onverenigbare (neven)functies bekleedt en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Bij geen enkel onderwerp heeft de Directeur/Bestuurder zich aan de beraadslagingen moeten onttrekken.

### **De klankbord en sparringpartner rol**

De RvC vult haar rol als klankbord en sparringpartner voor de Directeur/Bestuurder op een aantal manieren in. Allereerst door tijdens de reguliere vergaderingen de tijd te nemen om met de Directeur/Bestuurder en, indien van toepassing, met het management van gedachten te wisselen over relevante thema's tijdens themabijeenkomsten. De themabijeenkomsten zijn ingevoerd om als RvC op de hoogte te blijven van de maatschappelijke omgeving/context van de Woningstichting. De tweede manier betreft het overleg met de AC en de SRC. De agenda en het karakter van deze overleggen bieden de commissarissen ruim de gelegenheid om een klankbord voor de Directeur/Bestuurder te zijn op alle aandachtsgebieden van die commissies.

Ten slotte is er het periodieke overleg van de voorzitter van de RvC met de Directeur/Bestuurder en de voorbereiding van de agenda van de RvC-vergaderingen.

### **De netwerkrol**

De RvC heeft zicht op de belanghebbenden van de Woningstichting en onderhoudt hier contact mee. De RvC bespreekt de doelstellingen en de samenwerking met de huurders, gemeente, medewerkers (OR) en netwerkpartners jaarlijks met de Directeur/Bestuurder. De RvC is aanspreekbaar door de belanghebbenden op zijn gehouden toezicht.

### *Overleg met de Participatiecommissie*

De huurderscommissarissen namen in 2022 deel aan twee reguliere vergaderingen van de Participatiecommissie (PC). Tijdens deze vergaderingen zijn onder andere de volgende thema's besproken: kwaliteit van de dienstverlening van de Woningstichting, impact van corona en de digitale aanval op de dienstverlening, de communicatie met huurders en het proces om te komen tot prestatieafspraken.

Het afgelopen jaar heeft de gehele RvC tweemaal een bijeenkomst met de PC gehad. Tijdens deze vergaderingen is er gesproken over de digitale aanval, de afrekening stook- en servicekosten, energiearmoede door hoge energielasten, de communicatie met de Woningstichting en de samenwerking tussen de PC en de RvC.

### *Overleg met college van B en W gemeente Wageningen*

Ook in 2022 vond het jaarlijkse overleg van de RvC en de Directeur/Bestuurder met het college van B en W van de gemeente Wageningen plaats. Tijdens dit overleg zijn de volgende onderwerpen met elkaar besproken:

- de woningcrisis: versnelling in de woningbouwopgave hoe krijgen we dit samen voor elkaar,
- energiearmoede: wat doet de Woningstichting en de gemeente en wat doen we samen,
- en de huisvesting van vluchtelingen.

### *Overleg met de Ondernemingsraad*

Jaarlijks schuift een delegatie van de RvC aan bij een vergadering van de Ondernemingsraad (OR) en de Directeur/Bestuurder. Jaarlijks heeft de SRC ook een gesprek met de OR in het kader van het functioneren van de Directeur/Bestuurder. Daarnaast hebben de RvC, de OR en de Directeur/Bestuurder jaarlijks ook een 'benen-op-tafel'-overleg; een wat informeler overleg om met elkaar van gedachten te wisselen over onderwerpen die spelen in de organisatie.



### *Belanghouders(bijeenkomsten)*

De Directeur/Bestuurder spreekt minimaal eenmaal per jaar met de RvC over de omgang met, en de participatie en invloed van, belanghebbenden (belanghouders en netwerkpartners). De RvC krijgt regelmatig informatie over de werking van lokale netwerken waarin de Woningstichting actief is voor het adequaat toezichthouden op de activiteiten van de corporatie in de lokale netwerken.

Tijdens de jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst en eindejaarsbijeenkomst van de bewonerscommissies ontmoeten de RvC-leden van de bewonerscommissies, andere belanghouders en netwerkpartners en hoort hij hoe deze partijen de dienstverlening van en de samenwerking met de Woningstichting ervaren en wat zij van de Woningstichting verwachten. De Directeur/Bestuurder informeert de RvC via het bestuursverslag over lopende zaken op het gebied van strategie, beleid en bedrijfsvoering, de samenwerking met de belanghouders- en netwerkpartners, de kwaliteit van de dienstverlening en organisatie en personele zaken.

Om op de hoogte te blijven het lokale nieuws ontvangt de RvC wekelijks een digitale link naar de krant de Stad Wageningen.

In november 2022 nam een delegatie van de RvC deel aan het wooncafé 'Slimmer samenwerken'. Tijdens het wooncafé werd met de diverse belanghouders en netwerkpartner besproken wat er in gezamenlijkheid al is gedaan voor Wageningen en waar alle partijen in gezamenlijkheid nog voor willen, kunnen en/of moeten gaan: wat zijn gezamenlijke kansen, hoe kunnen we die verzilveren en waar kunnen we morgen al mee beginnen?

### *Excursie*

Tijdens de excursie in 2022 bezocht de RvC een aantal projecten van de Woningstichting:

- Rooseveltweg (nieuwbouw);
- Benedenbuurt (Wijk van de Toekomst: aansluiting duurzaam warmtenet);
- Julianastraat (verkenning renovatie);
- De Nude fase 2 (Wijk van de Toekomst: groot onderhoud);
- Torckdael fase 3 (nieuwbouw).

De RvC sprak met verschillende enthousiaste huurders en medewerkers van de Woningstichting. De huurders gaven aan ook erg blij te zijn met de goede samenwerking met de medewerkers. Bij De Nude en bij Torckdael fase 3 mocht de RvC bij enkele huurders binnen een kijkje nemen in hun mooie woning.





### *Gezamenlijke bijeenkomst RvC's regio Foodvalley*

De gezamenlijke bijeenkomst van alle RvC's van de Foodvalley-corporaties stond in 2022 in het teken van het regionaal aanbod aan de regio Foodvalley. Ze bespraken met elkaar de urgentie en mogelijkheden van de samenwerking over gemeente- en corporatiegrenzen heen, om de opgaven die er liggen in de regio Foodvalley samen te kunnen realiseren.

## Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) ondersteunt de RvC onder andere bij het toezicht op de interne risicobeheersingssystemen, de verslaglegging en het financieringsbeleid. Daarnaast houdt de AC toezicht op het functioneren en de rapportages van de externe accountant.

In 2022 kwam de AC vier keer bijeen. Conform het Reglement financieel beleid en beheer (RFBB) sprak de AC ook in 2022 met de Interne Auditor, de Business Controller en de externe accountant, buiten aanwezigheid van de Directeur/Bestuurder. Uit deze gesprekken kwamen geen bijzonderheden naar voren. Sowieso koppelt de voorzitter van de AC de belangrijkste besprekpunten altijd terug aan de Directeur/Bestuurder. De Interne Auditor, de Business Controller en de manager Bedrijfsvoering namen in 2022 ook deel aan alle AC-vergaderingen.

In 2022 vergaderde de AC onder andere over de jaarrekening 2021 en het bijbehorende accountantsverslag en het controleplan 2023. Verder besprak zij onder andere de (meerjaren)begroting 2023-2032 van de Woningstichting en de Ecovallei B.V., de accountantsopdracht 2022, het auditplan 2022 en de rapporten over de uitgevoerde audits (audit projecten en audit datakwaliteit), interne controleplan 2022 en de stand van zaken van de interne controle in 2022, treasuryjaarplan 2023, de evaluatie RFBB, de herijkte financieringsstrategie, de actualisatie van het treasurystatuut, het addendum bij het investeringsstatuut.

Uiteraard stond de AC ook veelvuldig stil bij de digitale aanval, de gevolgen daarvan op de processen en voor de medewerkers en de risico's en de beheersmaatregelen.

Het reglement Auditcommissie is in 2022 aangepast naar aanleiding van de gewijzigde Woningwet per 1 januari 2022.

De AC besprak de managementletter 2022 op 23 februari 2023 met de Directeur/Bestuurder en de externe accountants.

## Evaluatie accountant

In de AC is de samenwerking met de accountant besproken. Omdat er begin 2022 nog coronamaatregelen van kracht waren, werkten de accountants en de medewerkers van de Woningstichting veel vanuit huis. We merkten dat het op afstand werken zorgde voor ruis in de communicatie en meer afstand in de relatie. Daarom hebben we afgesproken dat de werkzaamheden voor de controle van het jaarwerk 2022 zo veel mogelijk op locatie bij de Woningstichting worden uitgevoerd en meer tijd in elkaar te investeren om zo de relatie weer te versterken. Inhoudelijk is er op dit moment voldoende tevredenheid over de uitgevoerde werkzaamheden door de accountant

## Samenstelling en taakverdeling van de RvC

De commissarissen worden voor een periode van 4 jaar benoemd en kunnen voor een volgende zittingstermijn van 4 jaar worden herbenoemd. Aan de profielaspecten governance, volkshuisvesting, duurzaamheid & sociale innovatie en financiën worden door de kennis en ervaring van de huidige leden in voldoende mate voldaan. Alle commissarissen zijn lid van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties. De RvC besprak de procedure voor de herbenoeming van de voorzitter van de RvC en de werving van de nieuwe commissaris en stelde hiervoor profielschetsen vast. In 2022 is de samenstelling van de Raad veranderd.

In 2022 bestond onze RvC uit vijf leden, waarvan twee huurderscommissarissen. In 2022 ontstond er een vacature in de RvC door het aftreden van een commissaris wegens het bereiken van de maximale benoemingstermijn. Voor deze vacature wierven we een nieuwe commissaris. Er zijn twee commissarissen herbenoemd: de voorzitter en een huurderscommissaris. De RvC stelde voor de (her)benoemingen een profielschets op. Daarin zijn eisen gesteld aan de competenties en samenstelling van de RvC. Deze eisen zorgen ervoor dat de RvC, naast een diverse samenstelling, ook de juiste kennis en ervaring in huis heeft. Zoals ervaring in de volkshuisvesting, financiële kennis en ervaring, deskundigheid op het gebied van HR, bestuurlijke ervaring bij, naar omvang gelijkwaardige of grotere, organisaties, relevante vastgoedexpertise en juridische kennis.

Vacatures in de RvC publiceren we op de website van de Woningstichting en maken we openbaar via bijvoorbeeld een advertentie in een landelijk dagblad. De RvC bepaalt onafhankelijk welke kandidaat hij benoemt. De Directeur/Bestuurder en de OR hebben een adviserende rol.

## Rooster van aftreden RvC

Naam, (geboortejaar), functie en profiel / deskundigheid	Eerste benoeming	Aftredend	Audit-commissie	Selectie- en Remuneratie commissie	Huurders-commissaris
Dhr. drs. S. Gerritsen, (1956) Voorzitter RvC, Governance	01-11-2018	31-10-2026		Vast lid	
Dhr. dr. ir. drs. R.T. van Houten MPM, (1967), Vicevoorzitter, duurzaamheid en sociale innovatie	01-05-2019	30-04-2023		Vast lid en voorzitter	
Dhr. C.P.J.M. de Waal RC RB MBA, (1960), Lid, Financiën en controle	02-07-2014	01-07-2022	Vast lid		
Mevr. drs. A.M.G. Dijcks, (1960), Lid, Volkshuisvesting	17-05-2018	16-05-2026	Vast lid en voorzitter		Ja
Mevr. drs. C.A.M. Beentjes MBA, (1968), Lid, Maatschappij, Governance en sociaal domein	06-12-2020	05-12-2024		Vast lid	Ja
Dhr. J.D. Jorna RA, (1983), Lid, Financiën	02-07-2022	01-07-2026	Vast lid		

## **Samenstelling RvC op 31 december 2022**

De heer Gerritsen is interim-lid van de Raad van Bestuur van het Jeroen Bosch Ziekenhuis in Den Bosch. Zijn nevenfunctie is lid RvC van de Huisartsen Utrecht Stad (HUS) in Utrecht.

Mevrouw Dijcks heeft naast de Woningstichting geen andere (neven)functies.

De heer Van Houten is werkzaam als directeur Strategie, Ontwikkeling en Transitie Waternet in Amsterdam. Uit hoofde van die functie is hij tevens president-directeur Watertransportmaatschappij Rijn-Kennemerland in Velsbroek en lid bestuur RIWA-Rijn (vereniging rivierwaterbedrijven Rijn). Zijn nevenfunctie is voorzitter bestuur van de Stichting Lettinga in Wageningen.

Mevrouw Beentjes is voorzitter College van Bestuur van het Grafisch Lyceum Utrecht. Haar nevenfuncties zijn: lid Raad van Toezicht CNS Ede, lid Raad van Toezicht CVO AV, voorzitter bestuur Nederlandse Vereniging van Vakscholen.

De heer Jorna is werkzaam als Manager Business control bij TAUW Group B.V. in Deventer. Zijn nevenfunctie is: lid van de Raad van Commissarissen (en tevens lid auditcommissie) van Stichting Wonion in Ulft.

De heer De Waal was, ten tijde van zijn commissariaat bij de Woningstichting, werkzaam als lid van het College van Bestuur van de Universiteit voor Humanistiek en directeur bij de Politieacademie. Zijn nevenfuncties zijn: lid Raad van Toezicht en lid bij @voCampus. Daarnaast is hij eigenaar van het organisatieadviesbureau Ywyly.

## **Functioneren van de RvC**

### **Onafhankelijk**

De RvC heeft vastgesteld dat zijn leden onafhankelijk zijn in de zin van de Governancecode Woningcorporaties 2020 en dat er geen sprake is van belangenverstrengeling. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen is of was in het verleden in dienst van de Woningstichting of haar rechtsvoorgangers. Evenmin is er sprake van het uitoefenen van taken door een commissaris die van invloed zijn op zakelijke relaties tussen de Woningstichting en toeleveranciers/afnemers. Geen van de commissarissen verleent andere diensten die voortvloeien uit zijn lidmaatschap van de RvC, of onderhoudt banden met de Woningstichting, hetzij direct, hetzij indirect, buiten zijn commissariaat om.

Eén commissaris is ook commissaris bij een andere woningcorporatie. Het betreft echter een woningcorporatie in een andere woningmarktregio.

In het verslagjaar hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij sprake was van mogelijk tegenstrijdige belangen.

### **Zelfevaluatie**

De GovernanceCode Woningcorporaties 2020 bepaalt dat de RvC ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC bespreekt. Eens per twee jaar doet de RvC dat conform statuten en de GovernanceCode onder onafhankelijke, externe begeleiding. De zelfevaluatie van de RvC vond in 2022 plaats onder externe begeleiding. Tijdens de zelfevaluatie heeft de RvC de volgende onderwerpen besproken: gedeelde waarde en onderling kritisch vermogen, de overlegstructuur, de kwaliteit en kwantiteit van de informatievoorziening, vanuit een prettige samenwerking scherp op de inhoud blijven, de AC, en een blik op de nabije toekomst en de veranderende rol van de RvC. De RvC heeft ook de Directeur/Bestuurder in de gelegenheid gesteld input te geven over het functioneren van de RvC in 2022.

De RvC heeft tijdens zijn zelfevaluatie ook het individueel functioneren van elke commissaris en in het collectief in het afgelopen jaar besproken. De commissarissen gaan het komende jaar aan de slag met de aandachtspunten die naar voren zijn gekomen tijdens deze zelfevaluatie.

## Deskundigheidsbevordering

Op het gebied van Permanente Educatie (PE) schrijft de VTW voor dat elke commissaris minimaal 5 PE-punten per jaar moet behalen. Alle commissarissen voldoen in 2022 aan deze VTW-norm.

### Behaalde aantal PE-punten in 2022

Naam	PE-punten 2022	Opmerkingen
Dhr. Gerritsen, voorzitter RvC	7	5 punten uit 2021
Dhr. van Houten, vicevoorzitter RvC	7	5 punten uit 2021
Dhr. De Waal, lid RvC	5	
Mevr. Dijcks, lid RvC	13	5 punten uit 2021
Mevr. Beentjes, lid RvC	5	2 punten uit 2021
Dhr. Jorna, lid RvC	9	Periode juli t/m december 2022

Volgens ons Reglement financieel beheer & beleid zorgt de RvC ervoor dat jaarlijks minimaal één van de leden een cursus of bijeenkomst volgt over het financieel beleid van woningcorporaties. De RvC heeft gezamenlijk de incompany training Investeringsstatuut van Finance Ideas bij de Woningstichting gevolgd. Tijdens deze training ging het onder andere over het investeringsafwegingskader bij woningcorporaties op zowel portefeuilleniveau als projectniveau.

Overeenkomstig de bepalingen uit de GovernanceCode hebben we voor nieuwe commissarissen een introductieprogramma.

## Vergaderingen en overleg

### Overleg met het bestuur

In 2022 heeft de voltallige RvC vier keer regulier vergaderd met de Directeur/Bestuurder. De belangrijkste onderwerpen staan in onderstaande tabel.

Datum vergadering	Besluitvormend	Ter bespreking	Ter informatie
26 april 2022	Definitieve herbenoeming huurderscommissaris	Stand van zaken digitale aanval	Huurverhoging 2022
	Voorgenomen herbenoeming voorzitter RvC	Warmtenet Benedenbuurt	Verslag AC-vergadering
	Bezoldiging Directeur/Bestuurder 2022	Belanghouders- en netwerkpartners	Interne controle rapportage 2/2021
	Indeling bezoldigingsklasse, honorarium RvC en kring topfunctionarissen 2022	Samenwerking Foodvalley	Interne controleplan 2022
	Rooster van aftreden RvC en verdeling kerncommissies	Voortgangsrapportage 1-2022	Audit datakwaliteit, audit projecten
	Nieuwe nevenactiviteit Directeur/Bestuurder voorzitter NVBW		Auditplan 2022
28 juni 2022	Jaarrekening en jaarverslag 2021 de Woningstichting	Accountantsverslag Deloitte 2021	Compliance verslag 2021
	Definitieve benoeming RvC-lid	Stand van zaken digitale aanval	Compliance plan 2022
		Voortgangsrapportage 2-2022	Jaarverslag Geschillencommissies Woningcorporaties
			Selectie interne auditor Foodvalley
			Brief WSW Borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse

Datum vergadering	Besluitvormend	Ter bespreking	Ter informatie
6 oktober 2022	Meerwerk accountant	Stand van zaken digitale aanval	Tussentijdse rapportage project Julianastraat
	Actualisatie Treasurystatuut	Stand van zaken brandveiligheid	
	Actualisatie Reglement financieel beleid en beheer (RFBB)	Nationale prestatieafspraken, bod woningcorporaties regio Foodvalley en intentieovereenkomst	Pre-audit en auditplan 2022
	Actualisatie statuten en reglementen de Woningstichting	Energiearmoede	
	Definitieve benoeming RvC-lid		
	Definitieve herbenoeming voorzitter RvC		
1 december 2022	Financieringsstrategie	Medewerkersonderzoek	Tussentijdse rapportage Portefeuillestrategie
	Addendum Investeringsstatuut	Risicoanalyse en beheersing 1/2022	Uitstel bespreking management letter 2022
	Jaarplan 2023	Evaluatie digitale aanval	Uitstel interne controle 2022
	Financiële begroting 2023 en meerjarenraming 2024-2032 de Woningstichting	Voortgangsrapportage mei t/m augustus 2022	Aedes benchmark 2022
	Treasuryjaarplan 2023	Brief WSW: beoordeling risicoprofiel	
	Procuratieregeling		
	Jaarrekening Ecovallei B.V.		
	Voorgenomen herbenoeming RvC-lid		

Buiten deze reguliere vergaderingen om hadden de RvC en de Directeur/Bestuurder drie keer een extra overleg: twee keer in verband met de digitale aanval en een keer over de financiële uitgangspunten begroting 2023-2032.

In 2022 zijn er een aantal themabijeenkomsten georganiseerd voor de RvC met de volgende thema's:

- Aanbod warmtenet De Benedenbuurt;
- Strategische thema's en permanente educatie RvC 2022;
- Landelijke ontwikkelingen en regionale ontwikkelingen Foodvalley;
- Bod op de Woonvisie.

#### **Raad van commissarissen**

De heer Sander Gerritsen, voorzitter  
De heer Renze van Houten, vicevoorzitter  
Mevrouw Marianne Dijcks, lid  
Mevrouw Sandra Beentjes, lid  
De heer Jeroen Jorna, lid

## Hoofdpijnen remuneratierapport 2022

### Wet Bestuur en Toezicht

De Wet Bestuur en Toezicht regelt een zoveel mogelijk evenwichtige verdeling van zetels over mannen en vrouwen in het bestuur. De zetels in de RvC zijn evenwichtig verdeeld (drie mannen en twee vrouwen). Een evenwichtige verdeling in het bestuur is voor onze organisatie niet mogelijk, omdat er sprake is van een eenhoofdig bestuur.

Bij de werving en selectie van een commissaris houden we er rekening mee dat we moeten voldoen aan de Wet Bestuur en Toezicht.

### Beoordeling Directeur/Bestuurder

De Directeur/Bestuurder is verantwoordelijk voor de strategische koers, het ondernemingsplan en een professionele organisatie die op orde is. Er is een bepaalde beleidscyclus afgesproken met rapportages en documenten. De SRC heeft jaarlijks een functionerings- en een beoordelingsgesprek met de Directeur/Bestuurder.

Ter voorbereiding van haar beoordelingsgesprek haalde de SRC bij het MT, de OR en de overige RvC-leden input op over het functioneren van de Directeur/Bestuurder in 2022. Bij deze gesprekken was de Directeur/Bestuurder niet aanwezig. Op basis van deze input voerde de SRC het beoordelingsgesprek met de Directeur/Bestuurder. De SRC ziet een goede ontwikkeling in de organisatie, zowel voor wat betreft de uitvoering van het ondernemingsplan als het organisatieontwikkelingsplan. 2022 is door de digitale aanval een bijzonder en intensief jaar voor de organisatie en Directeur/Bestuurder geweest. De Directeur/Bestuurder heeft de organisatie in deze lastige tijd weten te inspireren en op koers weten te houden.

### Honorering Directeur/Bestuurder

Mevrouw Barnard wordt gehonoreerd binnen de regels van de ministeriële regeling voor topfunctionarissen in de publieke en semipublieke sector (WNT) en volgens het Bezoldigingsbeleid Bestuurder conform de op dat moment geldende wet- en regelgeving.

### Indeling bezoldigingsklasse, hoogte en structuur honorering, aansprakelijkheidsverzekering

- De RvC heeft het eigen honorarium vastgesteld op het maximum volgens de beroepsregel van de VTW. Deze bedraagt voor 2022 voor een lid € 14.480,- en voor de voorzitter € 21.720,- (conform de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting klasse F). De totale bruto jaarhonorering voor de leden van de RvC bedroeg in 2022 € 79.640,- exclusief reiskosten.
- De hoogte en structuur van de honorering van de Directeur/Bestuurder is vermeld in de toelichting op de jaarrekening.
- Voor de Directeur/Bestuurder en de leden van de RvC is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten, inclusief kosten van verweer.

### Kostenvergoeding

De Directeur/Bestuurder ontvangt geen vaste kostenvergoeding of andere vormen van vergoedingen. De Woningstichting heeft, naast de onbelaste reiskostenvergoeding, enkele declaraties vergoed aan de Directeur/Bestuurder.

### Verklaring

De RvC verklaart dat aan de Directeur/Bestuurder geen leningen, voorschotten of garanties zijn verstrekt. Ook is er geen winstdelingsregeling en er zijn geen afspraken gemaakt over een uitkering bij einde dienstverband.

### Selectie- en Remuneratiecommissie

De heer Renze van Houten, voorzitter  
De heer Sander Gerritsen, lid  
Mevrouw Sandra Beentjes, lid

# Jaarrekening 2022



# Geconsolideerde jaarrekening

## Geconsolideerde balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2022	31 december 2021
<i>Vaste activa</i>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	838.199	848.344
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	124.502	130.091
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1	2.931	4.302
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>965.631</b>	<b>982.737</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2	2.393	2.474
<b>Financiële vaste activa</b>			
Overige effecten	3.1	1	1
Overige vorderingen	3.2	18	20
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>19</b>	<b>21</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>968.043</b>	<b>985.232</b>
<i>Vlottende activa</i>			
<b>Vorraden</b>	4		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	0
Overige voorraden		11	11
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	5	167	134
Overheid	6	18	15
Latente belastingvorderingen	7	0	344
Belastingen premies sociale verzekeringen	8	226	0
Overige vorderingen	9	157	123
Overlopende activa	10	168	36
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>736</b>	<b>652</b>
<b>Liquide middelen</b>	11	<b>1.695</b>	<b>2.027</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>2.442</b>	<b>2.690</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>970.485</b>	<b>987.922</b>

	Ref.	31 december 2022	31 december 2021
<b>Groepsvermogen</b>	12		
Eigen vermogen		783.000	799.767
<b>Vorzieningen</b>	13		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	13.1	0	11.982
Overige voorzieningen	13.2	17	31
<b>Totaal van voorzieningen</b>		17	12.013
<b>Langlopende schulden</b>	14		
Schulden aan banken	14.1	170.913	164.199
<b>Kortlopende schulden</b>	15		
Schulden aan overheid		113	17
Schulden aan banken		7.724	3.636
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.333	3.410
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en Pensioenen	15.1	1.734	1.864
Overlopende passiva	15.2	3.651	3.016
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		16.555	11.943
<b>Totaal van passiva</b>		970.485	987.922

## Geconsolideerde winst-en-verliesrekening over 2022

(x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	18	36.588	35.527
Opbrengsten servicecontracten	19	3.238	3.023
Lasten servicecontracten	20	-3.238	-3.023
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	21	-2.498	-2.435
Lasten onderhoudsactiviteiten	22	-10.850	-9.835
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	23	-5.550	-6.730
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>17.690</i>	<i>16.527</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	120
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-18
Toegerekende organisatiekosten		0	0
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	24	<i>0</i>	<i>102</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.723	3.986
Toegerekende organisatiekosten		-80	-150
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-980	-2.118
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	25	<i>663</i>	<i>1.718</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	26	-2.050	-12.082
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27	-24.368	148.502
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>-26.418</i>	<i>136.420</i>
Opbrengst overige activiteiten		360	276
Kosten overige activiteiten		-422	-318
<i>Totaal netto resultaat overige activiteiten</i>	28	<i>-62</i>	<i>-42</i>
Overige organisatiekosten	29	-2.031	-4.449
Kosten omtrent leefbaarheid	30	-586	-701
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	37	64	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	-4.240	-4.377
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>		<i>-4.176</i>	<i>-4.377</i>
<b>Totaal van resultaat voor belasting</b>		<b>-14.920</b>	<b>145.198</b>
Belastingen	39	-1.848	-1.355
<b>Netto resultaat na belasting</b>		<b>-16.768</b>	<b>143.843</b>

Het geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan de Woningstichting is gelijk aan het totaalresultaat.

## Geconsolideerd kasstroomoverzicht 2022

(x € 1.000)

	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Huurontvangsten	36.233	35.677
Vergoedingen	3.222	3.036
Overige bedrijfsontvangsten	360	276
Ontvangsten interest	2	0
Saldo ingaande kasstromen	<u>39.817</u>	<u>38.989</u>
<b>Uitgaand</b>		
Betaling aan werknemers	4.007	3.912
Onderhoudsuitgaven	9.050	7.778
Overige bedrijfsuitgaven	8.500	7.352
Betaalde interest	4.211	4.464
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	228	120
Verhuurdersheffing	3.542	4.832
Leefbaarheid externe uitgaven	174	244
Vennootschapsbelasting	1.915	1.665
Saldo uitgaande kasstromen	<u>31.627</u>	<u>30.367</u>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.190</b>	<b>8.622</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.680	4.072
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	102
Totaal ingaande kasstromen	<u>1.680</u>	<u>4.174</u>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	6.878	12.857
Verbeteruitgaven	13.999	4.544
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	189	244
Totaal uitgaande kasstromen	<u>21.066</u>	<u>17.645</u>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-19.386</b>	<b>-13.471</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	27.500	16.772
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	-16.636	-13.643
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>10.864</b>	<b>3.129</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>-332</b>	<b>-1.720</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.027	3.747
Toename (afname) van geldmiddelen	-332	-1.720
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>1.695</b>	<b>2.027</b>

## Toelichting op de geconsolideerde jaarrekening

### 1 Algemene toelichting

#### 1.1 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.

#### 1.2 Activiteiten

De activiteiten van de Woningstichting, statutair en feitelijk gevestigd te Olympiaplein 26 te Wageningen, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 0900 2855, en haar groepsmaatschappijen zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en steden.

#### 1.3 Groepsverhoudingen

De Woningstichting statutair gevestigd Olympiaplein 26 te Wageningen staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen.

Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen:

Geconsolideerde maatschappijen:

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Ecovallei BV	Wageningen	100%	Leveren van energie

De Woningstichting is lid van een aantal VvE's. Omdat de Woningstichting geen overheersende zeggenschap heeft in deze VvE's en hun gezamenlijke betekenis te verwaarlozen is op het geheel, zijn deze VvE's niet in de geconsolideerde jaarrekening verwerkt.

#### 1.4 Grondslagen voor consolidatie

In de geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting zijn de financiële gegevens verwerkt van de tot de groep behorende maatschappijen en andere rechtspersonen waarop een overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend of waarover de centrale leiding wordt gevoerd. De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld met toepassing van de grondslagen voor de waardering en de resultaatbepaling van de Woningstichting.

De financiële gegevens van de groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie betrokken rechtspersonen en vennootschappen zijn volledig in de geconsolideerde jaarrekening opgenomen onder eliminatie van de onderlinge verhoudingen en transacties. Belangen van derden in het vermogen en in het resultaat van groepsmaatschappijen zijn afzonderlijk in de geconsolideerde jaarrekening tot uitdrukking gebracht.

De resultaten van nieuw verworven groepsmaatschappijen en de andere in de consolidatie meegenomen rechtspersonen en vennootschappen worden geconsolideerd vanaf de overnamedatum. Op die datum worden de verkregen activa en verplichtingen gewaardeerd tegen de reële waarden. Indien de verkrijgingsprijs hoger is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van goodwill, die wordt geactiveerd en afgeschreven over de economische levensduur.

Indien de verkrijgingsprijs lager is dan de reële waarden van de verkregen activa en verplichtingen is sprake van negatieve goodwill. Voor zover negatieve goodwill betrekking heeft op verwachte toekomstige verliezen en lasten waarmee rekening is gehouden in het overnameplan en die betrouwbaar kunnen worden vastgesteld, doch die nog geen identificeerbare verplichting vormen op de overnamedatum, wordt dit gedeelte van de negatieve goodwill ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht naarmate deze verliezen en lasten zich voordoen.

Negatieve goodwill die geen betrekking heeft op verwachte toekomstige verliezen en lasten wordt als volgt ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht:

- Het gedeelte van de negatieve goodwill dat niet hoger is dan de reële waarde van identificeerbare niet-monetaire activa wordt stelselmatig ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht naar rato van het gewogen gemiddelde van de resterende gebruiksduur van de verworven afschrijfbaar activa.
- Het gedeelte van de negatieve goodwill dat hoger is dan de reële waarde van geïdentificeerde niet-monetaire activa wordt onmiddellijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

De negatieve goodwill wordt als een afzonderlijke overlopende passiefpost opgenomen.

De resultaten van afgestoten deelnemingen worden in de consolidatie verwerkt tot het tijdstip waarop de groepsband wordt verbroken.

### 1.5 Algemene grondslagen voor de opstelling van de geconsolideerde jaarrekening

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

Activa en verplichtingen waarden we in het algemeen tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld, waarden we tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht hebben we referenties opgenomen. Met deze referenties verwijzen we naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht hebben we in de jaarrekening genummerd.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij 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.

#### *Continuïteit van de activiteiten*

De jaarrekening is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

#### *Oordelen en schattingen*

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

#### De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruikt gemaakt van taxaties. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de marktwaarde.

### *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 die 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 elke categorie financiële vaste activa en financiële verplichtingen, zowel in de balans opgenomen als niet in de balans opgenomen, wordt informatie gegeven over de reële waarde, tenzij het verschil tussen boekwaarde en reële waarde van geringe betekenis is. Deze toelichting wordt niet opgenomen voor zover de financiële activa of de financiële verplichtingen al tegen reële waarde zijn gewaardeerd in de balans (RJ 290.937). In deze jaarrekening is aangenomen dat er alleen verschillen bestaan tussen de boekwaarde en reële waarde van renteswaps. Voor de toelichting op overige verschillen tussen de boekwaarde en reële waarde van financiële instrumenten verwijzen wij naar RJ 290.937

### *Primaire financiële instrumenten*

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

### *Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)*

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

### *Hedge-accounting*

De Woningstichting past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie.

### *Kostprijs-hedge-accounting algemeen*

Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie.

In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa nemen we op per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten verwijzen we naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge-accounting.

### *1.6 Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's*

De primaire financiële instrumenten van de Woningstichting, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van de groep is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximeren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt de groep tevens gebruik van afgeleide financiële instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten. Zij gebruikt deze instrumenten uitsluitend indien er een onderliggende lening aanwezig is en de toepassing tot een positie van de totale leningenportefeuille leidt, welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Hierbij past zij kostprijs-hedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van de groep is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

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

### *Kredietrisico*

Wij hebben geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot derivaten, vorderingen en effecten. Wij maken gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden.

### *Liquiditeitsrisico*

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat we lopen per balansdatum zijn als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
(x € 1.000)		
Bankschuld	0	0
Kredietlimiet	2.500	2.500
Lopende investeringsverplichtingen	12.100	11.922
Niet-opgenomen deel lening met variabele hoofdsom	3.500	3.000
Nog niet benut borgingsplafond WSW	10.982	15.806

We gaan investeringsverplichtingen uitsluitend aan, indien we zeker hebben gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Ter spreiding van het liquiditeitsrisico maken we gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

We lopen geen liquiditeitsrisico uit hoofde van onze derivatenportefeuille. We hebben namelijk met geen van onze derivatentegenpartijen afspraken gemaakt over het uitwisselen van onderpand.

### *Valutarisico*

Wij zijn alleen werkzaam in Nederland en lopen geen valutarisico.

### *Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)*

De Woningstichting loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende vorderingen en langlopende leningen lopen we het risico dat de reële waarde van de vorderingen en leningen zal dalen respectievelijk stijgen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten uit hoofde van veranderingen in de markttrente afgesloten.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de markttrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de markttrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente. Hiervoor verwijzen we verder naar paragraaf Hedges van dit hoofdstuk.



### Renteprijsrisico's leningen banken

Ter beoordeling van het prijsrisico, hebben we de vastrentende leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

2022							
Renteklasse vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)							
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	12.500	1.879	0	0	0	0	14.379
6 – 10 jaar	19.500	8.579	3.777	0	0	0	31.856
11 – 15 jaar	24.000	0	5.000	0	0	0	29.000
16 – 20 jaar	12.500	0	0	0	0	0	12.500
> 20 jaar	27.500	22.500	21.772	0	0	0	71.772
Totaal	<u>96.000</u>	<u>32.958</u>	<u>30.549</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>159.507</u>

De effectieve rentevoet van de vastrentende leningen banken bedraagt gemiddeld 2,38% (2021: 2,57%).

2021							
Renteklasse vastrentende leningen (bedragen x € 1.000)							
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	6% - 7%	> 7%	Totaal
1 – 5 jaar	5.000	3.571	548	0	0	0	9.119
6 – 10 jaar	27.000	17.035	4.217	0	0	0	48.252
11 – 15 jaar	24.000	0	0	0	0	0	24.000
16 – 20 jaar	12.500	0	5.000	0	0	0	17.500
> 20 jaar	5.000	22.500	21.772	0	0	0	49.272
Totaal	<u>73.500</u>	<u>43.106</u>	<u>31.537</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>148.143</u>

### Rentekasstroomrisico's leningen banken

De contractuele renteherzieningsdata of aflossingsdata indien laatstgenoemde eerder liggen en de effectieve rentevoet van de zowel in de balans als niet in de balans opgenomen financiële instrumenten van de Woningstichting waarover we rentekasstroomrisico lopen, luiden als volgt:

2022							
Variabel rentende leningen (bedragen x € 1.000)							
	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	Gemiddeld gewogen effectieve rente
Leningen	5.000	5.000	0	0	3.000	3.500	2,10%
Renteswap	5.000	5.000	0	0	0	0	3,22%
Netto positie	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.000</u>	<u>3.500</u>	<u>1,60%</u>

2021							
Variabel rentende leningen bedragen x € 1.000							
	Tot 1 jaar	2 jaar	3 jaar	4 jaar	5 jaar	>5 jaar	Gemiddeld gewogen effectieve rente
Leningen	0	5.000	5.000	0	4.000	3.000	-0,38%
Renteswap	0	5.000	5.000	0	0	0	3,22%
Netto positie	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.000</u>	<u>3.000</u>	<u>-0,56%</u>

De effectieve rentevoet van de financiële instrumenten gegroepeerd onder variabele rentevoet herzien we binnen één jaar. De herzieningsdata van de variabel rentende leningen en de renteswaps om deze variabele rente om te zetten naar vast, hebben we afzonderlijk opgenomen. We hebben onze andere financiële instrumenten niet in bovenstaande tabel opgenomen, omdat ze niet rentedragend zijn en daardoor niet aan renterisico onderhevig zijn.

### Overige kasstroomrisico's leningen banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
(x € 1.000)			
2023	2.724	5.000	1.743
2024	1.783	5.000	2.827
2025	1.842	5.000	1.875
2026	1.590	5.000	0
2027	1.644	7.500	0
2028	1.699	6.000	0

De looptijd van de leningenportefeuille banken bedraagt gemiddeld 13,7 jaar (2021: 15,1 jaar).

Onder schulden aan banken is voor een bedrag van € 22,5 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,58% (2021: 3,58%). De credit spread die we op deze leningen betalen wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,107%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Leningnummer	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Vaste rente	Credit spread	Herziening
(x € 1.000)							
WSW 43485	BNG	7.500	03-12-2012	01-12-2062	3,775%	0,060%	02-12-2024
WSW 43606	BNG	7.500	01-02-2013	02-02-2043	3,460%	0,160%	01-02-2024
WSW 43622	BNG	7.500	01-08-2013	01-08-2056	3,505%	0,100%	01-08-2025

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan is de lening opeisbaar en dient er een break cost te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

### 1.7 Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

(x € 1.000)	Boekwaarde		Reële waarde	
	31-12-2022	31-12-2021	31-12-2022	31-12-2021
<b>In de balans opgenomen:</b>				
<i>Financiële activa</i>				
Effecten	1	1	1	1
Vlottende vorderingen	736	652	732	652
Liquide middelen	1.695	2.027	1.695	2.027
<b>Totaal</b>	<b>2.432</b>	<b>2.680</b>	<b>2.432</b>	<b>2.680</b>
<i>Financiële passiva</i>				
Langlopende schulden	170.913	164.199	176.181	224.991
Kortlopende schulden	16.555	11.943	16.555	11.943
<b>Totaal</b>	<b>187.468</b>	<b>176.142</b>	<b>192.736</b>	<b>236.934</b>
<b>Niet in de balans opgenomen:</b>				
Derivaten	0	0	-187	-880

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

#### *Financiële vaste activa*

De reële waarde van effecten onder de financiële vaste activa baseren we op beursnoteringen. De reële waarde van de vorderingen onder de financiële vaste activa schatten we in aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

#### *Vlottende effecten*

De reële waarde van de effecten baseren we op de beurswaarde.

#### *Liquide middelen, vorderingen en kortlopende schulden*

Gezien de korte looptijd van deze instrumenten benadert de boekwaarde de reële waarde.

#### *Langlopende schulden*

De reële waarde van de langlopende schulden hebben we geschat aan de hand van de contante waarde van de toekomstige kasstromen tegen de geldende markttrente.

#### *Renteswaps en rentecaps*

De reële waarde van de renteswaps hebben we bepaald door een contante waardeberekening met als disconteringsvoet de 1-maands EURIBOR-rente. Met het eigen kredietrisico (DVA) hebben we geen rekening gehouden.

#### *Hedges*

##### *Algemene hedgestrategie*

De Woningstichting voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige rentekasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe hebben we als hedge-instrumenten renteswapcontracten afgesloten. Met een renteswap ontvangt de groep een variabele rente van de tegenpartij en betaalt zij een vaste rente terug.

##### *Hedge accounting*

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past de groep in de jaarverslaggeving hedge-accounting toe waarbij we de waarderingsresultaten van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, rentecaps) gelijktijdig in de winst-en-verliesrekening verwerken teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

##### *Effectiviteit hedgerelatie*

We passen hedge-accounting toe aangezien sprake is van een effectieve hedgerelatie. De kritische kenmerken (onder andere omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten komen overeen met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Voor elke verslaggevingsperiode testen we de effectiviteit van de hedgerelaties middels het vergelijken van de kritische kenmerken, die de waarde van de instrumenten het meest beïnvloeden. Indien we ineffectiviteit vaststellen, verwerken we deze in de winst-en-verliesrekening.

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Er is geen hypothecaire zekerheid gegeven voor de leningen. We hebben voor de volledige leningenportefeuille van € 179,5 miljoen WSW-borging verkregen.

Op de volgende derivaten wordt kostprijs hedge-accounting toegepast.

### Renteswaps

De Woningstichting heeft twee payerswapcontracten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderinggrondslagen toegelicht, passen we daarbij kostprijs hedge-accounting toe, waardoor we de renteswaps tegen kostprijs waarderen (nagenoeg nihil) en we waardemutaties niet in het resultaat verantwoorden.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Hoofdsom (x € 1.000)	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Reële waarde 31-12-2022 (x € 1.000)	Reële waarde 31-12-2021 (x € 1.000)	
1	5.000	02-05-2012	02-05-2023	3,085%	6m-euribor	-100	-342
2	5.000	01-06-2013	01-06-2024	3,357%	6m-euribor	-87	-538
Niet in de balans opgenomen reële waarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)						-187	-880

De hieraan gekoppelde variabel rentende leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom (x € 1.000)	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat
BNG	5.000	02-05-2012	02-05-2023	6m-euribor+0,35%	1
BNG	5.000	01-06-2013	03-06-2024	6m-euribor/-0,07%	2
Totaal	10.000				

## 2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 2.1 Vastgoedbeleggingen

#### DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli 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 huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel 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 waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

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.

De Woningstichting hanteert voor de waardering van al haar vastgoed de fullversie. Voor een verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

### *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*

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de Woningstichting 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 de Woningstichting. De beleidswaarde wordt bepaald middels de Discounted Cash Flow (DCF-) methode. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een 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 direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.

2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)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 belemmeringen en prestatieafspraken met gemeenten. De Woningstichting hanteert een streefhuurbeleid per complex om zo de betaalbaarheid van ons bezit op peil te houden.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De Woningstichting hanteert hierbij als uitgangspunten een 15-jaars gemiddelde van de onderhoudslasten uit de begroting in plaats van de normen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de Woningstichting en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De Woningstichting hanteert hierbij een 15-jaars gemiddelde van de verhuur- en beheerslasten uit de begroting in plaats van de normen uit het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. De Woningstichting heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	Ultimo 2022	Ultimo 2021
Streefhuur als % van de maximaal redelijke huur	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Onderhoudsnorm	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Beheerlasten	Per complex bepaald	Per complex bepaald
Verhuurderheffing	Niet meer van toepassing	Conform percentages belastingplan
Discontovoet	Per complex bepaald conform marktwaarde	Per complex bepaald conform marktwaarde

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

### *Herclassificatie*

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

### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie*

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

## 2.2 *Materiële vaste activa*

### *Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie*

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte gebruiksduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

### *Onderhoud*

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

### *2.3 Financiële vaste activa*

#### *Latente belastingvorderingen*

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,25%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter.

De netto rente bestaat uit de voor de Woningstichting geldende rente op langlopende leningen (3%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25%).

#### *Overige effecten*

De onder de financiële vaste activa opgenomen investeringen in eigenvermogensinstrumenten betreffen beursgenoteerde aandelen die niet behoren tot een handelsportefeuille en worden (per fonds) gewaardeerd tegen de reële waarde, waarbij de waardeveranderingen direct in de winst-en-verliesrekening worden verwerkt.

De onder de financiële vaste activa opgenomen obligaties (beursgenoteerd en niet-beursgenoteerd), die eveneens niet behoren tot een handelsportefeuille en die worden aangehouden tot het einde van de looptijd, worden gewaardeerd op de geamortiseerde kostprijs. Wanneer de marktwaarde lager is dan de geamortiseerde kostprijs, wordt een bijzondere waardevermindering verantwoord. Het verlies als gevolg van de bijzondere waardevermindering wordt in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs. Een terugname van een bijzondere waardevermindering geschiedt tot maximaal de geamortiseerde kostprijs die zou zijn bepaald als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering.

#### *Overige vorderingen*

De overige vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Specifiek betreft dit:

- **Disagio**, dat we voor nieuwe leningen hebben betaald aan het WSW. We waarden dit disagio tegen de kostprijs. Hierop schrijven we lineair af. Gedurende de looptijd brengen we de afschrijvingskosten ten laste van het resultaat.
- **Starters Rente Regeling**, waarbij de Woningstichting een gedeelte van de koopsom van een nieuwbouw koopwoning betaald, zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen. Na vijf jaar voeren we een inkomenstoets uit. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen we het voorgesloten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen we dit bedrag terug. Als de waarde van de woning daalt, zullen we de bijdrage niet (geheel) terugontvangen. We waarden de regeling initieel tegen reële waarde. Daarna waarden we deze regeling tegen de geamortiseerde kostprijs in de jaarrekening.

### *2.4 Voorraden*

#### *Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop*

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

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

### *Vorraden*

De voorraad onderhoudsmaterialen waarden we tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde bepalen we door een individuele beoordeling van de voorraden.

### *2.5 Onderhanden projecten*

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van de onderhanden projecten worden als opbrengsten en kosten verwerkt in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. De mate waarin de prestaties zijn verricht is bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten/inspectie van het uitgevoerde deel van het project/de voltooiing van een fysiek onderscheidbaar projectonderdeel.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

In het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de post 'omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling'. De projectkosten zijn verwerkt in de 'lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling'.

### *2.6 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 bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

### *2.7 Liquide middelen*

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

### *2.8 Groepsvermogen*

#### *Aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt*

Het aandeel in het groepsvermogen dat niet aan de rechtspersoon toekomt betreft het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van geconsolideerde maatschappijen. Het aandeel in het resultaat van geconsolideerde maatschappijen dat niet aan de rechtspersoon toekomt wordt in de winst-en-verliesrekening in mindering gebracht op het groepsresultaat.



Indien de aan het minderheidsbelang van derden toerekenbare verliezen het minderheidsbelang van derden in het eigen vermogen van de geconsolideerde maatschappijen overtreffen, komt het verschil, alsmede eventuele verdere verliezen, volledig ten laste van de Woningstichting, tenzij en voor zover de minderheidsaandeelhouder de verplichting heeft, en in staat is, om die verliezen voor zijn rekening te nemen. Als de geconsolideerde maatschappijen vervolgens weer winst maken, komen die winsten volledig ten gunste van de Woningstichting totdat de door de Woningstichting voor haar rekening genomen verliezen zijn gecupereerd.

## 2.9 Voorzieningen

### *Voorziening voor 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".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de Woningstichting zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces binnen de Woningstichting rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd 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 wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn 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, worden de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### *Overige voorzieningen*

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn 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, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### *Voorziening voor pensioenen*

De Woningstichting heeft een pensioenregeling bij het 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 de Woningstichting 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.

Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer de Woningstichting beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan de Woningstichting, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Ultimo 2022 (en 2021) waren er voor de groep geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

#### *Overige voorzieningen (verzilverd wonen)*

Hieronder is begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling “verzilverd wonen”. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. We hebben de verplichting opgenomen tegen de contante waarde van het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs. De vrijval geschiedt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie. De disconteringsvoet hebben we gebaseerd op de markttrente bij aankoop.

#### *2.10 Langlopende schulden*

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

#### *2.11 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.

#### *2.12 Reële waarde van financiële instrumenten*

De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, bepalen we op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, bepalen we de reële waarde met passende waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten verschaffen we in de toelichting op de financiële instrumenten.

### 3 Grondslagen voor bepaling van het geconsolideerde resultaat

#### 3.1 *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% (2021: 0,0%) voor de sociale huurwoningen. 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 en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

#### 3.2 *Opbrengsten en lasten servicecontracten*

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

#### 3.3 *Lasten verhuur- en beheeractiviteiten*

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

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

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.17 Toerekening baten en lasten”.

#### 3.4 *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 onderhoudsactiviteiten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “3.17 Toerekening baten en lasten”.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden toegelicht onder de ‘niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen’.

#### 3.5 *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. 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 “3.17 Toerekening baten en lasten”.

#### 3.6 *Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling*

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

#### 3.7 *Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille*

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

### 3.8 *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 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.

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

### 3.9 *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. Met andere woorden, niet gerelateerd aan het exploiteren, het ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Voorbeelden van overige activiteiten zijn de bijdragen en kosten voor de warmte- en koudeopslaginstallatie, het beheer (van VvE's) voor derden, kosten zonnepanelen, opbrengsten en kosten van VoV-activiteiten, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

### 3.10 *Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie*

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten".

### 3.11 *Lonen, salarissen en sociale lasten*

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten".

### 3.12 *Pensioenlasten*

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend door middel van de systematiek toegelicht in "3.17 Toerekening baten en lasten".

### 3.13 *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 in "3.17 Toerekening baten en lasten". De overige organisatiekosten betreffen niet-object-gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

### 3.14 *Kosten omtrent leefbaarheid*

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

### 3.15 *Financiële baten en lasten*

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

### 3.16 *Belastingen*

De vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. 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. De Woningstichting heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

#### *Acute vennootschapsbelasting*

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. We hebben op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### 3.17 *Toerekening baten en lasten*

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten, overige bedrijfskosten en afschrijvingskosten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de medewerkers. Door de Autoriteit woningcorporaties is een handleiding functionele indeling beschikbaar gesteld. De Woningstichting volgt de hierin opgenomen richtlijnen voor het opstellen van haar winst- en verliesrekening.

#### **4 Grondslagen voor geconsolideerd kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen hebben we opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

#### **5 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling**

We stellen de jaarrekening overeenkomstig Titel 9 Boek 2 BW op. Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen. De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar de mening van het management het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen een subjectieve of complexe beoordeling van het management:

- Vastgoed in exploitatie, aspecten met bijzondere invloed op de waarde
- Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering
- Beleidswaarde zoals is opgenomen in de toelichting op vastgoedbeleggingen
- Verwerking fiscaliteit

##### *5.1 Vastgoed in exploitatie, reële waarde*

We waarderen het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat met inachtneming van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop toegelaten instellingen actief zijn en de bepalingen zoals opgenomen in het BTIV. De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van het op actuele waarde gewaardeerde vastgoed zijn gehanteerd, hebben we uiteengezet in paragraaf 2.1.

In de waardering zijn een groot aantal schattingselementen opgenomen. De markwaarderingen zijn gevoelig voor wijzigingen in gehanteerde parameters, waaronder de disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, inflatiecijfers, etc. Kleine wijzigingen kunnen grote impact op de waardering hebben. Derhalve is voor alle gehanteerde aannames en uitgangspunten (incl. disconteringsvoet) door een extern taxateur een aannemelijkheidsverklaring met betrekking tot de marktconformiteit afgegeven. Kortom de taxateur doet geen taxatie-updates, maar een volledige taxatie.

De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid.

##### *Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten*

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Dit betreft voornamelijk specifiek maatschappelijk (zorg)vastgoed. Als gevolg van wijzigingen in de zorgwetgeving worden contracten niet standaard meer verlengd. Een aantal contracten kent slechts een beperkte contactduur en dit leidt tot onzekerheid. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie de gemiddelde mutatiegraad op 10% bepaald.

##### *Verhuurderheffing*

De verhuurderheffing wordt met ingang van het boekjaar 2023 afgeschaft en derhalve niet meer ingerekend.

##### *Verkoopportefeuille*

Als onderdeel van de waardeberekening is rekening gehouden met het verkopen van woningen. Vanuit het nieuwe Ondernemingsplan 2021-2025 is "Beschikbaarheid" onze belangrijkste prioriteit. In de vastgestelde begroting 2023-2032 hebben we de verkopen beperkt tot de huidige verkoopvijver om zo een betere bijdrage te leveren aan onze prioriteit "beschikbaarheid". Voor onze gezonde financiële positie zijn wij niet afhankelijk van verkoopresultaten.

## Huurverhogingen

In het op actuele waarde gewaardeerde vastgoed is geen rekening gehouden met een extra huurverhoging boven inflatie. Om de gevoeligheid van overheidsbeleid te beperken wordt voor toekomstige jaren een inflatievolgend huurbeleid ingerekend.

### 5.2 Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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

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

Bij projecten waar nog geen sprake is van feitelijke verplichtingen, maar niet zondermeer met het project gestopt kan worden, dan wel alleen verliesgevend met het project gestopt kan worden, worden de reeds verantwoorde investeringsuitgaven (gedeeltelijk) afgewaardeerd.

### 5.3 Verwerking fiscaliteit

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft de Woningstichting een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die de fiscus heeft bekrachtigd. De fiscus heeft in het kader van horizontaal toezicht de belangrijkste gekozen standpunten overgenomen. We verwachten dan ook niet dat de gepresenteerde acute belastinglast over 2021 en 2022 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening veel zullen afwijken.

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening hebben we een aantal standpunten ingenomen die de fiscus heeft getoetst. Hierdoor is de onzekerheid omtrent onze aangiften afgenomen. De belangrijkste standpunten betreffen:

- het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- de verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- het vormen van een herbestedingsreserve.

De Belastingdienst kan nog wel terugkomen op eerdere aangiften. Dientengevolge kan de fiscale last over 2022 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan en kunnen belastinglatenties een andere waarde kennen.

Per 1 augustus 2022 is het convenant “Horizontaal Toezicht” met de Belastingdienst beëindigd, omdat de voordelen van het convenant niet opwegen tegen de administratieve last die het convenant met zich meebrengt.




We houden rekening met de in 2020 geïntroduceerde beperking van de renteaftrek (ATAD-regeling) en de verkorting van de periode van verliescompensatie.

#### 5.4 Financiële continuïteit

Onze financiële continuïteit is sterk afhankelijk van de mate waarin wij voldoende kasstromen kunnen genereren. De operationele kasstroom wordt afgeroomd door de saneringssteun en verhuurdersheffing.

Om de financiële continuïteit te waarborgen hebben we financiële normen gedefinieerd, waaraan we dienen te voldoen. Onze financiële positie is sterk. Op basis van ons voorgenomen beleid in de begroting 2023-2032 blijven wij de gehele begrotingsperiode voldoen aan onze interne normen, alsmede de normen van externe toezichthouders. Over onze investeringen zijn nog geen definitieve besluiten genomen, zodat we voldoende mogelijkheid hebben om waar nodig bij te sturen.

Financiële kengetallen	Externe norm	Interne norm	2023	2024	2025	2026	2027
ICR Geconsolideerd	min. 1,4	min.1,6	3,0	2,9	2,2	2,6	2,6
ICR DAEB	min. 1,4	min.1,6	3,0	2,7	2,0	2,3	2,3
ICR Niet-DAEB	min. 1,8	cf extern	3,3	4,4	4,3	5,9	6,6
Loan to value Geconsolideerd	max. 85%	max. 75%	38%	40%	44%	50%	57%
Loan to value DAEB	max. 85%	max. 75%	40%	44%	49%	56%	65%
Loan to value niet DAEB	max. 75%	cf extern	27%	24%	22%	19%	17%
Solvabiliteit Geconsolideerd	min. 15%	min. 30%	58%	57%	53%	47%	41%
Solvabiliteit DAEB	min. 15%	min. 30%	59%	57%	53%	47%	41%
Solvabiliteit niet-DAEB	min. 40%	cf extern	73%	76%	78%	80%	83%
Dekkingsratio marktwaarde	max. 70%	cf extern	18%	20%	22%	25%	29%
Onderpandratio	max. 70%	cf extern	18%	19%	22%	25%	28%

-  Kengetal voldoet aan de externe en interne norm
-  Kengetal voldoet aan de externe, maar niet aan de interne norm
-  Kengetal voldoet niet aan de externe en interne norm

Derhalve zijn de waarderingsgrondslagen gebaseerd op het continuïteitsbeginsel.

Uit bovenstaande tabel blijkt dat onze ICR ruim boven de externe normen blijft. Hieruit blijkt dat wij gedurende de begrotingsperiode ruimschoots in staat zijn om vanuit onze operationele kasstroom aan onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen.

Ook in de recente beoordelingen van de Aw en het WSW worden wij als financieel gezond voor nu en in de toekomst beoordeeld.



## Toelichting op de geconsolideerde balans

### 1 Vastgoedbeleggingen

#### 1.1. Vastgoed in exploitatie en ontwikkeling

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
	(x € 1.000)			
<b>Stand per 1 januari</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	249.300	43.642	4.572	297.514
Cumulatieve herwaarderingen	602.250	86.449	0	688.699
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-3.206	0	-270	-3.476
<b>Boekwaarden</b>	<b>848.344</b>	<b>130.091</b>	<b>4.302</b>	<b>982.737</b>
<b>Mutaties</b>				
Investeringen	16.487	38	7.267	23.792
Investeringen – onttrekkingen aan voorziening	-13.013	0	-611	-13.624
Subsidies	-1.813	0	0	-1.813
Overboekingen	8.027	0	-8.027	0
Overboeking ORT	0	0	0	0
Desinvesteringen boekwaarde	-273	0	0	-273
Desinvesteringen herwaardering	-707	0	0	-707
Herclassificatie verkrijgingsprijs	0	0	0	0
Herclassificatie herwaardering	0	0	0	0
Overige waardeverandering	0	0	0	0
Niet gerealiseerde waardeverandering	-18.738	-5.628	0	-24.366
Bijzondere waardevermindering of terugname daarvan	-115	0	0	-115
Herclassificatie niet-gerealiseerd	0	0	0	0
Herclassificatie bijzondere waardevermindering	0	0	0	0
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-10.145</b>	<b>-5.590</b>	<b>-1.371</b>	<b>-17.106</b>
<b>Stand per 31 december</b>				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	258.715	43.680	3.812	306.207
Cumulatieve herwaarderingen	582.805	80.821	0	663.626
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-3.321	0	-881	-4.202
<b>Boekwaarden</b>	<b>838.199</b>	<b>124.501</b>	<b>2.931</b>	<b>965.631</b>

Per 31 december 2022 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 663.626.000. Deze heeft voor € 582.805.000 betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 80.821.000 op het niet-DAEB-vastgoed.

Omschrijving (x € 1.000)	2022	2021
- DAEB-vastgoed in exploitatie	838.199	848.344
- Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	124.501	130.091
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.931	4.302
<b>Totaal</b>	<b>965.631</b>	<b>982.737</b>

De post investeringen heeft voor een groot deel betrekking op:

- 33 eengezinswoningen in Kortenoord (fase 3, deelplan 2), die in 2022 per blok zijn opgeleverd;
- grootschalige ingrijpende verbouwingen aan 270 appartementen in de Nude, welke voor een belangrijk deel onttrokken is aan de in 2021 gevormde voorziening;
- start bouw van de 36 woningen aan de Rooseveltweg;
- incidentele woningverbeteringen op verzoek van bijna 300 huurders.

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen (full variant).

Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van de hoogste waarde 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.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden 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.

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

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	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	-4,15%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe –EGW	€ 1.888	€ 1.888	€ 1.888	€ 1.888	€ 1.888	€ 1.888	€ 1.888
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW	€ 1.671	€ 1.671	€ 1.671	€ 1.671	€ 1.671	€ 1.671	€ 1.671
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481	€ 481
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472	€ 472
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1262%	0,1262%	0,1262%	0,1262%	0,1262%	0,1262%	0,1262%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven inflatie zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderving oninbaar (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploteren	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%	8,01%
Mutatiekans bij uitponden (excl. beperking)	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%	8,72%
Verkoopkosten (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet uitponden EGW	6,13%	6,13%	6,13%	6,13%	6,13%	6,13%	6,13%
Disconteringsvoet uitponden MGW	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%	6,21%
Disconteringsvoet doorexploteren EGW	5,31%	5,31%	5,31%	5,31%	5,31%	5,31%	5,31%
Disconteringsvoet doorexploteren MGW	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%	5,39%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid.

Parameters bedrijfsmatig-maatschappelijk OG	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo BOG	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo MOG	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90
Mutatieonderhoud per m2 bvo BOG	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90
Mutatieonderhoud per m2 bvo MOG	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,3868	0,3868	0,3868	0,3868	0,3868	0,3868	0,3868
	%	%	%	%	%	%	%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet	9,74%	9,74%	9,74%	9,74%	9,74%	9,74%	9,74%

Parameters parkeerplaatsen en garageboxen	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60	€ 60
Instandhoudingsonderhoud garagebox	€ 202	€ 202	€ 202	€ 202	€ 202	€ 202	€ 202
Beheerkosten parkeerplaats	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30	€ 30
Beheerkosten garagebox	€ 41	€ 41	€ 41	€ 41	€ 41	€ 41	€ 41
Belastingen en verzekeringen (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet	7,12%	7,12%	7,12%	7,12%	7,12%	7,12%	7,12%

### *Inschakeling 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 de Woningstichting en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

### *Toepassing vrijheidsgraden*

De Woningstichting past de full variant toe. Hierbij is in de waardering bij een aantal parameters afgeweken van het handboek. Dit betreffen de parameters: markthuur, leegwaarde, exit yield, disconteringsvoet, mutatie- verkoopkans, markthurstijging en onderhoud. Voor het taxatiedeel zijn de vrijheidsgraden bepaald door de externe taxateur. Voor het 2/3 deel dat niet getaxeerd wordt, wordt een markttechnische update verricht door de taxateur.

### *Markthuur en leegwaarde*

Bij deze onderdelen hebben we de vrijheidsgraden toegepast, omdat de taxateur op complexniveau referenties heeft geraadpleegd uit de NVM-database. Hierdoor heeft hij marktconforme mutaties in de leegwaarde en markthuur voor de getaxeerde objecten in de taxaties kunnen verwerken.

### *Exit yield*

Daar waar de taxateur een modelmatige berekening van de exit yield niet realistisch acht, is deze parameter overschreven.

### *Disconteringsvoet*

Ook hier hebben we de vrijheidsgraad toegepast, omdat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling. Daarom heeft de taxateur in lijn met voorgaand jaar per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

### *Mutatie en verkoopkans*

De taxateur en de Woningstichting stellen op basis van inschatting uit het verleden toekomstige mutatiegraad vast. Extremen worden hierbij genormaliseerd. Daarbij hanteren wij de fractionele benadering bij het vaststellen, wat tot een meer aannemelijke waarde leidt. Om deze redenen hebben we de vrijheidsgraad toegepast.

### *Onderhoud*

Omdat de taxateur een inschatting van regulier onderhoud op basis van de Vastgoedtaxatiewijzer 2022 beter passend vindt, hebben we deze vrijheidsgraad toegepast.

### Overzicht toegepaste vrijheidsgraden

In de onderstaande tabellen geven we per soort vastgoed aan hoe we de vrijheidsgraden hebben toegepast:

Spreiding parameter	Woningen	BOG / MOG	Parkeergelegenheden
Disconteringsvoet	5,13% - 8,75%	6,15% - 9,15%	6,78% - 7,12%
Markthuurstijging	Handboek	2,00% - 2,60%	Handboek
Exit yield	3,00% - 12,75%	6,10% - 9,83%	6,70% - 7,20%
Leegwaardestijging	-1,00% - 2,00%	nvt	-1,00% - 2,00%
Onderhoudskosten	€ 390 - € 1.630	Handboek	€ 52 - € 160
Mutatie en verkoopkans	4,00% - 20,0%	nvt	4,00% - 12,00%

### Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. Wij hebben waarderingscomplexen op basis van locatie en type vastgoed.

### Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de reële waarde, hebben we ten aanzien van woningen (sociaal en commercieel) gewaardeerd volgens de DCF-methode, de volgende gevoeligheidsanalyse opgenomen.

	Wijziging t.o.v. jaarrekening	Marktwaarde (x € 1.000)	Vershil absoluut (x € 1.000)	Vershil relatief
Jaarrekening 2022		962.700		
Mutatiegraad	Daling van 1%	935.505	-27.195	-2,8%
Disconteringsvoet	Stijging van 1%	881.295	-81.405	-8,5%
Onderhoud	Stijging met 10%	955.877	-6.823	-0,7%
Ontwikkeling leegwaarde	Daling van 1%	919.042	-43.658	-4,5%

### Marktwaardeontwikkeling

We hebben de marktwaardeontwikkeling van het vastgoed in exploitatie in de periode 31 december 2021 tot en met 31 december 2022 beoordeeld. De marktwaarde in verhuurde staat is met ruim € 15,7 miljoen afgenomen tot € 962,7 miljoen in 2022. Een daling van 1,6%. In onderstaand overzicht laten we de mutaties in de marktwaarde van ons bezit zien.

	x € 1.000	
<b>Marktwaarde per 31 december 2021</b>	<b>978.435</b>	<b>100,0%</b>
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	-41.297	-4,2%
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek	7.201	0,7%
Mutaties in het bezit van de corporatie	8.003	0,8%
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als verbetering op de vorig jaar gehanteerd gegevens	10.358	1,1%
<b>Marktwaarde 31 december 2022</b>	<b>962.700</b>	<b>98,4%</b>

### WOZ-waarde

Het vastgoed in exploitatie (DAEB en niet-DAEB) bestaat uit 5.247 woningen, 50 BOG en MOG en 665 garages en parkeerplaatsen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen van deze eenheden bedraagt € 1.196 miljoen (2021: € 1.022 miljoen). De belangrijkste oorzaak van deze waardeverhoging is de algemene stijging van de huizenprijzen.

### Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van de Woningstichting 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 de Woningstichting 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 marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 324.932.000 (31 december 2021: € 340.894.000).

De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 81.233.000 (31 december 2021: € 95.959.000).

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

x € 1.000	DAEB-vastgoed		Niet-DAEB-vastgoed		Totaal	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Marktwaarde verhuurde staat	838.199	848.344	124.501	130.091	962.700	978.435
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-50.021	-108.916	-12.349	-18.071	-62.370	-126.987
Betaalbaarheid (huren)	-299.958	-258.335	-21.443	-16.112	-321.401	-274.447
Betaalbaarheid (verhuurderheffing)	0	-45.902	0	-283	0	-46.185
Kwaliteit (onderhoud)	-172.693	-92.760	-12.446	-2.452	-185.139	-95.212
Beheer (beheerkosten)	9.405	-1.536	2.970	2.786	12.375	1.250
	<b>-513.267</b>	<b>-507.449</b>	<b>-43.268</b>	<b>-34.132</b>	<b>-556.535</b>	<b>-541.581</b>
<b>Beleidswaarde</b>	<b>324.932</b>	<b>340.895</b>	<b>81.233</b>	<b>95.959</b>	<b>406.165</b>	<b>436.854</b>

### Afslag beschikbaarheid

Bij de bepaling van de marktwaarde rekenen we twee scenario's door, namelijk doorexploiteren en uitponden. Per complex nemen we de hoogste van de twee uitkomsten mee in de marktwaarde. In de meeste gevallen geeft het uitponds scenario de hoogste waarde. Omdat ons beleid in de meeste complexen is om het bezit in exploitatie te houden, gaan we voor de beleidswaarde uit van het scenario doorexploiteren. Het verschil tussen de scenario's doorexploiteren en uitponden presenteren we als afslag voor beschikbaarheid. De afname ten opzichte van 2021 (€ 65 miljoen) betekent dat het verschil tussen uitponden en doorexploiteren minder is geworden.

### Afslag betaalbaarheid (huren)

Bij de berekening van de marktwaarde gaan we uit van huurverhoging bij mutatie naar de markthuur. Ons beleid is echter om bij mutatie de huren aan te passen naar de streefhuur. Hierbij is ook een verlaging van de huurprijs bij mutatie mogelijk. Omdat onze streefhuren aanzienlijk lager liggen dan de markthuren is de huuropbrengst van ons beleid een stuk lager dan de huuropbrengst uit de berekening van de marktwaarde. Dit brengen we tot uiting in de afslag betaalbaarheid (huren). Onze streefhuren bedragen gemiddeld € 615 per woning per maand (2021: € 602), bijna 67% (2021: 68%) van de markthuur. Daarnaast speelt onze gematigde huurverhoging ten opzichte van de stijging van de markthuren een belangrijke rol bij de toename van deze afslag met € 47 miljoen.

### *Afslag betaalbaarheid (verhuurderheffing)*

Vanaf 1 januari 2023 is de Verhuurderheffing afgeschaft. De afslag (in 2021 € 46 miljoen) is daarmee vervallen.

### *Afslag kwaliteit (onderhoud)*

Om de marktwaarde te bepalen houden we rekening met een bedrag aan onderhoud per complex, afhankelijk van het bouwjaar en soort woningbezit. In de beleidswaarde rekenen we het onderhoud in conform de begroting, omdat hierin ons eigen beleid is verwerkt. We hebben de onderhoudsnorm per complex bepaald door een gemiddelde te berekenen van het onderhoud in de komende 15 jaar, zoals we dit hebben opgenomen in de begroting 2023. Hierbij is ook rekening gehouden met het onderhoud wat in begroting geactiveerd wordt als onderdeel van Ingrijpende verbouwingen, voor zover er geen besluitvorming tot uitvoering heeft plaatsgevonden.

Aan deze onderhoudskosten hebben we conform de jaarrekening 2022 vanuit de kostenverdeelstaat 25,8% van de personeelslasten, afschrijvingen en overige bedrijfslasten toegevoegd. Het verschil tussen het onderhoud vanuit de marktwaardeberekening en deze onderhoudsnorm van gemiddeld € 2.892 per woning (2021: € 2.233), nemen we op als afslag kwaliteit (onderhoud). Deze afslag is ten opzichte van 2021 toegenomen met bijna € 90 miljoen.

### *Afslag beheer (beheerkosten)*

Om de marktwaarde te bepalen houden we rekening met een bedrag aan beheerkosten per complex. In de beleidswaarde rekenen we de beheerlasten in conform de begroting, omdat hierin ons eigen beleid is verwerkt. We hebben de beheerlasten bepaald conform de kostenverdeelstaat zoals we deze bij de jaarrekening 2021 hebben gebruikt. We hebben hierbij de beheerlasten vanuit de begroting 2023 als basis genomen en hierbij van de personeelslasten, afschrijvingen en overige bedrijfslasten 33,1% toegerekend aan de beheernorm. Het verschil tussen de beheernorm vanuit de marktwaardeberekening en deze beheernorm van gemiddeld € 804 per woning (2021: € 817) zorgt voor de opslag beheer (beheerkosten), zie bijna € 15 miljoen hoger is dan in 2021.

### *Toelichting mutatie beleidswaarde 2022 ten opzichte van 2021*

De beleidswaarde 2022 is ruim € 25,5 miljoen lager dan de beleidswaarde van 2021. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de daling van de marktwaarde met € 10,6 miljoen en anderzijds door de toename van de afslagen met € 14,9 miljoen, zoals hierboven per afslag is toegelicht.

### *Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde*

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

<b>Gewijzigde parameter</b>	<b>Mutatie ten opzichte van parameters beleidswaarde</b>	<b>Effect op de beleidswaarde in miljoenen</b>
Disconteringsvoet	0,5% hoger	Negatief: € 38,5 (2021: € 43,8)
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	Positief: € 26,4 (2021: € 28,7)
Lasten onderhoud en beheer per vhe per jaar	€ 100 hoger	Negatief: € 34,1 (2021: € 35,5)

## 2 Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2022	2021
	(x € 1.000)	
<b>Stand per 1 januari</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.578	10.335
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.104	-7.897
<b>Boekwaarden</b>	<b>2.474</b>	<b>2.438</b>
<b>Mutaties</b>		
Investeringen	165	243
Desinvesteringen	-13	0
Afschrijvingen desinvesteringen	10	0
Afschrijvingen	-243	-207
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-81</b>	<b>36</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	10.730	10.578
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.337	-8.104
<b>Boekwaarden</b>	<b>2.393</b>	<b>2.474</b>

Een groot deel van de investeringen in het boekjaar heeft betrekking op investeringen in automatisering, waaronder beeldschermen, laptops e.d. ten behoeve van de flexibele werkplekken en het thuiswerken. Tevens hebben er investeringen plaatsgevonden ter voorbereiding op een nieuwe huisvesting.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

- Investeringen eigen kantoor lineair 20 jaar
- Vervoersmiddelen lineair 5 jaar
- Inventaris lineair 10 jaar
- ICT lineair 3 jaar

De marktwaarde van ons bedrijfspand wordt geschat op € 1,5 miljoen, gelijk aan WOZ-waarde.

## 3 Financiële vaste activa

### 3.1 Overige effecten

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Saldo andere deelnemingen op 1 januari	1	1
Mutatie	0	0
<b>Saldo andere deelnemingen op 31 december</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

Wij hebben in 2007 100 aandelen gekocht van Woningnet voor een bedrag van € 1.438,90. Hierover is in 2022 (evenals in 2021) geen dividend ontvangen.

### 3.2 Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Disagio op nieuwe leningen	0	2
Starters Rente Regeling	18	18
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>18</b>	<b>20</b>

Verloopoverzicht disagio	2022	2021
	(x € 1.000)	
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	-80	-76
Saldo disagio per 1 januari	<b>2</b>	<b>6</b>
<i>Mutaties:</i>		
Afschrijvingen	-2	-4
Saldo mutaties	<b>-2</b>	<b>-4</b>
Aanschaffingswaarde	82	82
Cumulatieve afschrijvingen	-82	-80
<b>Saldo disagio per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>2</b>

Dit betreft het disagio dat voor nieuwe leningen is betaald aan het WSW. Gedurende de looptijd van de leningen worden de lasten aan de exploitatie toegerekend.

#### *Toelichting Starters Rente Regeling*

Tussen 2010 en 2014 hebben we negen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling. Bij dit product betalen wij een gedeelte van de koopsom (door middel van de verstrekking van een lening aan Social Finance), zodat de koper een lagere hypotheek kan nemen. Hierdoor nemen de woonlasten van de koper af en wordt het mogelijk om een woning te kopen.

Na vijf jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Als de koper dan voldoende inkomen heeft om de volledige hypotheeklasten te voldoen, ontvangen wij het voorgesloten gedeelte van de koopsom retour. Ook bij verkoop van de woning ontvangen wij dit bedrag terug. Als er een waardedaling plaatsvindt, zullen wij de bijdrage niet (geheel) terug ontvangen. Wij lopen daardoor een beperkt risico op dit product.

In 2022 hebben we geen woningen verkocht, waarbij de koper gebruik heeft gemaakt van de Starters Rente Regeling (2021: 0). Per ultimo 2022 heeft de vordering ad € 18.000 nog betrekking op 2 kopers.

Alle financiële vaste activa hebben per ultimo 2022 een looptijd van meer dan één jaar.



## 4 Voorraden

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
Voorraad onderhoudsmaterialen	11	11
<b>Totaal voorraden</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

Voor de voorraad onderhoudsmaterialen is geen voorziening opgenomen voor verwachte verliezen.

## 5 Huurdebiteuren

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Huurdebiteuren	262	216
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-95	-82
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>167</b>	<b>134</b>
Netto jaarhuur (x € 1.000)	37.141	35.076
Huurachterstand in procenten van de jaarhuur	0,7	0,6

### 5.1 Voorziening wegens oninbaarheid

Het saldo van de voorziening wegens oninbaarheid kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	82	90
Af: afgeboekte posten	-3	-96
Bij: dotatie	16	88
<b>Totaal voorziening wegens oninbaarheid per 31 december</b>	<b>95</b>	<b>82</b>

## 6 Overheid

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Woningaanpassingen Wmo	18	15
<b>Totaal overheid</b>	<b>18</b>	<b>15</b>

## 7 Latente belastingvorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Lening Vestia	0	344
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b>0</b>	<b>344</b>

### Algemeen

Verwacht wordt dat van de latente belastingvorderingen op balansdatum een bedrag van binnen een jaar wordt gerealiseerd.

### Lening Vestia

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 er op 31 december 2021 een latente belastingvordering, die in 2022 ten laste van het resultaat is gebracht.

### Vastgoed in exploitatie

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie en het vastgoed dat is bestemd voor verkoop is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. Ultimo 2022 zijn er geen verhuureenheden bestemd voor sloop en herontwikkeling.

## 8 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Vorderingen belastingdienst:		
- vennootschapsbelasting	226	0
- omzetbelasting	0	0
- loonheffing	0	0
<b>Totaal Belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>226</b>	<b>0</b>

## 9 Overige vorderingen

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	53	47
Vorderingen op zittende huurders	9	14
Vordering Ecovallei B.V. op afnemers	79	55
Overige	16	7
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>157</b>	<b>123</b>

## 10 Overlopende activa

Het saldo kan als volgt worden gespecificeerd:

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Overige overlopende posten	168	36
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>168</b>	<b>36</b>

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat we waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid hebben gevormd.

## 11 Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Direct opvraagbaar:		
Kas/bank/giro	1.695	2.027
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>1.695</b>	<b>2.027</b>

De liquide middelen zijn volledig direct opvraagbaar. Door de Bank Nederlandse Gemeenten is een kredietfaciliteit ter beschikking gesteld van € 2.500.000. Hiervoor zijn geen zekerheden gesteld.

## 12 Groepsvermogen

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

## 13 Voorzieningen

### 13.1 Voorziening onrendabele investeringen

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	11.982	1.273
Vrijval	0	-1.273
Dotatie	1.643	16.781
Onttrekking	-13.624	-4.799
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>11.982</b>

De dotatie aan de voorziening in het boekjaar heeft betrekking op de actualisatie van de in 2021 getroffen voorziening voor de grootschalige ingrijpende verbouwingen van de woningen in de Nude en de nieuwbouw aan de Rooseveltweg. De onttrekking betreft de in het boekjaar geïnvesteerde bedragen.

### 13.2 Overige voorzieningen

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Saldo per 1 januari	31	54
Mutatie verzilverd wonen	-14	-23
<b>Saldo per 31 december</b>	<b>17</b>	<b>31</b>

Dit betreft een voorziening voor verzilverd wonen. Van de voorzieningen is een bedrag van € 17.000 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

#### *Voorziening voor pensioenen*

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 € 409.000 (2021: € 387.000).

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

De opbouw van de pensioenaanspraken wordt steeds in het desbetreffende kalenderjaar af 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 het beleggingsrendement.

De jaarlijkse opbouw van de pensioenaanspraken bedraagt 27% van het pensioengevend salaris dat is gebaseerd op het brutoloon minus een franchise (ad € 15.859). Het pensioengevend salaris is gemaximeerd (op € 114.866).

De jaarlijkse premie die voor rekening komt van de werkgever bedraagt in 2022 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 beleidsdekkingsgraad van het betrokken bedrijfstakpensioenfonds bedraagt ultimo 2022 volgens opgave van het fonds 133,7% (2021: 118,8%).

Op basis van het uitvoeringsreglement heeft de groep bij een tekort in het fonds geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan door hogere toekomstige premies.

De vereiste dekkingsgraad op langere termijn bedraagt 126,8%. Het fonds heeft dus een reservetekort. Het fonds heeft een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat het fonds op die langere termijn uit het reservetekort kan komen.

## 14 Langlopende schulden

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

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Nominale schuld per 1 januari (lang- en kortlopend)	165.143	162.014
Bij: nieuwe leningen	27.500	16.772
Bij/af: opname/terugplaatsing op leningen met variabele hoofdsom	-500	-4.000
Af: aflossingen in het boekjaar	-16.136	-9.643
Nominale schuld per 31 december	176.007	165.143
Bij: boekwaarde 1 januari agio op Vestialening	2.754	2.754
Af: amortisatie agio Vestialening in het boekjaar	-62	0
<b>Boekwaarde per 31 december (lang- en kortlopend)</b>	<b>178.699</b>	<b>167.897</b>
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn:		
• Aflossingsverplichting komend boekjaar	7.724	3.636
• Amortisatie agio Vestialening	62	62
Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn	170.913	164.199
Marktwaarde per 31 december	176.181	224.991

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 176.181.000 (31 december 2021: € 224.991.000). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet van 2,693% (31 december 2021: -/0,546%), zijnde de 6-maands EURIBOR-rente.

### Leningruil Vestia

De Woningstichting heeft op 21 december 2021 deelgenomen aan de leningruil met Vestia. Er is een lening geruild met een hoofdsom van € 1.772.230, een rente van 0,575% en een looptijd van 27 jaar tegen een nieuwe lening (deel van de leningportefeuille van Vestia) met eenzelfde hoofdsom van € 1.772.230, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%. De oorspronkelijk verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 4.525.732. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening (agio) valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode (amortisatie). In de winst-en-verliesrekening over het boekjaar 2021 is het verschil tussen de nominale en de reële waarde van de nieuw aangetrokken lening als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten.

### Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 179.507.000 (2021: € 168.143.000) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit is inclusief het (nog) niet opgenomen deel van leningen met een variabele hoofdsom.

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Stand per 31 december	176.007	165.143
Aflossingsverplichting volgend boekjaar	-5.998	-1.005
Resterende looptijd > 1 jaar, maar < 5 jaar	-21.381	-22.114
<b>Resterende looptijd &gt; 5 jaar</b>	<b>148.628</b>	<b>142.024</b>

Contractueel verschuldigde eindaflossingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar, zoals hierboven toegelicht, zijn net als de reguliere aflossingen opgenomen onder de schulden op korte termijn.

### Rente- en kasstroomrisico

Het vervalschema van de langlopende schulden in de komende 5 jaar is hieronder weergegeven:

	Aflosbaar over 2 jaar	Aflosbaar over 3 jaar	Aflosbaar over 4 jaar	Aflosbaar over 5 jaar
	(x € 1.000)			
Schulden/leningen banken	6.783	6.842	6.590	9.144

### 14.1 Schulden/leningen overheid en banken

#### Schulden/leningen banken

Hieronder zijn begrepen leningen van verschillende banken. Deze leningen hebben de volgende kenmerken:

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
<i>Vastrentende leningen</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	159.507	148.143
Gemiddelde rente	2,38%	2,57%
Gemiddelde looptijd	20,3 jaar	17,0 jaar
Reële waarde	159.681	207.991
<i>Leningen met variabele rente</i>		
Restschuld (inclusief kortlopend deel) per balansdatum	16.500	17.000
Gemiddelde rente	2,10%	1,46%
Gemiddelde looptijd	2,5 jaar	3,9 jaar
Reële waarde	20.000	20.000

De duration van de gehele portefeuille (inclusief het effect van de renteswaps) bedraagt 13,7 jaar (2021: 15,1 jaar).

Hieronder is het nominale deel van de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en naar resterende looptijd:

Rente- percentage	€ 1.000	Rente- herzieningsperiode	€ 1.000	Resterende looptijd	€ 1.000
Roll over	16.500	Van 1 tot 3 maanden	6.500	< 1 jaar (kortlopend)	5.998
0% - 1%	46.000	Van 3 tot 6 maanden	0	Van 1 tot 5 jaar	21.381
1% - 2%	42.500	Van 6 maanden tot 1 jaar	6.955	Van 5 tot 10 jaar	35.356
2% - 3%	7.500	Van 1 tot 5 jaar	6.624	Van 10 tot 15 jaar	29.000
3% - 4%	32.958	Van 5 tot 10 jaar	0	Van 15 tot 20 jaar	12.500
4% - 5%	30.549	> 10 jaar	0	> 20 jaar	71.772
> 5%	0	Geen herziening	155.928		
<b>Totaal</b>	<b>176.007</b>		<b>176.007</b>		<b>176.007</b>

## 15 Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Schulden aan overheid	113	17
Schulden aan banken	7.724	3.636
Schulden aan leveranciers	3.333	3.410
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.734	1.864
Overlopende passiva	3.651	3.016
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>16.555</b>	<b>11.943</b>

Onder de post overlopende passiva hebben we onder andere opgenomen de niet-ervallen rente (€ 1,8 miljoen) en over 2022 met huurders nog af te rekenen stook- en servicekosten (€ 760.000).

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde hiervan benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Voor het in deze post opgenomen kortlopende deel van langlopende schulden verwijzen wij naar de toelichting op de langlopende schulden.

### 15.1 Schulden ter zake van belastingen, premie sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Schulden belastingdienst:		
- vennootschapsbelasting	0	185
- omzetbelasting	1.684	1.632
- loonheffing	0	0
Schulden pensioenfondsen (SPW)	50	47
<b>Totaal schulden ter zake van belastingen, premie sociale verzekeringen en pensioenen</b>	<b>1.734</b>	<b>1.864</b>

### 15.2 Overlopende passiva

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Niet vervallen rente leningen banken	1.790	1.761
Niet vervallen rente derivaten	210	207
Kortlopende deel amortisatie agio lening Vestia	62	62
Nog te verrekenen servicekosten	760	492
Vooruit ontvangen huren	239	259
Vooruit ontvangen investeringssubsidies	330	0
Reservering vakantiedagen	168	162
Diverse	92	74
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b>3.651</b>	<b>3.016</b>

## 16 Niet uit de geconsolideerde balans blijvende rechten en verplichtingen

### 16.1 Obligolening WSW

De Woningstichting 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 hoofdsom van € 4.307.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Over het niet opgenomen deel van de obligolening zijn we jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 20 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 we niet de mogelijkheid hebben 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 door ons worden afgelost.

### 16.2 Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. De Aw en het WSW hebben bij de opvraag van de prognose-informatie 2023-2027 aangegeven dat geen rekening gehouden behoeft te worden met een heffing voor saneringssteun in de jaren 2023 tot en met 2027.

In 2022 heeft de Aw geen heffing voor saneringssteun opgelegd.

### 16.3 Onderhoudsverplichtingen

Er zijn voor onderhoud geen verplichtingen aangegaan, die niet in de balans zijn opgenomen.

### 16.4 Investeringsverplichtingen nieuwbouw

Voor het project Rooseveltweg zijn op balansdatum nog niet alle aangegane verplichtingen nagekomen. Op basis van de laatst vastgestelde fase-documenten hebben de nog openstaande investeringsverplichting ultimo boekjaar ingeschat op € 4.790.000.

### 16.5 Investeringsverplichtingen Ingrijpende verbouwingen

Voor de tweede fase van het project Nude is in 2021 een uitvoeringsbudget vastgesteld van € 26,9 miljoen. Het is niet de verwachting dat de marktwaardestijging deze investering volledig zal dekken, daarom is voor het verschil een voorziening getroffen.

Tot en met balansdatum is € 19,6 miljoen van het uitvoeringsbudget besteedt, waardoor de nog openstaande verplichting ultimo boekjaar ingeschat wordt € 7,3 miljoen.

### 16.6 Bankgarantie BNG

De per 31 december 2017 verstrekte borgstellingen bedragen in totaal € 62.000. Deze borgstelling betreft een afgegeven bankgarantie aan de gemeente Wageningen in verband met de bouw van Torckdael. Zodra het project is opgeleverd, doch uiterlijk 1 oktober 2023, vervalt de bankgarantie. Een en ander natuurlijk na afstemming van de gemeente gemaakte afspraken.

### 16.7 Leaseverplichtingen

Eind 2022 zijn er geen leaseverplichting.

### 16.8 Verhuurderheffing

In 2022 hebben we € 3,5 miljoen moeten afdragen aan de verhuurderheffing. Omdat de heffing vanaf 1 januari 2023 wordt afgeschaft hebben in onze prognoses geen heffingen meer opgenomen.



#### *16.9 Fiscale eenheid*

Met de dochteronderneming Ecovallei B.V. vormt de Woningstichting een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en de omzetbelasting. Op grond van standaardvoorwaarden zijn de Woningstichting en Ecovallei B.V. ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

#### *16.10 Aansprakelijkheid ingevolge art. 2:403 BW*

De Woningstichting heeft geen aansprakelijkheidsstellingen overeenkomstig artikel 2:403 BW voor Ecovallei afgegeven.

#### *16.11 Prestatieafspraken*

In de prestatieafspraken met de gemeente Wageningen zijn geen investeringsverplichtingen opgenomen.

#### *16.12 Juridische claims*

Er zijn geen juridische claims, die niet in de balans zijn opgenomen..

### **17 Gebeurtenissen na balansdatum**

Er hebben zich tussen balansdatum en het moment van opmaken van de jaarrekening geen gebeurtenissen voorgedaan, die vermelding behoeven.

## Toelichting op de geconsolideerde winst-en-verliesrekening

### Algemeen

Over 2022 hebben we een verlies geleden van € 16,8 miljoen (2021: € 143,8 miljoen winst). Dit verlies is met name het gevolg van de niet-gerealiseerde waardeverandering (daling) van € 24,4 miljoen van ons vastgoed. Het resultaat uit exploitatieactiviteiten (€ 17,7 miljoen positief) was in 2022 ruimschoots voldoende om aan onze rente- en aflossingsverplichtingen te voldoen. In het verdere verloop van dit hoofdstuk lichten we alle posten uit de resultatenrekening afzonderlijk toe.

### 18 Huuropbrengsten

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	31.559	30.752
Onroerende zaken niet zijnde woningen	795	651
	<u>32.354</u>	<u>31.403</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-471	-417
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	-16	-88
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>31.867</u>	<u>30.898</u>
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	4.163	4.036
Onroerende zaken niet zijnde woningen	624	679
	<u>4.787</u>	<u>4.715</u>
Af: huurderiving wegens leegstand	-66	-86
Af: huurderiving wegens oninbaarheid	0	0
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	<u>4.721</u>	<u>4.629</u>
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b><u>36.588</u></b>	<b><u>35.527</u></b>

De huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

- de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022 was voor onze sociale huurwoningen gemaximeerd op 2,3% (2021: 0%);
- huurders van een sociale huurwoningen met een zeer lage huurprijs (< € 300) hebben een huurverhoging gekregen van € 25 per maand;
- de huurprijzen van niet sociale huurwoningen zijn verhoogd met 3,3% (inflatie + 1%);
- de huurprijzen van niet-woningen zijn aangepast met het inflatiepercentage van 2,3%;
- extra huurverhoging bij woningen waarbij de huidige huur aanzienlijk lager ligt dan de streefhuur;
- aanpassing van de huren aan de streefhuur (zowel omhoog als omlaag) bij mutatie;
- het in exploitatie nemen van 33 nieuwe verhuureenheden
- de verkoop van 7 verhuureenheden uit het bestaande bezit.

De huurderiving uitgedrukt in een percentage van de brutohuur kwam in 2022 uit op 1,5% (2021: 1,6%).

## 19 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Leveringen en diensten	2.805	2.562
Overige goederen	551	549
	<u>3.356</u>	<u>3.111</u>
Af : opbrengstderving wegens leegstand	-118	-88
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b><u>3.238</u></b>	<b><u>3.023</u></b>

## 20 Lasten servicecontracten

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Overige goederen, leveringen en diensten	2.478	2.531
Af te rekenen verschil tussen voorschotten en kosten	760	492
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b><u>3.238</u></b>	<b><u>3.023</u></b>

De bedragen die we in rekening brengen voor levering en diensten baseren we op de geraamde of werkelijke kosten. Indien nodig passen we deze jaarlijks aan. We rekenen de saldi tussen voorschotten en kosten jaarlijks met onze huurders af. Het af te rekenen bedrag is in bovenstaand overzicht afzonderlijk opgenomen.

## 21 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Toegerekende personeelskosten	1.528	1.667
Toegerekende overige organisatiekosten	896	698
Toegerekende afschrijvingen	74	71
<b>Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten</b>	<b><u>2.498</u></b>	<b><u>2.435</u></b>

## 22 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	2.015	1.452
Mutatieonderhoud	2.319	1.875
Planmatig onderhoud	4.827	4.659
Toegerekende personeelskosten	1.185	1.485
Toegerekende overige organisatiekosten	480	340
Toegerekende afschrijvingen	58	59
	<u>10.884</u>	<u>9.870</u>
Af: doorberekende loonkosten servicemedewerkers	-34	-35
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b><u>10.850</u></b>	<b><u>9.835</u></b>

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Lasten onderhoudsactiviteiten DAEB-vastgoed in exploitatie	10.145	9.061
Lasten onderhoudsactiviteiten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	705	774
<b>Totaal lasten onderhoudsactiviteiten</b>	<b><u>10.850</u></b>	<b><u>9.835</u></b>

De onderhoudslasten exclusief toegerekende kosten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	1.848	1.334
Mutatieonderhoud	2.070	1.689
Planmatig onderhoud	4.708	4.377
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b><u>8.626</u></b>	<b><u>7.400</u></b>

Voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is de verdeling als volgt weer te geven:

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Reparatieonderhoud	166	118
Mutatieonderhoud	249	186
Planmatig onderhoud	119	282
<b>Totaal onderhoudslasten</b>	<b><u>534</u></b>	<b><u>588</u></b>

## 23 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Belastingen exploitatie bezit	1.807	1.706
Contributie landelijke federatie	42	40
Verzekeringen	147	140
Bijdrage huurcommissie	12	12
Verhuurderheffing	3.542	4.832
<b>Totaal</b>	<b><u>5.550</u></b>	<b><u>6.730</u></b>

## 24 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	120
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-18
<b>Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>0</b>	<b>102</b>

Dit betreft het project Torckdael, waar we in 2021 de laatste zes parkeerplaatsen hebben verkocht.

## 25 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Bruto verkoopopbrengst bestaand bezit	1.723	3.986
Af: boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-980	-2.118
Af: makelaars- en notariskosten bestaand bezit	-43	-101
	<u>700</u>	<u>1.767</u>
Toegerekende personeelskosten	-25	-33
Toegerekende overige organisatiekosten	-11	-14
Toegerekende afschrijvingen	-1	-2
<b>Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>663</b>	<b>1.718</b>

In 2022 zijn 7 DAEB-eenheden verkocht uit de vastgoedportefeuille. Het resultaat in 2021 heeft betrekking op de verkoop van 15 DAEB-eenheden.

## 26 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	(x € 1.000)	
<i>Vastgoed in exploitatie</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-1.437	-16.105
Terugname bijzondere waardeverandering DAEB	-115	1.583
Terugname bijzondere waardeverandering niet-DAEB	0	29
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	<u>-1.552</u>	<u>-14.493</u>
<i>Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie</i>		
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-205	-676
Terugname voorziening onrendabele investeringen	0	3.087
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	<u>-205</u>	<u>2.411</u>
<i>Doorberekening organisatiekosten</i>		
Geactiveerde productie (dekking uit projecten)	416	0
Inleen derden specifiek voor projecten	0	0
Toegerekende personeelskosten	-478	0
Toegerekende overige organisatiekosten	-206	0
Toegerekende afschrijvingen	-25	0
Totaal overige waardeveranderingen doorberekening organisatiekosten	<u>-293</u>	<u>0</u>
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.050</b>	<b>-12.082</b>

De overige waardeverandering hebben betrekking op de berekening van verantwoorde "onrendabele toppen" op investeringen.

## 27 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	(x € 1.000)	
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	4.913	128.493
Afname marktwaarde	-23.653	-83
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed	<u>-18.740</u>	<u>128.410</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	439	20.092
Afname marktwaarde	-6.067	0
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	<u>-5.628</u>	<u>20.092</u>
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b><u>-24.368</u></b>	<b><u>148.502</u></b>

## 28 Netto resultaat overige activiteiten

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Opbrengst overige activiteiten (Ecovallei B.V.)	360	276
Kosten overige activiteiten (Ecovallei B.V.)	-342	-318
Toegerekende personeelskosten	-61	0
Toegerekende overige organisatiekosten	-17	0
Toegerekende afschrijvingen	-2	0
<b>Totaal resultaat overige activiteiten</b>	<b><u>-62</u></b>	<b><u>-42</u></b>

## 29 Overige organisatiekosten

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Bestuurskosten	118	87
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	29	15
Saneringsheffing	0	0
Volkshuisvestelijke bijdrage aan andere corporaties	0	2.754
Obligoheffing	81	105
Toegerekende personeelskosten	1.339	1.052
Toegerekende overige organisatiekosten	414	394
Toegerekende afschrijvingen	50	42
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b><u>2.031</u></b>	<b><u>4.449</u></b>

## 30 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	174	244
Toegerekende personeelskosten	284	315
Toegerekende organisatiekosten	114	128
Toegerekende afschrijvingen	14	14
<b>Totaal kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b><u>586</u></b>	<b><u>701</u></b>

### 31 Toegerekende kosten

	Overige organisatiekosten						Totaal
	2022 (x€ 1.000)	Personeels- kosten	Opbrengsten	Lasten	Saldo	Afschrijvingen	
<b>Toerekening aan de activiteit:</b>							
Verhuur en beheer		1.528	61	957	896	74	2.498
Onderhoud		1.185	48	528	480	58	1.723
Verkoop bestaand bezit		25	1	12	11	1	37
Overige waardeveranderingen		478	21	227	206	25	709
Overige activiteiten		61	2	19	17	2	80
Overige organisatiekosten		1.339	41	455	414	50	1.803
Leefbaarheid		284	11	125	114	14	412
<b>Totaal</b>		<b>4.900</b>	<b>185</b>	<b>2.323</b>	<b>2.138</b>	<b>224</b>	<b>7.262</b>

### 32 Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Afschrijvingen financiële vaste activa	2	4
Afschrijving activa ten dienste van de exploitatie	222	183
Afschrijving WKO-installatie	24	24
<b>Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa</b>	<b>248</b>	<b>211</b>

### 33 Lonen en salarissen

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Bruto salarissen	3.042	2.987
Ingeleend personeel	893	635
Reservering voor vakantiedagen	6	28
Af: ontvangen ziekengelden en WAO-uitkeringen	-44	-43
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>3.897</b>	<b>3.607</b>

Eind 2022 hadden wij 58 werknemers in dienst (2021: 58). Dit betreft 51,5 fulltime equivalenten (2021: 51,6 fte's). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

Voor de toelichting op de beloning bestuurder en de Raad van Commissarissen verwijzen wij naar paragraaf 50.1 en 50.2. Voor de toelichting op de WNT zie paragraaf 50.3.

### 34 Sociale lasten

	2022	2021
	(x € 1.000)	
<b>Totaal sociale lasten</b>	<b>594</b>	<b>553</b>

	2022	2021
	(x € 1.000)	
<b>Totaal pensioenlasten</b>	<b>409</b>	<b>387</b>

We hebben onze pensioenregeling ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- De pensioenleeftijd is afhankelijk van de AOW pensioenleeftijd;
- De regeling kent zowel een levenslang als een tijdelijk partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd op risicobasis;
- Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast met een maximum van 31% van de ouderdomspensioengrondslag;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

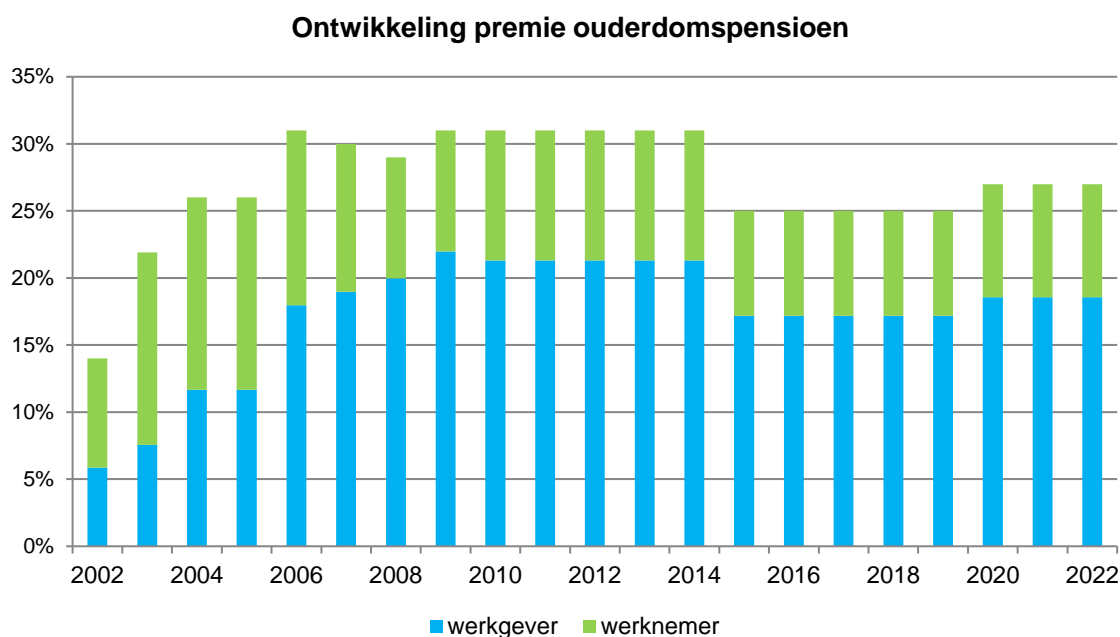
De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de Woningstichting;
- De Woningstichting is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting;
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

In 2022 is de werkgeversbijdrage in het ouderdomspensioen gelijk gebleven op 18,56% van de pensioengrondslag. Ook de premie voor de werknemers bleef op hetzelfde niveau als van 2021, namelijk 8,44%. De franchise is toegenomen van € 15.583 in 2021 naar € 15.859 in 2022 en het pensioengevend jaarloon is in 2022 gemaximeerd op € 114.866 (2021: € 112.189).



De ontwikkeling van de (ouderdoms)pensioenpremie kan als volgt grafisch worden weergegeven:



De totale pensioenlasten (inclusief invaliditeitspensioen en vroegpensioen) bedragen 13,4% (2021: 13,0%) van de brutosalarissen van het CAO-personeel.

### 36 Honoraria accountantsorganisaties

2022 (x € 1.000)	Deloitte	PwC	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	181	0	0	181
Andere controleopdrachten	0	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	10	0	10
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0
<b>Totaal 2021</b>	<b>181</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>191</b>

2021 (x € 1.000)	Deloitte	PwC	Overig	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	147	0	0	147
Andere controleopdrachten	0	0	0	0
Adviesdiensten op fiscaal terrein	0	43	0	43
Andere niet-controlediensten	0	0	0	0
<b>Totaal 2020</b>	<b>147</b>	<b>43</b>	<b>0</b>	<b>190</b>

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij ons en de in de consolidatie betrokken dochtermaatschappij zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Onze controlerend accountant is Deloitte.

We geven de kosten inclusief BTW op, die we in het betreffende boekjaar gefactureerd hebben gekregen.

### 37 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Rente op liquide middelen	0	0
Amortisatie agio Vestialening	62	0
Overige rentebaten	2	0
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>64</b>	<b>0</b>

### 38 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Rente leningen banken	4.184	4.322
Overige rentelasten	56	55
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>4.240</b>	<b>4.377</b>

Onze gemiddelde rentevoet op langlopende leningen is 2,4% (2021: 2,6%).

#### ***Bijzondere posten in resultaat***

In het resultaat voor belastingen zijn geen bijzondere posten verwerkt, die naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd vermeld zouden moeten worden.

## 39 Belastingen

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:

	2021	2020
	x€ 1.000	
Commercieel resultaat voor belastingen	-14.920	145.198
Correctie marktwaarde	24.368	-148.502
Fiscaal resultaat projecten	2.050	12.082
Correctie opbrengst verkopen	175	0
Correctie onderhoud	-5.519	-1.711
Gemengde kostenaf trek	11	11
Niet aftrekbare rente (ATAD)	2.659	960
Correctie volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-1.376	1.377
Overige correcties	-714	-245
Herinvesteringsreserve	-737	-1.769
Mutatie compensabel verlies	0	0
Belastbaar bedrag	5.997	7.401
Belastingbedrag 15,0% over € 395.000 (2021: 15% over € 200.000)	-59	-37
Belastingbedrag 25,8% over het meerdere	-1.445	-1.789
Totaal acute belastinglast betrekking hebbend op boekjaar	-1.504	-1.826
Acute belastinglast/bate:		
2017	0	0
2018	0	0
2019	0	0
2020	0	127
2021	0	0
Totaal acute belastinglast/bate	-1.504	-1.699
Mutatie latente belastingen:		
2021	0	344
2022	-344	
Totaal latente belastinglast/bate	-344	344
<b>Totaal belastinglast/bate volgens winst-en-verliesrekening</b>	<b>-1.848</b>	<b>-1.355</b>

De effectieve belastingdruk (totaal belastingbate/last gedeeld door commercieel resultaat voor belastingen) bedraagt 18,9% (2021: 0,9%). Het toepasselijk belastingtarief bedraagt 25,8%. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde waarvan de latentie zoals in de grondslagen uiteengezet tendeert naar nihil

Voor toekomstige fiscale winsten zijn er geen compensatiemogelijkheden meer met in het verleden geleden fiscale verliezen.

### **Transacties met verbonden partijen**

Er is geen sprake van transacties van betekenis met verbonden partijen.

## **Toelichting op de onderscheiden posten van het geconsolideerde kasstroomoverzicht**

### **Samenstelling geldmiddelen (x € 1.000)**

Liquide middelen per 31 december 2021	2.027	
Effecten per 31 december 2021	0	
Geldmiddelen per 31 december 2021 volgens het kasstroomoverzicht		<b>2.027</b>
Balansmutatie geldmiddelen in 2022		-332
Liquide middelen per 31 december 2022	1.695	
Effecten per 31 december 2022	0	
<b>Geldmiddelen per 31 december 2022 volgens het kasstroomoverzicht</b>		<b>1.695</b>

De geldmiddelen per 31 december 2022 (en 31 december 2021) zijn vrij beschikbaar.

### **Toelichting op kasstromen**

#### ***Onderhoud***

In de winst- en verliesrekening presenteren we een bedrag van € 10.850.000, terwijl in het kasstroomoverzicht € 9.050.000 is opgenomen. Het verschil wordt veroorzaakt door de toevoeging van organisatiekosten in de winst- en verliesrekening en het verschil in overlopende facturen tussen 2021 en 2022.

#### ***Investerings in nieuwbouw***

In het verloopoverzicht van de vastgoedbeleggingen presenteren we een bedrag van € 7.267.000, terwijl in het kasstroomoverzicht € 6.878.000 is opgenomen. Het verschil betreft met name een aantal facturen uit 2022, die in 2023 zijn betaald.

# Enkelvoudige jaarrekening

## Enkelvoudige balans per 31 december 2022

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	Ref.	31 december 2022	31 december 2021
<i>Vaste activa</i>			
<b>Vastgoedbeleggingen</b>	1		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	838.199	848.344
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.1	124.501	130.091
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.1	2.931	4.302
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>965.631</b>	<b>982.737</b>
<b>Materiële vaste activa</b>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	41	2.087	2.144
<b>Financiële vaste activa</b>			
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	42	148	180
Vorderingen op groepsmaatschappijen	43	445	445
Overige effecten	3.1	1	1
Overige vorderingen	3.2	18	20
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>612</b>	<b>646</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>968.330</b>	<b>985.527</b>
<i>Vlottende activa</i>			
<b>Vorraden</b>	4		
Vastgoed in ontwikkeling voor verkoop		0	0
Overige voorraden		11	11
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Vorderingen</b>			
Huurdebiteuren	5	167	134
Overheid	6	18	15
Groepsmaatschappijen	44	92	0
Latente belastingvorderingen	7	0	344
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8	226	0
Overige vorderingen	45	78	71
Overlopende activa	10	168	36
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>749</b>	<b>600</b>
<b>Liquide middelen</b>	11	<b>1.362</b>	<b>1.755</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>2.122</b>	<b>2.366</b>
<b>Totaal van activa</b>		<b>970.452</b>	<b>987.893</b>

	Ref.	31 december 2022	31 december 2021
<b>Eigen vermogen</b>	46		
Herwaarderingsreserve		663.626	688.699
Overige reserves		119.374	111.068
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>783.000</b>	<b>799.767</b>
<b>Voorzieningen</b>	13		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurering	13.1	0	11.982
Overige voorzieningen	13.2	17	31
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>17</b>	<b>12.013</b>
<b>Langlopende schulden</b>	14		
Leningen banken	14.1	170.913	164.199
<b>Kortlopende schulden</b>	47		
Schulden aan overheid		113	17
Schulden aan banken		7.724	3.636
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		3.308	3.388
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en Pensioenen		1.734	1.864
Overlopende passiva		3.643	3.009
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>16.522</b>	<b>11.914</b>
<b>Totaal van passiva</b>		<b>970.452</b>	<b>987.893</b>

## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022

(x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	18	36.588	35.527
Opbrengsten servicecontracten	19	3.238	3.023
Lasten servicecontracten	20	-3.238	-3.023
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	21	-2.498	-2.435
Lasten onderhoudsactiviteiten	22	-10.850	-9.835
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	23	-5.550	-6.730
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>		<i>17.690</i>	<i>16.527</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	120
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	-18
Toegerekende organisatiekosten		0	0
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	24	<i>0</i>	<i>102</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		1.723	3.986
Toegerekende organisatiekosten		-80	-150
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-980	-2.118
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	25	<i>663</i>	<i>1.718</i>
Overige waardeveranderingen	26	-2.050	-12.082
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	27	-24.368	148.502
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		<i>-26.418</i>	<i>136.420</i>
Opbrengsten overige activiteiten		16	0
Kosten overige activiteiten		-80	0
<i>Totaal netto resultaat overige activiteiten</i>	28	<i>-64</i>	<i>0</i>
Overige organisatiekosten	29	-2.031	-4.449
Kosten omtrent leefbaarheid	30	-586	-701
Financiële baten en lasten			
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	48	97	33
Rentelasten en soortgelijke kosten	38	-4.240	-4.377
<i>Totaal van financiële baten en lasten</i>		<i>-4.143</i>	<i>-4.344</i>
<b>Totaal van resultaat voor belasting</b>		<b>-14.889</b>	<b>145.273</b>
Belastingen	39	-1.848	-1.355
Resultaat deelnemingen	49	-31	-75
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-16.768</b>	<b>143.843</b>

## Toelichting op de enkelvoudige jaarrekening

### 40 Grondslagen van waardering en bepaling van het resultaat

De enkelvoudige jaarrekening van de Woningstichting is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de Woningwet wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze enkelvoudige jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de algemene grondslagen voor de opstelling van de enkelvoudige jaarrekening, de grondslagen voor de waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat, alsmede voor de toelichting op de onderscheiden activa en passiva en de resultaten wordt verwezen naar de toelichting op de geconsolideerde jaarrekening, voor zover hierna niet anders wordt vermeld.

#### 40.1 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van de Woningstichting.

Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer de woningcorporatie geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

#### 40.2 Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

Vorderingen en schulden op maatschappijen waarin we deelnemen, waarderen we initieel tegen de reële waarde, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens waarderen we tegen geamortiseerde kostprijs, waarbij we rekening houden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

#### 40.3 Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De omvang van de herwaarderingsreserve voor het vastgoed wordt op iedere balansdatum bepaald op basis van het verschil tussen de boekwaarde op basis van marktwaarde en de boekwaarde op basis van historische kostprijs. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Bij de vorming van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met belastingen. Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.



#### 40.4 Scheiding DAEB / niet-DAEB

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 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022. Bij de opstelling van deze overzichten wordt de onderscheidende posten zoveel mogelijk gesplitst naar hun aard in DAEB of niet-DAEB. Indien dit niet mogelijk is, wordt de betreffende post verdeeld over de beide takken op basis van de gewogen aantal verhuureenheden. Voor een aantal specifieke posten is dit nader toegelicht na genoemde overzichten.

#### 40.5 Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat uit deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de Woningstichting toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij de Woningstichting geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

### Algemeen

In de toelichting op de enkelvoudige balans en winst- en verliesrekening worden alleen de jaarrekeningposten toegelicht die afwijken van de geconsolideerde jaarrekening.

## 41 Materiële vaste activa

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

	2022	2021
	x € 1.000)	
<b>Stand per 1 januari</b>		
Verkrijgingsprijzen	10.071	9.828
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-7.927	-7.744
Boekwaarden	<b>2.144</b>	<b>2.084</b>
<b>Mutaties</b>		
Investerings	165	243
Desinvesterings	-13	0
Afschrijvingen desinvesterings	10	0
Afschrijvingen	-219	-183
Totaal mutaties	<b>-57</b>	<b>60</b>
<b>Stand per 31 december</b>		
Verkrijgingsprijzen	10.223	10.071
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-8.136	-7.927
Boekwaarden	<b>2.087</b>	<b>2.144</b>

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

Het verloop van de deelnemingen in een groepsmaatschappij is als volgt:

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	180	255
Investerings	0	0
Resultaat deelnemingen	-31	-75
Dividend	0	0
Desinvesteringen	0	0
Waardeverminderingen	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>149</b>	<b>180</b>

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel	Resultaat boekjaar	Eigen vermogen
	(x € 1.000)		
<i>Volledig geconsolideerde groepsmaatschappijen:</i>			
Ecovallei B.V., Wageningen	100,00%	-31	149
<i>Overige kapitaalbelangen (minder dan 20%)</i>			
Woningnet, Weesp	0,00%	0	1

## 43 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Om de aanschaf van de WKO-installatie door de Ecovallei B.V. mogelijk te maken, hebben we een lening verstrekt aan de Ecovallei B.V. Deze aflossingsvrije lening heeft een hoofdsom van € 445.000 en een looptijd van 20 jaar. De lening is verstrekt op 29 december 2014 en de rentevoet is 7,5%. We zullen dit rentepercentage na tien jaar (op 29 december 2024) herzien.

## 44 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Dit betreft de kortlopende vorderingen op Ecovallei B.V. Deze vorderingen hebben een looptijd van korter dan 1 jaar.

## 45 Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Vorderingen op vertrokken huurders	53	47
Vorderingen op zittende huurders	9	14
Overige	16	10
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>78</b>	<b>71</b>

## 46 Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Herwaarderingsreserve	663.626	688.699
Overige reserves	119.374	111.068
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>783.000</b>	<b>799.767</b>

Het verloop van de herwaarderingsreserve in 2022 (en 2021) is als volgt:

	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2022	DAEB	niet-DAEB	Totaal 2021
	(x € 1.000)					
Stand per 1 januari	602.251	86.448	688.699	474.243	67.720	541.963
Mutatie van de marktwaarde	-18.739	-5.627	-24.366	128.411	20.092	148.503
Herclassificatie	0	0	0	1.364	-1.364	0
Overige mutaties	0	0	0	0	0	0
	583.512	80.821	664.333	604.018	86.448	690.466
Realisatie door verkoop	-707	0	-707	-1.767	0	-1.767
<b>Stand per 31 december</b>	<b>582.805</b>	<b>80.821</b>	<b>663.626</b>	<b>602.251</b>	<b>86.448</b>	<b>688.699</b>

Het verloop van de overige reserve is als volgt:

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Stand per 1 januari	111.068	113.961
Resultaat boekjaar	-16.768	143.843
	94.300	257.804
Mutatie van de marktwaarde	24.366	-148.503
Realisatie door verkoop	707	1.767
Overige mutaties	1	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>119.374</b>	<b>111.068</b>

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het negatieve resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 16.768.000 geheel ten laste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 28 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

## 47 Kortlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
	(x € 1.000)	
Schulden aan overheid	113	17
Schulden aan banken	7.724	3.636
Schulden aan leveranciers	3.308	3.388
Schulden ter zake van belastingen premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.734	1.864
Overlopende passiva	3.643	3.009
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>16.522</b>	<b>11.914</b>

## 48 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Rente lening Ecovallei B.V.	33	33
Amortisatie agio Vestialening	62	0
Overige rentebaten	2	0
<b>Totaal rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>97</b>	<b>33</b>

## 49 Resultaat deelnemingen

	2022	2021
	(x € 1.000)	
Resultaat deelneming Ecovallei B.V.	-31	-75
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>-31</b>	<b>-75</b>

## 50 Bezoldiging van (ex-)bestuurders en (ex-)commissarissen

### 50.1 Bezoldiging bestuurder

In 2022 bestond het bestuur uit de directeur-bestuurder, mevrouw J.L. Barnard. Zij heeft deze taak verricht als topfunctionaris met dienstbetrekking.

De specificatie hiervan staat in paragraaf 50.3 over de WNT-verantwoording.

### 50.2 Bezoldiging Raad van Commissarissen

De bezoldiging van de Raad van Commissarissen staat gespecificeerd in paragraaf 50.3 over de WNT-verantwoording.

### 50.3 Wet Normering Topinkomens (WNT) – opgave van topfunctionarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Onderstaande verantwoording hebben we opgesteld op basis van de op de Woningstichting van toepassing zijnde regelgeving: de WNT.

Het bezoldigingsmaximum in 2022 voor de Woningstichting is € 181.000 (het WNT-maximum 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 2016 voor de eerste 12 kalendermaanden een afwijkende normering, zowel voor de duur van de opdracht als voor het uurtarief.

## Bezoldiging topfunctionarissen

### 1a. Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking.<sup>8</sup>

Gegevens 2022	J.L. Barnard
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking?	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	139.735
Beloningen betaalbaar op termijn	18.801
<i>Bezoldiging</i>	<i>158.536</i>
<b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum<sup>9</sup></b>	<b>181.000</b>
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totaal bezoldiging 2022</b>	
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021	
Aanvang en einde functievervulling	1/1-31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	118.327
Beloningen betaalbaar op termijn	18.162
<i>Bezoldiging</i>	<i>136.489</i>
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	175.000
<b>Totaal bezoldiging 2021</b>	<b>136.489</b>

<sup>8</sup> In deze tabel staan topfunctionarissen met executieve taken, d.w.z. de bestuurders die in deze rol verantwoordelijk zijn voor het beleid van de Woningstichting.

<sup>9</sup>  $y = \frac{x \cdot a \cdot b}{365}$  waarbij: y = individueel WNT-maximum, x = voor instelling geldend WNT-bezoldigingsmaximum, a = deeltijdfactor (maximaal 1,0 fte) en b = functieduur in kalenderdagen.

1b. Toezichthoudende topfunctionarissen<sup>10</sup>

<b>Gegevens 2022</b>	<b>S. Gerritsen</b>	<b>C.P.M.J. de Waal</b>
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 30/06.
<b>Bezoldiging</b>		
Totale bezoldiging 2022	21.720	7.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	27.150	8.976
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
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.	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>		
<b>Functiegegevens</b>	Voorzitter	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Totale bezoldiging 2021	20.250	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	26.250	17.500

<b>Gegevens 2022</b>	<b>A.M.G. Dijcks</b>	<b>R.T. van Houten</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Totale bezoldiging 2022	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
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.	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>		
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	01/01 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Totale bezoldiging 2021	13.550	13.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	17.500

<sup>10</sup> [Deze tabel is bedoeld voor de topfunctionarissen met toezichthoudende taken.]

<b>Gegevens 2022</b>	<b>C.A.M Beentjes</b>	<b>J.D. Jorna</b>
<b>Functiegegevens</b>	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	02/07 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>		
Totale bezoldiging 2022	14.480	7.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.100	9.050
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
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.	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>		
<b>Functiegegevens</b>	Lid	
Aanvang en einde functievervulling	01/01 – 31/12	
<b>Bezoldiging</b>		
Totale bezoldiging 2021	13.550	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.500	

#### **Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen. Er zijn in 2022 geen ontslaguitkeringen betaald aan overige functionarissen die op grond van de WNT dienen te worden vermeld, of die in eerdere jaren op grond van de WOPT of de WNT vermeld zijn of hadden moeten worden.

## Enkelvoudige balans DAEB per 31 december 2022

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31 december 2022	31 december 2021
<i>Vaste activa</i>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	838.199	848.344
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.931	4.302
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>841.130</b>	<b>852.646</b>
<b>Materiële vaste activa</b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.087	2.144
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	100.344	103.594
Vorderingen op groepsmaatschappijen	25.881	28.469
Overige effecten	1	1
Overige vorderingen	18	20
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>126.244</b>	<b>132.084</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>969.461</b>	<b>986.874</b>
<i>Vlottende activa</i>		
<b>Voorraden</b>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		
Overige voorraden	11	11
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>11</b>	<b>11</b>
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	126	109
Overheid	18	15
Latente belastingvorderingen		344
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	203	0
Overige vorderingen	78	71
Overlopende activa	168	36
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>593</b>	<b>575</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>5</b>	<b>65</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>609</b>	<b>651</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>970.070</b>	<b>987.525</b>



31 december 2022

31 december 2021

**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	582.805		602.250	
Overige reserves	200.195		197.517	
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>783.000</b>		<b>799.767</b>

**Voorzieningen**

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	0		11.982	
Overige voorzieningen	17		31	
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>17</b>		<b>12.013</b>

**Langlopende schulden**

Schulden aan banken		<b>170.913</b>		<b>164.199</b>
---------------------	--	----------------	--	----------------

**Kortlopende schulden**

Schulden aan overheid	113		17	
Schulden aan banken	7.724		3.636	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.237		3.315	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en Pensioenen	1.559		1.675	
Overlopende passiva	3.507		2.903	
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>16.140</b>		<b>11.546</b>

**Totaal van passiva**

	<b>970.070</b>		<b>987.525</b>	
--	----------------	--	----------------	--

## Enkelvoudige balans niet-DAEB per 31 december 2022

(na resultaatbestemming) (x € 1.000)

	31 december 2022	31 december 2021
<i>Vaste activa</i>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	124.501	130.091
<b>Financiële vaste activa</b>		
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	148	180
Vorderingen op groepsmaatschappijen	445	445
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	593	625
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>125.094</b>	<b>130.716</b>
<i>Vlottende activa</i>		
<b>Vorraden</b>		
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	0	0
<b>Vorderingen</b>		
Huurdebiteuren	41	25
Groepsmaatschappijen	92	0
Belastingen en premies van sociale verzekeringen	23	0
	156	25
<b>Liquide middelen</b>	<b>1.357</b>	<b>1.690</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>1.513</b>	<b>1.715</b>
<b>Totaal van activa</b>	<b>126.607</b>	<b>132.431</b>

31 december 2022

31 december 2021

**Eigen vermogen**

Herwaarderingsreserve	80.821		86.449	
Overige reserves	19.523		17.145	
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>100.342</b>		<b>103.594</b>

**Langlopende schulden**

Schulden aan groepsmaatschappijen		25.881		28.469
-----------------------------------	--	--------	--	--------

**Kortlopende schulden**

Schulden aan overheid	0		0	
Schulden aan banken	0		0	
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	71		73	
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en Pensioenen	175		189	
Overlopende passiva	136		106	
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>382</b>		<b>368</b>

**Totaal van passiva**

	<b>126.607</b>		<b>132.431</b>	
--	----------------	--	----------------	--

## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB over 2022

(x € 1.000)

	2022	2021
Huuropbrengsten	31.812	30.898
Opbrengsten servicecontracten	3.200	2.990
Lasten servicecontracten	-3.200	-2.990
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-2.247	-2.188
Lasten onderhoudsactiviteiten	-10.144	-9.061
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.244	-6.396
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>14.177</i>	<i>13.253</i>
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.723	3.986
Toegerekende organisatiekosten	-80	-150
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-980	-2.118
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>663</i>	<i>1.718</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.050	-12.111
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.740	128.410
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>-20.790</i>	<i>116.299</i>
Overige organisatiekosten	-1.834	-4.288
Kosten omtrent leefbaarheid	-586	-701
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	719	714
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.240	-4.377
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<i>-3.521</i>	<i>-3.663</i>
<b>Totaal van resultaat voor belasting</b>	<b>-11.891</b>	<b>122.618</b>
Belastingen	-1.627	-1.183
Resultaat uit deelnemingen	-3.250	22.408
<b>Totaal van resultaat na belasting</b>	<b>-16.768</b>	<b>143.843</b>

## Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB over 2022

(x € 1.000)

	2022	2021
Huuropbrengsten	4.776	4.629
Opbrengsten servicecontracten	38	33
Lasten servicecontracten	-38	-33
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-251	-247
Lasten onderhoudsactiviteiten	-706	-774
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-306	-334
<i>Totaal netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	<i>3.513</i>	<i>3.274</i>
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	120
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-18
Toegerekende organisatiekosten	0	0
<i>Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling</i>	<i>0</i>	<i>102</i>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	1.364
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	1.364
<i>Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	29
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.628	20.092
<i>Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	<i>-5.628</i>	<i>20.121</i>
Opbrengsten overige activiteiten	16	0
Kosten overige activiteiten	-80	0
<i>Totaal netto resultaat overige activiteiten</i>	<i>-64</i>	<i>0</i>
Overige organisatiekosten	-197	-161
Financiële baten en lasten		
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	33
Rentelasten en soortgelijke kosten	-655	-714
<i>Totaal financiële baten en lasten</i>	<i>-622</i>	<i>-681</i>
<b>Totaal van resultaat voor belasting</b>	<b>-2.998</b>	<b>22.655</b>
Belastingen	-221	-172
Resultaat uit deelnemingen	-31	-75
<b>Totaal van resultaat na belasting</b>	<b>-3.250</b>	<b>22.408</b>

## Kasstroomoverzicht DAEB over 2022

(x € 1.000)

	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Huurontvangsten	31.481	31.028
Vergoedingen	3.184	3.003
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangsten interest	657	714
Saldo ingaande kasstromen	35.322	34.745
<b>Uitgaand</b>		
Betaling aan werknemers	3.602	3.515
Onderhoudsuitgaven	8.522	7.206
Overige bedrijfsuitgaven	7.603	6.556
Betaalde interest	4.211	4.464
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	213	118
Verhuurdersheffing	3.439	4.691
Leefbaarheid externe uitgaven	174	244
Vennootschapsbelasting	1.722	1.496
Saldo uitgaande kasstromen	29.486	28.290
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.836</b>	<b>6.455</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.680	4.072
Totaal ingaande kasstromen MVA	1.680	4.072
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	6.878	12.857
Verbeteruitgaven	13.961	4.505
Investerings overig	189	1.608
Totaal uitgaande kasstromen MVA	21.028	18.970
Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA	-19.348	-14.898
Ontvangsten verbindingen	2.588	2.588
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-16.760</b>	<b>-12.310</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe te borgen leningen	27.500	16.772
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing geborgde leningen	16.636	-13.643
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>10.864</b>	<b>3.129</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>-60</b>	<b>-2.726</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	65	2.791
Toename (afname) van geldmiddelen	-60	-2.726
Geldmiddelen aan het eind van de periode	<b>5</b>	<b>65</b>

## Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2022

(x € 1.000)

	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Huurontvangsten	4.752	4.649
Vergoedingen	38	33
Overige bedrijfsontvangsten	0	0
Ontvangsten interest	33	33
Saldo ingaande kasstromen	4.823	4.715
<b>Uitgaand</b>		
Betaling aan werknemers	405	397
Onderhoudsuitgaven	528	572
Overige bedrijfsuitgaven	631	468
Betaalde interest	655	714
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	15	2
Verhuurdersheffing	103	141
Vennootschapsbelasting	193	169
Saldo uitgaande kasstromen	2.530	2.463
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>2.293</b>	<b>2.252</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	0	1.364
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	102
Totaal ingaande kasstromen MVA	0	1.466
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	38	39
Nieuwbouw verkoop	0	0
Investerings overig	0	0
Totaal uitgaande kasstromen MVA	38	39
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-38</b>	<b>1.427</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossing ongeborgde leningen	-2.588	-2.588
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-2.588</b>	<b>-2.588</b>
<b>Wijziging kortgeld</b>	<b>-333</b>	<b>1.091</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.690	599
Toename (afname) van geldmiddelen	-333	1.091
Geldmiddelen aan het eind van de periode	<b>1.357</b>	<b>1.690</b>

## Aard van de niet-DAEB activiteiten

Onze niet-DAEB activiteiten bestaan uit de exploitatie van 414 woningen, 665 garages en zes commerciële bedrijfsruimtes.

## Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening aan DAEB en niet-DAEB

Vanaf de jaarrekening 2017 moeten we de voorgestelde administratieve scheiding ook verwerken in onze jaarcijfers. Hiervoor moeten we de opbrengsten en kosten verdelen over de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak. Voor een aantal posten is dat makkelijk, omdat deze aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen. Er zijn echter ook kosten voor de hele organisatie die over beide takken verdeeld moeten worden. Voor deze posten maken we gebruik van verdeelsleutels die we jaarlijks actualiseren.

### Balansposten

#### *Vastgoedbeleggingen*

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

#### *Materiële vaste activa*

De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB tak. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB- en de niet-DAEB-tak.

#### *Financiële vaste activa*

De financiële vaste activa bestaan uit deelnemingen en latente belastingvorderingen. De deelnemingen in groepsmaatschappijen zijn opgenomen op de balans van de niet-DAEB-tak. Op de balans van de DAEB-tak is een deelneming in de niet-DAEB-tak opgenomen. De latente belastingvorderingen worden geheel toegerekend aan de DAEB-tak, omdat deze geheel samenhangen met DAEB-activiteiten. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak.

#### *Vorraden*

De voorraden worden toegerekend aan de DAEB tak.

#### *Vorderingen*

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden voor zover ze niet direct toe te wijzen zijn aan de DAEB-tak of niet-DAEB-tak

#### *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 herstructureringen*

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



### *Langlopende schulden*

Alle WSW-geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De overige leningen zijn opgenomen in de niet-DAEB tak. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB tak.

### *Kortlopende schulden*

De kortlopende schulden, voor zover het de aflossingsverplichting binnen één jaar van de langlopende schulden betreft, zijn toegerekend aan de beide takken op de wijze zoals opgenomen onder de langlopende schulden. Bij de overige kortlopende schulden is dit gebeurd op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

## **Direct toerekenbare opbrengsten en kosten**

### *Huuropbrengsten*

De huuropbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de kosten voor leegstand) over de twee takken verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

### *Lasten onderhoud*

De onderhoudslasten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de onderhoudslasten verdeeld. Dit hebben we al in de administratie vastgelegd.

### *Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling*

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

### *Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille*

De verkoopopbrengsten registreren we per verhuureenheid. In de administratie hebben we vastgelegd of een verhuureenheid tot de DAEB- of de niet-DAEB-voorraad behoort. Al naar gelang die keuze worden de opbrengsten (en de verkoopkosten) over de twee takken verdeeld.

### *Waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

Bij deze posten kunnen we ook precies afleiden welke verhuureenheid voor de waardeverandering zorgt. Op grond daarvan kunnen we deze post verdelen naar de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak.

### *Netto resultaat overige activiteiten*

Onder deze post verantwoordt we de kosten en opbrengsten van de Ecovallei BV. Al deze posten kwalificeren als niet-DAEB-activiteit en kunnen dus in die tak worden opgenomen.

### *Leefbaarheid*

Vanuit de Woningwet is het niet toegestaan om activiteiten op het gebied van leefbaarheid uit te voeren voor niet-DAEB. Dit betekent dat we deze post in zijn geheel in de DAEB-tak presenteren.

### *Rentelasten*

De rentelasten op de opgenomen leningen wijzen we allemaal toe aan de DAEB-tak. In de niet-DAEB-tak staan de rentelasten voor de lening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Deze rentelasten staan in de DAEB-tak onder de rentebaten verantwoord.

## Niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten

### *Opbrengsten servicecontracten*

Deze opbrengsten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de opbrengsten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over de DAEB en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2022).

### *Lasten servicecontracten*

Deze kosten worden in de administratie op totaalniveau geregistreerd. Voor de jaarrekening zullen we deze moeten verdelen. We doen dit door de complexen die volledig DAEB of volledig niet-DAEB zijn rechtstreeks aan de betreffende tak toe te wijzen. Voor de gemengde complexen verdelen we de kosten naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over de DAEB en de niet-DAEB tak (peildatum 1 januari 2022).

### *Lasten verhuur en beheeractiviteiten*

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2022).

### *Overige directe operationele lasten exploitatie bezit*

Onder deze post verantwoorden we kosten die aan een verhuureenheid zijn toe te wijzen (OZB, waterschapslasten, verhuurderheffing). Deze verdelen we naar het label van de verhuureenheid. Voor het restant zullen we de lasten verdelen conform de hierboven beschreven verdeelsleutel.

### *Overige organisatiekosten*

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2022).

### *Rentebaten*

Onder deze post verantwoorden we bij de DAEB-tak de opbrengsten van de startlening die de DAEB-tak aan de niet-DAEB-tak heeft verstrekt. Eventuele overige rentebaten verdelen we naar rato van het aantal verhuureenheden over beide takken.

### *Belastingen*

Deze post bestaat uit activiteiten die voor beide takken worden uitgevoerd. We verdelen deze naar rato van het gewogen aantal verhuureenheden (methode SBR-Wonen) over beide takken (peildatum 1 januari 2022).

## Opstelling door bestuur en vaststelling Raad van Commissarissen van het jaarverslag en jaarrekening 2022

Het bestuur van de Woningstichting verklaart dat de middelen in 2022 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat de Woningstichting in 2022 in overeenstemming met de Aedescode heeft gehandeld.

Wageningen, 22 mei 2023

Mevrouw ir. J.L. Barnard  
Directeur/Bestuurder

Het jaarverslag en de jaarrekening 2022 zijn vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 22 mei 2023 te Wageningen.

De heer drs. S. Gerritsen  
(voorzitter)

De heer dr. ir. drs. R.T. van Houten MPM  
(vicevoorzitter)

Mevrouw drs. A.M.G. Dijcks  
(lid)

De heer J.D. Jorna RA  
(lid)

Mevrouw drs. C.A.M. Beentjes MBA  
(lid)

# Overige gegevens

## Overige gegevens

### **Controleverklaring van de onafhankelijke accountant**

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

### **Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat**

#### **Statutaire resultaatbestemming**

In artikel 25 lid 1 van de statuten van de Woningstichting wordt vermeld dat de Woningstichting een jaarrekening opstelt conform de voorschriften voor toegelaten instellingen. Het jaarresultaat mag derhalve alleen ingezet worden binnen de sector en dient ten gunste dan wel ten laste van de algemene reserve te worden gebracht.

## Controleverklaring onafhankelijke accountant

# Deloitte.

Deloitte Accountants B.V.  
Amerikalaan 110  
6199 AE Maastricht Airport  
Postbus 1864  
6201 BW Maastricht  
Nederland

Tel: 088 288 2888  
Fax: 088 288 9901  
www.deloitte.nl

### CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van de Woningstichting

#### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

##### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van de Woningstichting te Wageningen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van de Woningstichting 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 jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

##### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

##### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is een zogenoemde affiliate van Deloitte NSE LLP en maakt onderdeel uit van het internationale netwerk van Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

2305A4F06F/TMO/1

## **Materialiteit**

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 23,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande- dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 730.000 hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 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 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

## **Reikwijdte van de groepscontrole**

De Woningstichting staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van de Woningstichting.

De groepscontrole heeft zich gericht op het significante groepsonderdeel de Woningstichting, waarbij wij zelf de controlewerkzaamheden hebben uitgevoerd. Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

## **Controle-aanpak frauderisico's**

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

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne-beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

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

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van de Woningstichting.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de manager bedrijfsvoering, de business controller en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

#### **Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op de Woningstichting door inlichtingen in te winnen bij de business controller en het lezen van notulen en de rapporten met de uitkomsten van de door de business controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden. Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.



Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

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

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

Gezien de aard van de activiteiten van de Woningstichting en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

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

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

1. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
2. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

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

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

#### **Controle-aanpak continuïteit**

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

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

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

Op basis van deze procedures hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van de Woningstichting om haar continuïteit te handhaven.

## De kernpunten van onze controle

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

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

## Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie

### Omschrijving

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 962,7 miljoen wat neerkomt op 99% van het balanstotaal van de Woningstichting. De Woningstichting waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 108 en 109 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

2305A4F06F/TMO/5

## *Controleaanpak*

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne-beheersingsmaatregelen binnen de Woningstichting. In onze controle hebben wij kennis genomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 108, 109 en 121 tot en met 125 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op de pagina's 108, 109 en 121 tot en met 125 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

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

## *Observaties*

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

## **Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

### *Omschrijving*

Op de pagina's 109, 110, 125 en 126 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van de Woningstichting gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de Woningstichting, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### *Controleaanpak*

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina's 109, 110, 125 en 126 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

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

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

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

#### Observaties

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

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 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.

#### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- De kerncijfers
- Het bestuursverslag inclusief het volkshuisvestelijk verslag
- De overige gegevens
- De bijlagen

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

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

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

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

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

2305A4F06F/TMO/7

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2019 benoemd als accountant van de Woningstichting en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

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

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

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

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitvoeren 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.

2305A4F06F/TMO/B

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling 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 in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven.
- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.
- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie 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.

2305A4F06F/TMO/9



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.

Maastricht, 22 mei 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: L.M.M.H. Banser RA RC EMFC

2305A4F06F/TMO/10

## Bijlagen



## Algemene gegevens

### Naam

de Woningstichting

### Vestigingsplaats

Gemeente Wageningen

### Adres

Olympiaplein 26, 6707 EN Wageningen

### Correspondentieadres

Postbus 38, 6700 AA Wageningen

### Telefoonnummer

Voor huurders: 0800 – 0317

Voor andere zakelijke relaties: 0317 – 47 16 00

### Website

[www.dewoningstichting.nl](http://www.dewoningstichting.nl)

### E-mailadres

[info@dewoningstichting.nl](mailto:info@dewoningstichting.nl)

### Datum en nummer van het Koninklijk Besluit waarbij de instelling is toegelaten

16 februari 1920 nummer 47

### Datum en nummer van de inschrijving in het Handelsregister gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland te Arnhem

6 januari 1919 nummer 09002855

### Datum en nummer inschrijving in het Nationaal Register Volkshuisvestingsinstellingen als organisatie die de Governancecode Woningcorporaties onderschrijft

17 september 1996 nummer NRV-2300

### Statuten de Woningstichting

De laatste statutenwijziging dateert van 23 januari 2023. Deze statutenwijziging vond plaats vanwege de wijziging Woningwet, BTIV en WBTR.

### Algemeen Nut Beogende Instelling (ANBI)

Vanaf 1 januari 2021 is de Woningstichting aangemerkt als ANBI. Ons RSIN is 0029 72 785.

### Verbindingen

Sinds 25 oktober 2013 hebben wij een verbinding: Ecovallei B.V.

### Lidmaatschap

Aedes Branchevereniging van woningcorporaties, Hilversum  
Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW), Utrecht

### Erkend leerbedrijf

2 juli 2012, Fundeon (MBO middenkaderfunctionaris Bouw)

4 april 2013, Stichting Ecabo (MBO economisch/administratief, ICT- of veiligheidsberoep)

### Datum in bezit van KWH-Huurlabel

19 juni 2000, geldig tot 24 maart 2024

## Colofon en vrijwaring

### **Samenstelling en redactie**

Medewerkers, Bestuur en Raad van Commissarissen van de Woningstichting.

### **Vrijwaring**

Aan de informatie gepresenteerd in het jaarverslag en de jaarrekening 2022 van de Woningstichting te Wageningen, kunnen geen rechten worden ontleend. De Woningstichting aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade als gevolg van het gebruik van informatie uit het jaarverslag en de jaarrekening 2022.