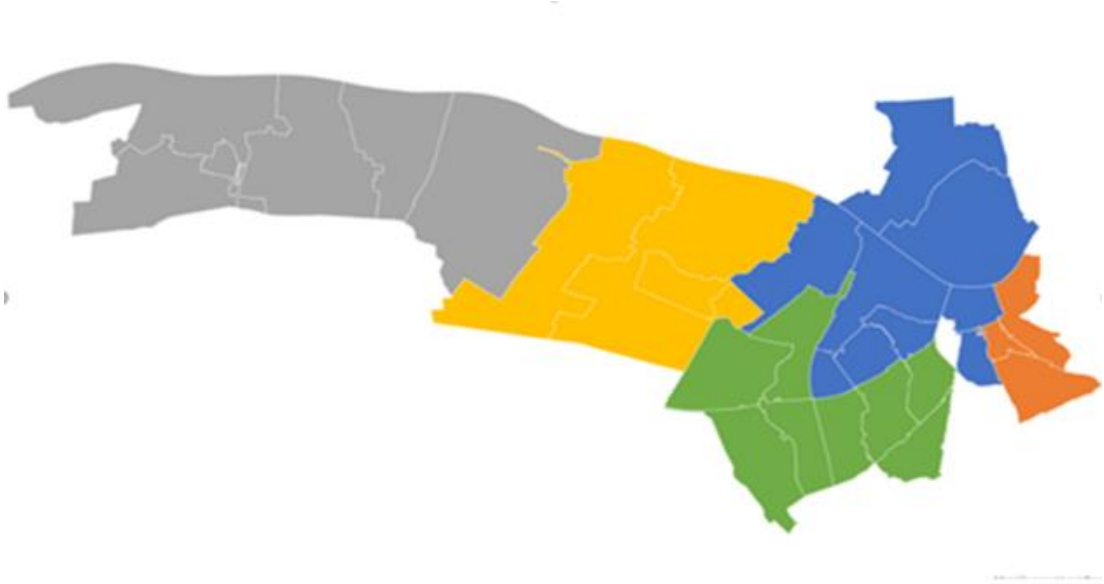
Jaarstukken 2022



Sociaal duurzaam samenwerken!

Stichting Woonwaarts
Gevestigd te Nijmegen, Takenhofplein 3
Toegelaten als instelling, werkzaam in het belang van de volkshuisvesting, op 1 mei 2019 onder de naam Stichting Woonwaarts.

Statuten
De statuten zijn laatstelijk gewijzigd en notarieel vastgelegd op 10 augustus 2022, met goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Inhoud

Jaarstukken 2022 1
Inhoud 2
I. Bestuursverslag 2022 3
1 Verslag van het bestuur 4
2 Verslag van de Raad van Commissarissen 28
II. Jaarrekening 38
1 Balans per 31 december 2022 39
2 Winst- en verliesrekening over 2022 41
3 Kasstroomoverzicht 42
4 Toelichting op de jaarrekening 44
5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva 46
6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 60
7 Toelichting op de winst- en verliesrekening 83
8 Overige toelichting 92
9 Ondertekening van de jaarrekening 105
III. Overige gegevens 106

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

I. Bestuursverslag 2022

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

1 Verslag van het bestuur

1.1 Algemeen

Zichtbaar en nabij zijn.
Dat was in 2021 onze grootste uitdaging tijdens de coronamaatregelen. In 2022 wilden we naast zichtbaar ook herkenbaarder zijn in wat wij bedoelen met werken aan sociaal duurzame buurten. Dat betekent dat we nog beter vorm geven aan het integraal en wijkgericht werken aan maatschappelijke vraagstukken met alle relevante partijen samen.
We zijn er trots op dat onze missie om samen te werken aan wijken en buurten waar iedereen zich thuis voelt ook door onze partners gezien en gewaardeerd wordt en dat het ons wederom is gelukt om zowel op het huurdersoordeel als op de onderdelen Bedrijfslasten en Duurzaamheid een oordeel 'A' te scoren op de Aedes Benchmark 2022.
Daarom heeft ons jaarverslag als titel 'Sociaal Duurzaam Samenwerken!' We zien de resultaten voor de huurders, onszelf en onze stakeholders toenemen, wanneer de relatie en samenwerking met onze partners goed is. We hebben hier verdere stappen in gezet, bijvoorbeeld op het gebied van vastgoed met onze 'Resultaat Gericht Samenwerken'- partners, en met zorgpartijen binnen de 'Moderne Devotie.' En bovenal ook intern met het verder uitbouwen van onze wijkteams en wijkgerichte aanpak. Samen kom je immers verder dan alleen!

Ook in 2022 kwamen de resultaten echter niet zonder slag of stoot tot stand. Enerzijds is COVID op zijn retour. Dit leidde afgelopen jaar gelukkig tot meer (fysieke) ontmoetingen tussen collega's onderling, met huurders en met stakeholders. Een belangrijke voorwaarde om herkenbaar en nabij te zijn.
Anderzijds voelen we de consequenties van de oorlog in Oekraïne. Hoge prijzen voor energie en bouwmaterialen, tekort aan personeel en een hoge inflatie leiden tot hoge kostenstijgingen voor ons als corporatie en verslechtering van de koopkracht van onze huurders. Deze uitdagingen vragen nog meer van ons als corporatie in de wijken en buurten.
We zien hoe onze huurders en de sector kampen met onzekerheid door hogere rentes en kosten. Dit geldt zowel voor de doorstroming, de verkoopprijzen alsook voor de realisatie van woningen die wij als corporatie uitnemen uit gecombineerde projecten. In het slechtste geval komen projecten stil te liggen; in het gunstigste geval worden corporaties gevraagd om een groter aandeel voor hun rekening te nemen of om projecten in zijn geheel te realiseren. Voor Woonwaarts betekent dit dat het belangrijk is om dicht op de bal te zitten; om in te spelen op kansen die zich voordoen; en om de opgave om sociaal duurzame buurten te realiseren nog verder te brengen. Dat kunnen we niet alleen, maar juist door samen te werken kunnen we stappen verder zetten voor huurders in Nijmegen, Beuningen en Druten.

Naast wonen ook vastgoed wijkgericht georganiseerd
Bij de fusie spraken we af te gaan werken vanuit wijkteams: integrale teams die werken in de buurt en daardoor herkenbaar en dichtbij zijn. Kennen en gekend worden om zo beter te weten wat nodig is om bewoners zich thuis te laten voelen in hun buurt, was daarbij een belangrijk streven. In eerste instantie zijn we gestart met wijkteams bestaande uit woonconsulenten, verhuurconsulenten, een sociaal consulent, wijkregisseur en wijkbeheerders. Inmiddels heeft ook vastgoed zich gebiedsgericht georganiseerd en werken de wijkteams samen met vaste projectleiders, vakmannen, ketenpartners voor zowel de buitenschil als het binnenonderhoud en met technisch consulenten. Ook het contactcentrum sluit nu structureel aan bij de wijkteams.

Startmotor voor totale wijkaanpak
Bij herstructurering en verduurzaming fungeren we steeds vaker als katalysator of startmotor voor een totale buurtaanpak.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Zo sloten wij aan bij het initiatief van Alliander om, gebruik makend van haar technische kennis, met de gemeente Nijmegen een samenwerking aan te gaan voor het realiseren van een buurtenergiesysteem (BES) in Hengstdal. Door de inbreng van meer dan 400 woningen die we willen aansluiten op het BES zorgen we voor het volume waardoor een dergelijk initiatief exploiteerbaar wordt. Hiervan profiteren niet alleen onze huurders, maar ook woningeigenaren binnen het projectgebied. Voor de tijdelijke wijk NDW21 beperkten de gezamenlijke afspraken zich niet tot de aankoop van de woningen, maar maakten we ook gezamenlijke afspraken over het 'samen leven' in deze buurt en wat dat voor alle deelnemende partijen onder andere betekent voor toewijzing, voorzieningen en wijkbeheer.
Na de positieve ervaringen in de Spoorbuurt is in de wijk Lankforst ervaring opgedaan met de koppeling van fysieke aanpassingen aan sociale verbeteringen. In samenwerking met de HAN, Bindkracht10, Spectrum, gemeente Nijmegen en provincie Gelderland heeft dit geleid tot de handreiking 'Meer dan steen alleen'.

Buurtgericht kijken & Integraal werken is een mentaliteit binnen de Moderne Devotie
Moderne Devotie Nijmegen is de belichaming van de gezamenlijke zoektocht/behoefte van gelijkgestemde maatschappelijke organisaties in Nijmegen, die net als Woonwaarts ervoor willen zorgen dat mensen weer echt gaan samen leven. Door toenemende financieringsvoorwaarden en regels zijn maatschappelijke organisaties steeds drukker met interne aangelegenheden en zitten we vast in onze eigen institutionele werkelijkheid. Samen met deze maatschappelijke organisaties willen wij niet meer vanuit onze eigen kerntaak kijken, maar weer meer vanuit het bredere belang. Om ons daarbij te helpen spraken we af te werken vanuit het gedachtegoed van de moderne devotie. Het mooie is dat we ook met andere partijen zijn gaan werken vanuit de principes van dit gedachtegoed.

1.2 Doelstelling van de corporatie

De effecten van de Oekraïne-oorlog op de bouwkosten, op de koopkracht van onze huurders en op de vluchtelingenstroom werden al benoemd. De doorwerking hiervan op de al bestaande vraagstukken rond betaalbaarheid en beschikbaarheid van de woningvoorraad zijn enorm. Dit maakt dat we samen met onze stakeholders op zoek moeten naar creatieve oplossingen. Zo hebben onze medewerkers in Nijmegen gedurende enkele maanden bijgedragen aan het beheer van een noodopvanglocatie voor Oekraïners. Deze kosten zijn vergoed door de gemeente. De aldaar opgedane ervaringen hebben we gedeeld met de gemeente Beuningen voor de opzet van een soortgelijke opvang.
We onderzoeken nieuwe vormen van huurcontracten, waardoor we meerdere alleenstaande statushouders kunnen huisvesten in grotere woningen. Met gemeenten hebben we afspraken gemaakt, waardoor we statushouders kunnen huisvesten in onze geliberaliseerde woningen.

In de strijd tegen de energiearmoede werken we samen met de gemeenten aan de inzet van energiecoaches en –fixers. We gaan nog eerder in gesprek met huurders met dreigende achterstanden en we hebben de intentie uitgesproken om lid te worden van de Nationale Schuldhulproute/Geldfit.

1.3 Speerpunten op vastgoed per gemeente

Missie en visie van Woonwaarts

Samen werken we aan wijken en buurten waar iedereen zich thuis voelt. Buurten waar je je actief voor inzet. Nu en in de toekomst. Gemengde wijken en buurten zijn voor ons dan ook geen doel op zich, maar een middel om een omgeving te maken waar mensen zich thuis voelen. Wijken waar bewoners tot meer in staat zijn en die daardoor toekomstbestendig zijn.

Ondernemingsplan Woonwaarts

In ons ondernemingsplan beschrijven we hoe we samen met bewoners en maatschappelijke partners aan onze missie/visie werken. Onze bijdrage aan wijken en buurten waar mensen zich thuis voelen, richt zich tot en met 2024 op vier speerpunten:

- *Vergroten betrokkenheid bij buurt en wijk*
  Wij geloven dat een prettige omgeving belangrijk is om optimaal te kunnen presteren en je betrokken te voelen. Daarom vinden we het belangrijk dat huurders invloed hebben op waar en hoe ze wonen.

- *Verbeteren diensten en werkzaamheden in samenkracht*
  Wij geloven dat we een stevig netwerk en goede relaties met onze partners nodig hebben om herkenbaar & nabij te zijn. We richten ons op de juiste mate van dienstverlening en doen dat in samenkracht. Ons uitgangspunt daarbij: we zorgen ervoor dat bewoners zelf hun zaken kunnen doen waar dat kan, we doen het samen als dat meer oplevert en laten het doen als dat beter of goedkoper is.

- *Een solide basis voor een thuis*
  Wij geloven dat de uitstraling van onze woningen bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van een buurt en het thuisgevoel in een buurt. En daarom investeren we in leefbaarheid en zorgen we voor een goede basiskwaliteit van al onze woningen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

- *Duurzaam investeren in maatschappelijke waarde*
  Wij geloven dat we door de bedrijfslasten zo laag mogelijk te houden, maximaal de ruimte hebben om maatschappelijk te investeren. Daarom staan we in onze manier van werken open voor nieuwe ontwikkelingen als die leiden tot kostenbesparing met minimaal een gelijkwaardige kwaliteit voor de klant.

In ons volkshuisvestelijk jaarverslag rapporteren we uitgebreid over onze bijdragen in 2022 op deze vier speerpunten. In het bestuursverslag beperken we ons tot de majeure projecten.

Doelgroep en doelstellingen

Mensen met een inkomen tot € 40.024 (eenpersoonshuishoudens) en € 44.196 (twee- of meerpersoonshuishoudens) behoren tot onze primaire doelgroep. Maar we zijn er ook voor mensen met een (laag midden)inkomen tot € 47.077 (eenpersoonshuishoudens) en € 54.478 (twee- of meerpersoonshuishoudens). Deze secundaire doelgroep valt tussen de doelgroep voor sociale huurwoningen en duurdere vrije sector woningen in. We bedienen mensen met een laag middeninkomen met het deel van onze portefeuille dat in het niet-DAEB segment valt of dat verkocht wordt.
Daarnaast zijn we er voor diverse bijzondere doelgroepen, zoals mensen met een verblijfsvergunning en mensen die vanuit een beschermd wonen vorm (bijvoorbeeld psychiatrie of verslavingszorg) doorstromen naar een reguliere woning.

Als Toegelaten Instelling en maatschappelijke organisatie staan we voor het goed en betaalbaar huisvesten van mensen met lage inkomens en voor het huisvesten van bijzondere doelgroepen, met oog voor de veerkracht van de wijken en buurten waarin we werken. Dat betekent dat we relatief meer investeren in wijken waar sprake is van sociale, economische of complexe problematiek en dat we ons bewust zijn van de verhoudingen tussen verschillende huurders.

1.4 Speerpunten vastgoed per gemeente

In alle drie de gemeenten waar we woningen verhuren en beheren, hebben we plannen voor onderhoud, renovatie, herstructurering en nieuwbouw. Voor 2022 betrof het onder andere de volgende grote projecten:

Beuningen

- *De Ruyter in Weurt*
  Aan de Ruyterstraat in Weurt worden 14 levensloopgeschikte woningen gerealiseerd. Hiermee zetten we in op doorstroming van senioren in Weurt. Zo kunnen zij passend wonen en komen woningen vrij voor starters uit Weurt.
- *Duivenkamp*
  In de wijk Duivenkamp in Beuningen hebben we in 2022 107 woningen verduurzaamd in een groot onderhoudsproject. Ook gaan we daar aan de slag met het project woningverdubbelaar. We vervangen een eengezinswoning door 3 appartementen. Hiermee bouwen we verder aan sociaal duurzame buurten in Beuningen.

Druten

- *Wilgenland Deest*
  In de wijk Wilgenland in Deest hebben we met het aanpakken van 113 huurwoningen een nieuwe impuls aan de wijk gegeven, samen met bewoners en gemeente. De woningen zijn verduurzaamd en de leefbaarheid in de wijk is verbeterd zodat het ook in de toekomst fijn wonen is.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Nijmegen

- *Hillekensacker*

Na de gasexplosie in de wijk Hillekensacker sloopten we 2 woningen en bouwden hiervoor 3 circulaire woningen in de plaats. De woningen zijn voor 99% herbruikbaar.

- *Hof van Nijmegen*

Begin 2022 leverden we in het Hof van Nijmegen de laatste woningen van het project op. Het gaat in totaal om 20 grondgebonden woningen en 42 appartementen. We zetten in op doorstroming van senioren uit de buurt naar het complex en op bewonersparticipatie door een actieve beheercommissie op te zetten.

- *St. Agnetenweg*

Na een lange bezwarentermijn zijn we eind 2022 gestart met de bouw van 45 zorgappartementen welke verhuurd worden aan de Waalboog. Deze worden naar verwachting in september 2023 opgeleverd.

- *Lankforst*

In de wijk Lankforst zijn we in 2022 aan de slag gegaan met vijf blokken maisonnettes. Er is in 72 woningen groot onderhoud gepleegd, 24 woningen zijn gerenoveerd en in 2023 slopen we een blok. Hiervoor in de plaats komen nieuwe appartementen. De woningen zijn verduurzaamd en verbeterd. In voormalige garageboxen realiseren we vier ondernemersruimten en een ontmoetingsruimte.

1.5 Majeure projecten

In 2022 is verder gewerkt aan diverse omvangrijke projecten of projecten met grote impact voor de volkshuisvesting. We geven hieronder een korte impressie.

Eigen doorstroommakelaar

Woonwaarts heeft het initiatief genomen om in aanvulling op de door de provincie betaalde verhuiscoach voor Nijmegen ook een medewerker vrij te maken om actief te zijn als verhuiscoach voor Beuningen en Druten. Verhuiscoaches faciliteren, informeren en verleiden mensen die in een ruime sociale huurwoning wonen om te verhuizen naar een voor hen beter passende woning. Dat doen ze door gesprekken aan de keukentafel, advisering en ondersteuning. Zo zorgen ze voor doorstroming. De provincie stelt een verhuisvergoeding beschikbaar voor mensen die met steun van een verhuiscoach doorstromen en daardoor een grote sociale huurwoning beschikbaar stellen voor een nieuwe huurder.

Nieuwbouw volledig VPT

Op de plek aan de Vlierestraat waar het schoolgebouw Maria Regina stond, komen 36 zorgappartementen voor ouderen met dementie. Bijzonder aan deze nieuwbouw is dat hier verpleeghuiszorg geleverd wordt volgens de principes van het scheiden van wonen en zorg. Bewoners ontvangen de service en zorg die ze nodig hebben in hun eigen appartement via een volledig pakket thuis (vpt) financiering. Het gebouw en de woonomgeving zijn zo open mogelijk, maar veilig genoeg dat bewoners niet gaan dwalen. Deze vorm van huisvesten is toekomstbestendig, maar voor alle partijen is het ook een project waar veel te leren valt. Voor ons als huisvester op het gebied van het maken van een acceptabele exploitatie voor de extra investeringen die gedaan moeten worden aan en in het gebouw. Voor de zorgorganisatie om zorg op maat te leveren rond de leefwereld en behoefte van de bewoner in plaats van standaard zorg te leveren aan patiënten met een bepaalde zorgzwaarte.
Voor de bewoner en zijn mantelzorgers tenslotte om de regie te nemen op wat zijn/haar woon- en zorgbehoefte is. Een project dus, waar eigen kracht en maatwerk centraal staan.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Versneld verduurzamen E, F, G labels

Woningcorporaties verhuren vanaf 1 januari 2028 geen woningen meer met een slecht energielabel. Dat is één van de afspraken die het Rijk in de zomer van 2022 met Aedes maakte in de Nationale Prestatieafspraken.
Woonwaarts heeft de ambitie om de uitfasering van de E,F en G-labels al in 2026 af te ronden. Dit omdat na 2028 extra kosten op de duurzaamheidsbegroting worden verwacht in het vervangen van Cv-ketels voor hybride ketels en we met de stijgende energiekosten natuurlijk zo snel mogelijk woningen met een slecht energielabel willen verduurzamen.
Deze ambitie vraagt de nodige voorbereiding van Woonwaarts en ketenpartners, omdat het de normale cyclus van het planmatig onderhoud doorkruist en zorgvuldigheid vraagt in de communicatie met betrokken huurders van een dergelijke woning en andere huurders in het complex. In totaal gaat het maximaal om 339 woningen (monumenten en VvE's uitgesloten). Van deze woningen hebben 109 woningen zeker een E, F, G label. Voor de andere woningen geldt dat dit nog onderzocht moet worden, bijvoorbeeld omdat het pre-label al hoger kan zijn, het geregistreerde label nu een D of hoger is, of er in het verleden al isolerende maatregelen zijn uitgevoerd, maar deze nog niet zijn verwerkt. Voor deze woningen geldt dat de komende jaren duidelijk wordt of ze al voldoende duurzaam zijn of alsnog aan de lijst van 109 woningen met een E, F, G label worden toegevoegd.

RvC in gesprek met bewoners

Tijdens vier gesprekken in september en oktober gingen huurders in gesprek met onze leden van de Raad van Commissarissen en een aantal collega's. In totaal spraken we met meer dan 200 bewoners. Zo ontvingen we veel waardevolle tips over onze dienstverlening die vertaald zijn in een verbeterplan. De tips zijn gebundeld binnen een vijftal thema's;

- persoonlijk contact en het vergroten van herkenbaarheid
- communicatie over en tijdens onderhoudsprojecten
- vindbaarheid en informatie op de website
- woongenot binnen en buiten de woning
- woonlasten in relatie tot stijgende (energie)kosten

Deze thema's zijn uitgewerkt in een actieplan waar we in 2023 aan gaan werken. Zo zorgen we ervoor dat onze dienstverlening steeds beter aansluit op wensen van onze huurders.

Verkoop Hospice en Huisartsenpost Druten

Eind 2022 zijn het hospice en de huisartsenpost in Druten verkocht aan de zittende huurders. De verkoop lag ongeveer 5% onder de marktwaarde. Bij het bepalen van de verkoopprijs, wogen we het maatschappelijk belang af. Het risico op leegstand, onze portefeuillestrategie, de herontwikkelingsmogelijkheden en hoge investeringen aan onderhoud en verduurzaming speelden hierbij een rol. Om te voorkomen dat maatschappelijk geld weglekt, namen we in de verkoopovereenkomst een anti-speculatiebeding op van vijf jaar.

Verkoop bedrijfspand Julianaplein Beuningen

In Beuningen verkochten we een bedrijfspand onder de marktwaarde. In het aflopend huurcontract van een winkel stond de optie tot verkoop tegen een afgesproken verkoopprijs. Deze prijs was gebaseerd op de waarde tijdens het afsluiten van het huurcontract. Deze prijs lag ongeveer 35% onder de marktwaarde. Juridisch konden we niet om deze afspraak heen. Ook hier namen we een anti-speculatiebeding op in de verkoopovereenkomst.

1.6 Organisatieontwikkelingen

De arbeidsmarkt is in beweging en dat merken we ook in onze organisatie. We hebben veel nieuwe collega's mogen verwelkomen, maar ook veel collega's zien vertrekken.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

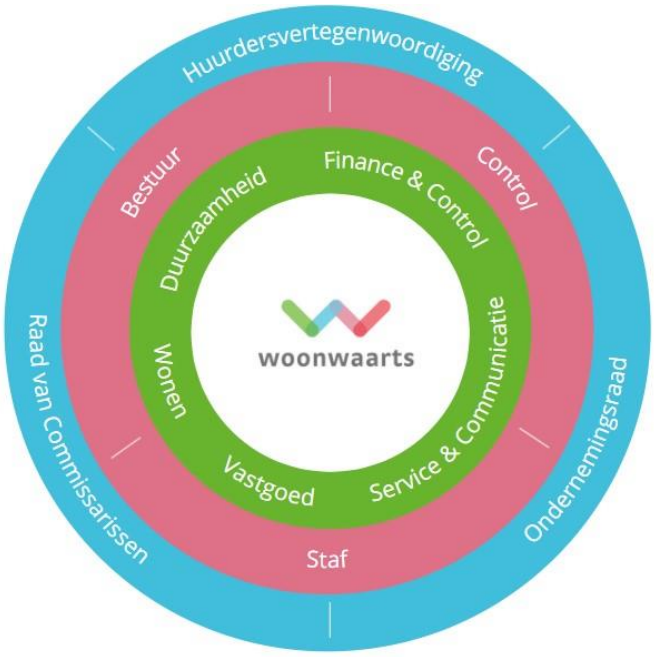
Omdat ze elders andere uitdagingen vonden of omdat ze (vervroegd) met pensioen gingen. Dat is soms lastig, maar biedt vooral ook nieuwe kansen voor de organisatie.
We werken aan de doorontwikkeling van onze organisatie en kijken (onder andere vanuit de Strategische Personeels Planning) vooruit in verband met de ontwikkelingen die op ons afkomen. De toename van het aantal kwetsbare huurders en huurders met sociale en/of financiële problematiek, digitalisering van het werk, een toename van de mogelijkheden voor data-uitwisseling en het toenemend belang en de invloed van IT zijn slechts enkele van de uitdagingen waar we mee om moeten gaan.
In 2022 zijn de contacten met scholen in onze regio verder aangehaald. We hebben deelgenomen aan voorlichtingsbijeenkomsten, we hebben gastlessen gegeven en we hebben meer trainees aangetrokken. Daarnaast hebben we de communicatie in onze werving aangepast.

1.7 Organisatie

Naam Toegelaten instelling:	Stichting Woonwaarts
Vestigingsadres:	Takenhofplein 3, Nijmegen
Datum van oprichting:	1 mei 2019
Datum goedkeuring statuten:	10 augustus 2022
Governance	Aedes lidnummer 103917
Handels- en stichtingenregister	Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van koophandel en Fabrieken voor centraal Gelderland onder nummer 10017041.

Onze volkshuisvestelijke opgaven, de maatschappelijke veranderingen en behoefte van de samenleving in het algemeen en onze doelgroepen in het bijzonder, leveren een uitdagend werkveld op. Van onze medewerkers verwachten we dat ze hun eigen verantwoordelijkheid nemen bij het uitoefenen van hun functie en het vertegenwoordigen van Woonwaarts. Daarvoor krijgen ze de ruimte en het vertrouwen van management en bestuur.

In 2022 was onze organisatie als volgt ingericht:



Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

1.8 Risicomanagement

Het beheersen van risico's

Bij het realiseren van onze doelstellingen houden we ons aan vigerende wet- en regelgeving en de Governancecode. Een belangrijk thema is het identificeren en beheersen van risico's. In onze uitgeschreven visie op risicomanagement onderscheiden we strategische risico's, operationele risico's en financiële risico's. In 2022 hebben we onze strategische risico's op de doelstellingen uit ons ondernemingsplan 2021-2025 opnieuw vastgesteld. Daarnaast zijn operationele risico's verder inzichtelijk gemaakt binnen onze bedrijfsprocessen en zijn de financiële risico's in de financiële meerjarenbegroting uitgewerkt.

Governancecode

In de Governancecode Woningcorporaties staat: "*Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten. Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat daarbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en de moraal binnen de corporatie.*"
Woonwaarts houdt zich in deze aan de Governancecode. Woonwaarts onderkent het belang om daarbij een combinatie van hard- en softcontrols toe te passen. Het bestuur rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersing- en controlesystemen met de Raad van Toezicht en de Auditcommissie.

Extern toezicht

Accountant

De accountant voerde in het vierde kwartaal van het verslagjaar haar interim-controle uit, die primair is bedoeld om de interne beheersingsmaatregelen, relevant in het kader van de totstandkoming van de jaarrekening, te beoordelen en te toetsen, om te komen tot een oordeel over de betrouwbaarheid van de in de jaarrekening 2022 opgenomen informatie. De bevindingen en aanbevelingen van de accountant zijn in een managementletter vastgelegd en besproken met onze Auditcommissie en in onze Raad van Commissarissen. De managementletter is geschreven met het oog op de verscherpte aandacht voor de interne beheersing van Woonwaarts vanuit de woningwet en de status als Organisatie van Openbaar Belang (OOB). Uit de werkzaamheden van de accountant gericht op de interne beheersing zijn geen materiële bevindingen naar voren gekomen. De aanbevelingen van de accountant nemen we mee in de verdere verbetering en doorontwikkeling van onze interne beheersing.

Autoriteit Woningcorporaties AW (Inspectie Leefomgeving en Transport)

De AW controleert of corporaties voldoen op het gebied van governance en zich aan de wet- en regelgeving houden. Voor controle en beoordeling van het bedrijfsmodel wordt gebruik gemaakt van inzichten vanuit het WSW.
In 2022 is van de AW de schriftelijke uitslag omtrent de beoordeling rechtmatigheid 2021 ontvangen. De beoordeling heeft plaatsgevonden middels toetsing van de verantwoordingsinformatie over 2021. De rechtmatigheidstoets heeft met name plaatsgevonden op de onderdelen staatssteun, Wnt normen, overcompensatie en aflossing interne leningen. In de brief is aangegeven dat er binnen de beoordeelde onderdelen geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In 2022 heeft een gesprek plaatsgevonden met WSW waarin de business risks van Woonwaarts zijn beoordeeld. Naar aanleiding van deze beoordeling blijft Woonwaarts bij het WSW ingedeeld in de risicoklasse laag, hetgeen door het WSW schriftelijk is bevestigd.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Daarnaast is in 2022 van het WSW wederom een positieve borgbaarheidsverklaring ontvangen. Hierin verklaart het WSW dat Woonwaarts op basis van de ingediende financiële meerjarenbegroting volledig borgbaar is. Hierbij is door WSW het borgingsplafond vastgesteld welke aansluit op de door Woonwaarts ingediende financiële meerjarenbegroting. Dit stelt Woonwaarts in staat om de door haar ingeplande activiteiten onder borgstelling van WSW te financieren.

Ontwikkeling risicomanagement
We hechten veel waarde aan risicomanagement. Dit draagt volgens ons bij aan verantwoorde realisatie van onze ondernemingsdoelstellingen. In 2020/2021 legden we de verbinding met de nieuwe vastgestelde ondernemingsdoelstellingen uit ons ondernemingsplan 2021-2025. Daarbij brachten we de belangrijkste (strategische) risico's en beheersingsmaatregelen in beeld. Ook maakten we met een inschatting van kans en impact ons risicoprofiel verder inzichtelijk. Een overzicht van de belangrijkste strategische risico's is verderop in dit hoofdstuk opgenomen.

Risicobereidheid
Woonwaarts wil geen grotere risico's lopen dan nodig is. We beperken onze risico's voor zover als mogelijk en sturen op het beheersen hiervan. Daar waar sprake is van verhoogde risico's nemen we beheersmaatregelen op om deze voor zover als mogelijk te beperken.

Management Controle Framework (MCF)
Om een verdere groei naar het gewenste volwassenheidsniveau voor risicomanagement te realiseren, hebben we besloten tot de ontwikkeling van een management control framework, hetgeen in 2022 is gerealiseerd. Door de ontwikkeling van het MCF is de samenhang van ons gehele interne beheersing systeem inzichtelijk gemaakt.
Daarnaast hebben we in het controleplan onze visie op control verder uitgewerkt door verdere opsplitsing van controles in 2^{e} en 3^{e} lijn controles. Door het uitvoeren van 2^{e} lijns controles binnen de afdeling finance & control en het uitsluitend uitvoeren van audits door de interne controller vanuit de 3^{e} lijn heeft tevens de onafhankelijkheid van de interne controller verder vorm gekregen.
In 2022 is gestart met gescheiden interne controles (audits) vanuit de 3^{e} lijn. Voor de uitgevoerde controles in de 2^{e} lijn wordt 3 keer per jaar een zogenaamde voortgangsrapportage opgesteld. Deze worden beoordeeld door de controller. Ook wordt gerapporteerd over de opvolging van de gedane bevindingen.

Ontwikkeling
We blijven werken aan de doorontwikkeling van ons risicomanagementmodel met de volgende doelstellingen:

- Risicomanagement is een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering en de planning & control cyclus.
- Er is sprake van proactieve risicobeheersing (bijvoorbeeld: risicobeheersing is een wezenlijk onderdeel van de activiteit) in plaats van reactieve risicobeheersing (bijvoorbeeld: sturen op incidenten).
- Risicomanagement leeft in de organisatie. De organisatie, in casu alle medewerkers zijn zich bewust van hun rol in en bijdrage aan een actieve risicobeheersing van activiteiten.
- We geven meer aandacht aan het bepalen van het restrisico. Dit doen we zodat we een beter beeld krijgen van de effectiviteit van onze beheersmaatregelen en het restrisico wat overblijft.
- Bij de uitvoering van activiteiten is er een optimale mix tussen eigen verantwoordelijkheid en risicobewust ondernemen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Risico en risicobeheersing

Strategische risico's;
In deze paragraaf beschrijven we de belangrijkste in 2022 geïdentificeerde strategische risico's op onze ondernemingsdoelstellingen. De benoemde risico's zijn besproken binnen het managementteam, het bestuur en de Raad van Commissarissen.

Hierna volgt een overzicht van de belangrijkste geconstateerde strategische risico's.

Ondernemings-doelstelling	Prestatie	Risico	Beheersmaatregel
Vergroten betrokkenheid bij buurten en wijken	*-Huurders bevestigen en waarderen onze betrokkenheid*	- Huurders zijn ontevreden - Plannen vinden geen doorgang door geen/te weinig betrokkenheid huurders	Afspraken maken en nakomen Huurders betrekken bij plannen en vooraf draagvlak creëren
Verbeteren diensten en werkzaamheden in samenkracht	*-Samenwerken met goed functionerende huurders-organisaties*	- Verkeerde samenstelling huurders-organisaties (vertegenwoordigen onze huurders niet)	Actief ondersteunen, begeleiden en faciliteren van huurdersorganisaties en hier veel aandacht aan geven richting huurders
Een solide basis bieden voor het maken van een thuis	*-Goede basiskwaliteit woningen* *-Heldere visie op duurzaamheid* *-Voldoende betaalbare woningen*	- Geen of onjuiste definitie van basiskwaliteit - Ontbreken inzicht over opgave en mogelijkheden - Vertraging in plannen en/of uitvoering - Gebrek aan locaties c.q. grondposities - Beschikbaarheid en capaciteit aannemers en ambtelijk apparaat	Basiskwaliteit integraal formuleren prioriteit maken Pilots duurzaamheid Vooraf risico's in beeld brengen, huurders onderzoek, wet en regel-geving toetsen Pro-actief in gesprek blijven met stake-holders Goed relatie management om daar waar mogelijk capaciteit te claimen

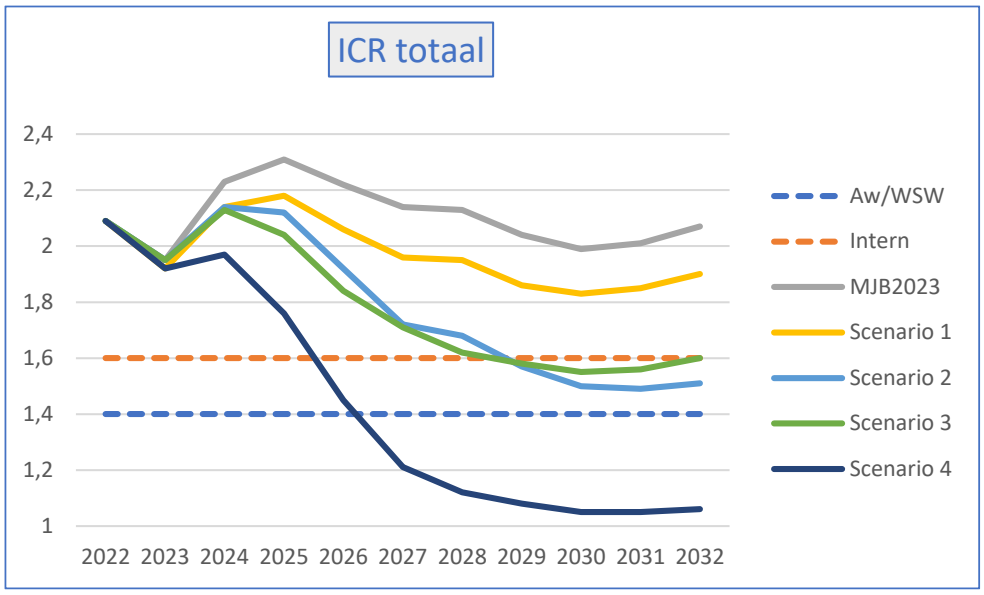
Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

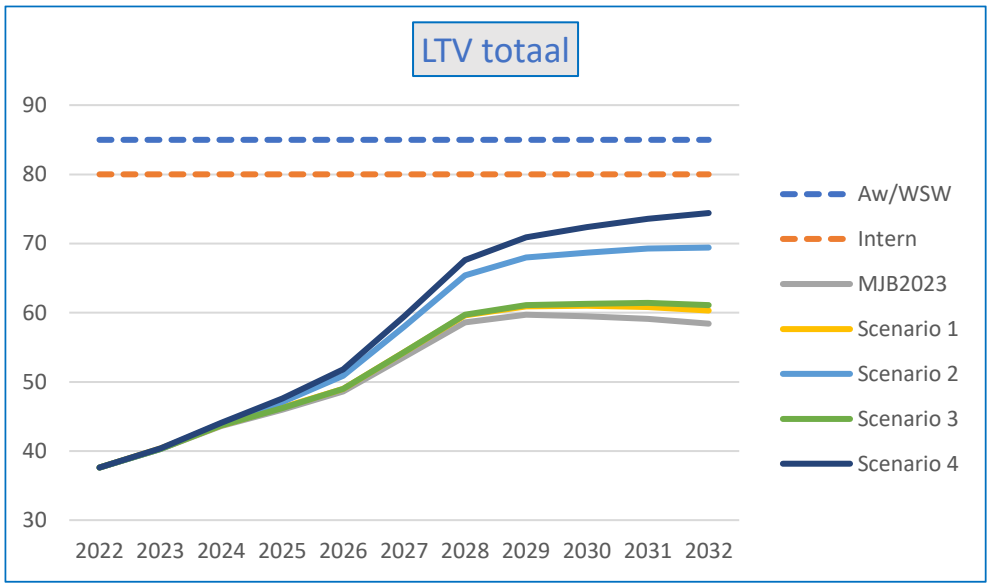
Duurzaam investeren in maatschappelijke waarden	*Meerjaren-begroting gebaseerd op aanvaardbare risico's en optimaal resultaat*	- Te weinig middelen om ambities uit te voeren of overschotten aan middelen omdat realisatie achter blijft	Juiste afstemming tussen financieel resultaat en ambitie in begroting middels scenario berekeningen en monitoren

Operationele risico's;
Naast bovenstaande risico's zijn onze bedrijfsprocessen eveneens voorzien van (operationele) risico's. Voor de onderkende risico's benoemden we beheersmaatregelen (key controls) om de risico's zoveel als mogelijk te beperken. Jaarlijks herijken we de benoemde risico's. De toetsing van de processen en werking van de beheersmaatregelen worden ook vastgelegd in een controleplan. Zoals in voorgaande paragraaf omschreven hebben we hier vanaf 2021 een verdiepingsslag gemaakt door een uitsplitsing van 2e en 3e lijn controles en audits. Uit de in 2022 uitgevoerde interne controles en audits is gebleken dat het beheersingsmodel goed werkt.

Financiële risico's;
Tot slot zijn in de financiële meerjarenbegroting de financiële risico's benoemd. Deze risico's zijn in een aantal scenario's doorgerekend om te beoordelen wat de impact op de belangrijkste financiële kengetallen is. De resultaten hiervan zijn in onderstaande grafieken weergegeven.

Scenario 1: Halvering indexering huurverhoging DAEB 2023-2027
Scenario 2: Onderhoudskosten en bouwkostenstijging +5% voor de jaren 2024-2027
Scenario 3: Extra rentestijging 1% in 2023 en in de jaren 2024-2027daarna 1,5%
Scenario 4: Alle 3 de scenario's





Conclusie

Uit de scenario-analyse blijkt dat Woonwaarts voldoende ruimte heeft binnen de financiële ratio's om de bovengenoemde risico's op te vangen. Alleen een combinatie van alle scenario's geeft een zorgwekkend beeld. We zien dat als huurverlaging, de stijging onderhoudskosten en stijging van de rente inderdaad de aankomende 5 jaar aanhouden, Woonwaarts de normen van de Aw/WSW bereikt. Vooralsnog is dit een worstcasescenario. De kans dat deze risico's zich gelijktijdig en in deze mate voordoen is zeer onwaarschijnlijk.

Ook het stabiliseren of zelfs dalen van de marktwaarde (en daarmee de beleidswaarde) is een aannemelijk scenario. De huidige begroting met een LTV van 60% in 2029 heeft voldoende ruimte om ook dit risico tijdig te kunnen opvangen.
We beoordelen jaarlijks bij het opstellen van de kaders en uitwerken van de nieuwe begroting of bijstelling van het investeringsprogramma noodzakelijk is.

1.9 Bedrijfsvoering: normen en prestatie indicatoren

In onze jaarrekening vermelden we twee waarderingsgrondslagen van het vastgoed: marktwaarde in verhuurde staat en beleidswaarde. Deze waarden lichten we hierna toe.

De waardering bij Woonwaarts

Methodiek marktwaarde verhuurde staat

In de Woningwet is opgenomen dat een Toegelaten Instelling (TI) in het kader van de jaarrekening het vastgoed in exploitatie dient te waarderen op actuele waarde, waaronder in dit verband dient te worden verstaan de marktwaarde in verhuurde staat.

Nadere uitwerking van de nieuwe Woningwet heeft geresulteerd in het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Het handboek ziet toe op de wijze waarop de waardering van het vastgoed in exploitatie ten behoeve van de jaarrekening van toegelaten instellingen dient plaats te vinden. In het handboek zijn twee benaderingen opgenomen: de 'basisversie' en de 'full versie'.

Woonwaarts werkt met de full versie voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. Elk jaar krijgt één derde (steeds wisselend) deel van het vastgoed en volledige taxatie door een externe taxateur (Dansen van der Vegt). Het overige twee derde deel krijgt een markttechnische update.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

De marktwaarde van het bezit wordt in drie rekenmodellen opgesteld:

1. WON model - zelfstandige en onzelfstandige woningen
2. BOG model - bedrijfsruimten, maatschappelijk vastgoed en zorgobjecten
3. PP model - parkeerplaatsen en (fiets)bergingen

Waardering vindt verplicht plaats op basis van de DCF-methode (waarderen van toekomstige kasstromen). Bij de waarderingen in het WON en PP model wordt per marktwaarde complex een doorexploiteer- en een uitpondscenario berekend. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze beide scenario's. In het BOG model wordt uitsluitend een doorexploitatiescenario gewaardeerd.

Marktwaarde model (x € 1.000)	Marktwaarde 2022	Marktwaarde 2021	Marktwaarde 2020
WON	1.931.144	2.015.147	1.734.765
BOG	45.134	44.676	42.061
PP	3.884	4.003	3.850
Marktwaarde project Lankforst	1.167	0	0
Marktwaarde	*1.981.329*	*2.063.826*	*1.780.677*
Verdeling marktwaarde:			
DAEB vastgoed in exploitatie	1.728.297	1.798.170	1.548.511
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	248.814	263.328	231.208
Totaal vastgoed in exploitatie	*1.977.111*	*2.061.498*	*1.779.719*
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	2.341	2.328	703
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	1.877	0	255
Marktwaarde	*1.981.329*	*2.063.826*	*1.780.677*

Naast het verloop van de marktwaarde op portefeuilleniveau is de output op complexniveau door Woonwaarts beoordeeld. Bij ieder complex is gekeken naar de belangrijkste factoren van de marktwaardeberekening en zijn deze afgezet tegen de gemiddelde waardeontwikkeling.

De belangrijkste ontwikkelingen op portefeuilleniveau:

- De gemiddelde contracthuur van woningen is gestegen: **impact +21,8 miljoen.**
- De gemiddelde WOZ waarde is met 15,5% gestegen, waardoor de belastinglasten (gemeentelijke heffingen) toenemen: **impact -21,1 miljoen**.
- Aanpassing overdrachtskosten in het handboek: **impact -13,6 miljoen**.
- Wijzigingen in huurstijging van contract- en markthuur: **impact +31,9 miljoen.**
- De leegwaarde is gestegen met gemiddeld 2,9%: **impact +40,2 miljoen.**
- De verwachte toekomstige leegwaardestijging is lager: **impact -121,9 miljoen.**
- Stijging van instandhoudingsonderhoud: **impact -17,8 miljoen.**
- Afschaffing verhuurderheffing: **impact +83,8 miljoen.**
- Gemiddelde stijging van de disconteringsvoet: **impact -93,4 miljoen**.

Beleidswaarde

Methodiek beleidswaarde

De beleidswaarde veronderstelt een indicatie te geven van de door Woonwaarts binnen haar missie, beleid en vastgoedstrategie werkelijk te realiseren netto contante waarde van de kasstromen van haar onroerende zaken in exploitatie.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

De beleidswaarde wordt daarom bepaald door op vier onderdelen aanpassingen (afslagen) door te voeren in de uitgangspunten van de DCF berekening van de marktwaarde. Deze afslagen tezamen vormen de 'maatschappelijke bestemming'.

De beleidswaarde is van toepassing op zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden. Voor niet-woongelegenheden en intramuraal vastgoed (ZOG) wordt verondersteld dat de beleidswaarde gelijk is aan de marktwaarde. Niet-woongelegenheden betreft de categorieën: bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG) en parkeergelegenheden.

(x € 1.000)	2022	2021	2020
DAEB vastgoed in exploitatie	1.728.297	1.798.170	1.548.511
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	248.814	263.328	231.208
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	2.341	2.328	703
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	1.877	0	255
Marktwaarde in verhuurde staat	*1.981.329*	*2.063.826*	*1.780.677*
Stap 1: Beschikbaarheid	35.674	81.261	72.697
Stap 2: Betaalbaarheid	-721.922	-878.379	-778.357
Stap 3: Kwaliteit (onderhoud)	-210.453	-215.162	-205.318
Stap 4: Beheer (beheerkosten)	-78.840	-86.988	-81.171
Beleidswaarde	*1.005.788*	*964.558*	*788.528*
Verdeling beleidswaarde:			
DAEB vastgoed in exploitatie	835.940	780.897	627.626
NIET-DAEB vastgoed in exploitatie	167.594	182.604	160.446
Vastgoed bestemd voor verkoop DAEB	1.119	1.058	311
Vastgoed bestemd voor verkoop NIET-DAEB	1.135	0	145
Beleidswaarde	*1.005.788*	*964.558*	*788.528*

Bij stap 1 beschikbaarheid vervalt het uitpond scenario en is alleen het exploitatie scenario van toepassing. Dat heeft normaal gesproken een negatief effect, maar de correctie voor bijbehorende overdrachtskosten heeft zoveel impact dat een positief effect ontstaat. Dit heeft te maken met de aanpassing van het tarief van de overdrachtsbelasting.

Stap 2 betaalbaarheid heeft te maken met het toepassen van beleidshuren in plaats van markthuren.

Bij stap 3 kwaliteit en 4 beheer worden marktparameters vervangen door de corporatienormen van Woonwaarts. Door deze vier aanpassingen komt de beleidswaarde uit op ruim 50% van de marktwaarde (2021: 47%).

Marktwaarde versus Beleidswaarde

De correcties op de onderdelen beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer vormen samen de maatschappelijke bestemming. Ultimo 2022 bedraagt deze € 976 miljoen (2021: € 1.099 miljoen).

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Dit waardeverschil geeft aan wat het effect is van het beleid van een woningcorporatie ten opzichte van het beleid van een commerciële belegger. Het grootste onderdeel daarvan betreft de betaalbaarheid van het vastgoed, dus het hanteren van sociale huurprijzen ten opzichte van markthuren.

Verslag van de financiële situatie per balansdatum

Het jaar 2022 sluiten we af met een negatief resultaat van € 93 miljoen (na belasting). Dit resultaat wordt voor een groot deel veroorzaakt door de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille (-/- € 110 miljoen). In deze post is het financieel effect van de negatieve marktwaardeontwikkeling van de vastgoedportefeuille (-/- € 97 miljoen) en de onrendabele toppen bij projecten (-/- € 13 miljoen negatief) verantwoord.

Het netto resultaat op de vastgoedportefeuille is € 32 miljoen. Dit is een daling van € 1 miljoen in vergelijking met 2021 (€ 33 miljoen). De voornaamste redenen zijn hogere onderhoudskosten (-/- € 5 miljoen inclusief toegerekende organisatiekosten), hogere huuropbrengsten (€ 1 miljoen) en lagere verhuurdersheffing (€ 3 miljoen).

Kengetallen

De basisbeoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's:

- Solvabiliteit (vermogen): Geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- LTV (vermogen): Maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.
- ICR (liquiditeit): Maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.
- Dekkingsratio (onderpand): Beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt)waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.
- 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.

Onderstaande kengetallen zijn gebaseerd op de cijfers in de jaarrekening 2022. De solvabiliteit en LTV zijn berekend op basis van de beleidswaarde.

Kengetal	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022
Solvabiliteit	53,1%	69,1%
LTV	45,4%	26,3%
ICR	1,92	2,93
Dekkingsratio	22,2%	17,7%
Onderpandratio	21,6%	

Vennootschapsbelasting

Jaarlijks actualiseren we de fiscale meerjarenprognose. Sinds 2019 betaalt Woonwaarts vennootschapsbelasting. Over 2022 is de vennootschapsbelasting bijna € 3 miljoen. Op balansdatum bestaat nog een belastinglatentie van ruim € 1,4 miljoen in verband met waarderingsverschillen op het vastgoed en leningen. Aankomende jaren neemt de vennootschapsbelasting toe tot € 7 a € 8 miljoen per jaar.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Financieringsbehoefte

In 2022 is € 19 miljoen contractueel afgelost op de leningenportefeuille. In dit jaar werd voor € 38 miljoen aan nieuwe geldleningen aangetrokken. De leningenportefeuille is hierdoor in 2022 toegenomen met € 19 miljoen naar € 424 miljoen. Door de Vestialening ruil, die eind 2021 heeft plaats gevonden is de waarde van de leningenportefeuille in de jaarrekening € 5 miljoen hoger (€ 429 miljoen).

Blik op de toekomst

Begroting 2023-2027

We presenteerden in 2022 een begroting waarin op hoofdlijnen de volgende zaken zijn meegenomen:
Uitwerking van het portefeuillebeleid:

- Per saldo gemiddeld 150 woningen groei per jaar in 2023-2027.
- Renovatie gekoppeld aan duurzaamheidsinvesteringen.
- Aanpak 300 woningen met E, F, G labels in 3 jaar.
- Energie-investeringen welke leiden tot een gemiddeld A label in 2030.
- Asbest gesaneerd in 2027
- Brandveiligheid extra begroot in verband met noodzakelijke maatregelen voor 2023 voor € 2,5 miljoen.
- Conservatief inrekenen van huurverhogingen (loonindex minus 0,5%) conform de nationale prestatieafspraken. We rekenen beperkte huurharmonisatie in (circa 0,50% per jaar). In 2023 is rekening gehouden met huurverlaging, zoals in de nationale prestatieafspraken is opgenomen.
- Inrekening onderhoudslasten conform onderhoudsbehoefte en kwaliteitsbeleid van ons bezit voor 2022. De jaren daarna is het gemiddelde jaarbedrag aan onderhoud gebaseerd op de benchmark 2020.

De conclusie is dat Woonwaarts in staat is haar plannen uit te voeren met behoud van goede kengetallen. Binnen de kengetallen is nog voldoende ruimte om tegenvallers die bij de risico's zijn benoemd op te kunnen vangen.

Benutting investeringscapaciteit

We hebben een gezonde financiële positie en willen graag meer investeren in nieuwbouw. Maar hiervoor zijn bij de deelnemende gemeenten onvoldoende mogelijkheden, omdat er geen of nauwelijks bouwkavels beschikbaar zijn voor de sociale huur. Ook de personele capaciteit speelt soms een rol in de beperkte mogelijkheden om projecten voor te bereiden.

In de begroting 2023 en de meerjarenbegroting is rekening gehouden met de Nationale prestatieafspraken. In de begroting zijn forse bedragen opgenomen voor het verduurzamen (aardgasvrij maken) van onze woningen.

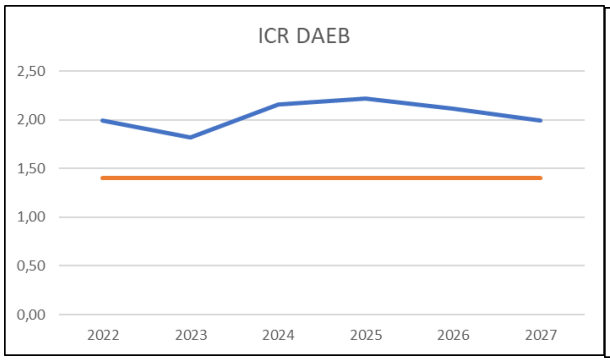
Liquiditeitspositie in 2023 en verder

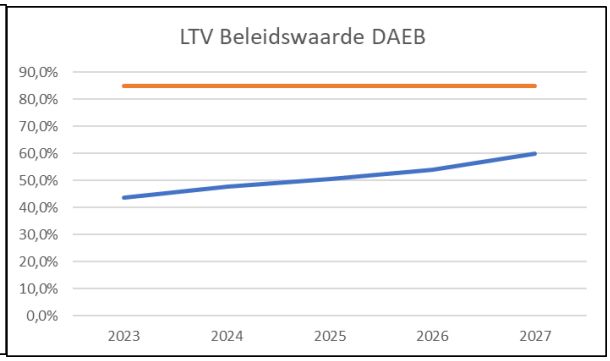
In de begroting 2023 zijn we uitgegaan van een financieringsbehoefte van € 57 miljoen. Dit bedrag past binnen het borgingsplafond van het WSW. In de begroting 2023 is de rentedekkingsgraad voor DAEB rond de norm van 1,82.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Conclusie

De conclusie is dat we in staat zijn onze plannen de komende jaren uit te voeren binnen de normen van de externe toezichthouders. Binnen de kengetallen is nog voldoende ruimte om tegenvallers die bij de risico's zijn benoemd op te kunnen vangen.





1.10 Personele zaken

2022 was het jaar van 'het nieuwe normaal'. Na een periode dat het leven en werken beïnvloed werd door Covid-19, vonden we een nieuwe balans tussen thuis, hybride en op kantoor werken. Belangrijk aandachtspunt was om met elkaar in verbinding te blijven. Zeker gezien het aantal nieuwe collega's.

Personeelsverloop

In 2022 vertrokken in totaal 17 medewerkers en namen we 22 nieuwe medewerkers aan. Twee collega's zijn intern doorgestroomd naar een andere functie. Eén van de vertrekkende medewerkers was de directeur-bestuurder. Zij vond een baan buiten de sector. Daarnaast zijn 5 medewerkers van hun pensioen gaan genieten en 11 medewerkers vonden een andere werkgever. Van de nieuwe medewerkers komen 8 medewerkers uit de corporatiebranche en 14 medewerkers van buiten de sector.

Ondanks de krapte op de arbeidsmarkt lukt het ons nog steeds goed gekwalificeerd personeel te vinden. Vacatures stonden soms wel langer open en een enkele vacature plaatsten we zelfs meerdere keren. De vacatures voor Directeur-bestuurder en een adviseur Finance & Control zetten we uit bij een bureau. In januari 2023 staan 7 vacatures open.

	Aantal medewerkers	Bezetting	Formatie	Werkelijke salariskosten	Begrote salariskosten	Werkelijke inhuurkosten
Eind 2021	120	107,5	103	€ 7.448.000	€ 8.160.000	€ 443.000
Eind 2022	125	111,6	108,6	€ 8.070.000	€ 8.035.000	€ 465.000

Voornamelijk bij de afdelingen Wonen, Vastgoed en Service & Communicatie was er extra ondersteuning in de vorm van ingeleend personeel.

Aantrekkelijke werkgever

In 2022 hebben we samen met de ondernemingsraad (OR) gekeken welke secundaire arbeidsvoorwaarden passen bij een aantrekkelijke werkgever. Voor zowel nieuwe medewerkers als voor de huidige medewerkers. Hiervoor hebben we de volgende visie op goed werkgeverschap geformuleerd:

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

- Woonwaarts is een **aantrekkelijke, dynamische** en **lerende** organisatie, waar je werkt vanuit het geven en nemen van vertrouwen, eigen verantwoordelijkheid en ruimte voor ondernemen om zo gezamenlijk onze Woonwaartsvisie en doelstellingen te realiseren.
- Woonwaarts is een organisatie met **maatschappelijke impact** op thema's als voldoende betaalbare woningen, inclusie, leefbaarheid en duurzaamheid, om huurders een huis te bieden in een omgeving waar ze zich thuis voelen.
- Medewerkers die zich **thuis voelen** binnen onze organisatie zorgen ook goed voor onze huurders. Daarom hebben we oog voor de (verschillen in) medewerkers als het gaat om werkplezier, ontwikkeling, balans werk/privé, vitaliteit, betrokkenheid, flexibiliteit/vrijheid/ maatwerk.

Het passend en actueel pakket van secundaire arbeidsvoorwaarden werken we in 2023 verder uit.

Arbo en verzuim

We worden voor het verzuim begeleid door de arbodienst 2 Grip. Zij voldoet vanuit de Wet Verbetering Poortwachter aan de verplichtingen rondom verzuimbegeleiding.

Verzuimcijfers

Over het gehele jaar 2022 was het verzuimpercentage 6,14%. Daarmee zitten we boven de Aedesnorm van 4,5%. Dit zie je vooral terug in het lang verzuim. In 2022 zijn 15 medewerkers langer dan 3 maanden ziek geweest. Daarvan zijn 11 personen volledig privé-gerelateerd uitgevallen. Hier is volledig sprake van fysieke of psychische uitval. Denk daarbij aan Covid, kanker, nieuwe knie, zwangerschap of burn-out. Van 3 personen kan de oorzaak volledig in het werk gevonden worden. Bij 1 persoon is het een combinatie van privé en werk. Verzuim pakken we preventief aan door in gesprek te zijn en te blijven met medewerkers en maatwerk te bieden waar mogelijk.

De gemiddelde ziekmeldingsfrequentie bedraagt over 2022 1,1. Daarmee zitten we onder de Aedesnorm van 1,2.

Vertrouwenspersoon

Een externe vertrouwenspersoon is iemand buiten de organisatie met wie medewerkers contact kunnen zoeken als zij vertrouwelijk met iemand willen overleggen, maar dit niet kunnen (of willen) doen met hun directe leidinggevende of HRM adviseur/interne vertrouwenspersoon. De externe vertrouwenspersoon rapporteert jaarlijks naar de organisatie over het aantal personen dat contact heeft gezocht en daar waar mogelijk wordt een korte omschrijving gegeven van het onderwerp waarover is gesproken. In 2022 zijn vier contactmomenten met medewerkers geweest. Dit bleef bij één gesprek.

Informatiebeveiliging en privacy

Team 3B houdt zich bezig met het beveiligen van informatie, het beschermen van privacy en het beheersen van risico's. In team 3B zitten vertegenwoordigers van bijna alle afdelingen. In 2022 heeft Team 3B vooral ingezet op bewustwording bij medewerkers. Dit deden zij door het versturen van twee phishingmails, het organiseren van dialoogsessies, het geven van workshops en trainingen en het houden van een ludieke actie: een escaperoom met vraagstukken over informatiebeveiliging en privacy.

Opleiden en ontwikkeling

Woonwaarts investeert in een continu lerende en ontwikkelende organisatie, omdat dit leidt tot:

- medewerkers die lang inzetbaar en productief blijven;
- medewerkers die meer tevreden zijn op en over hun werk;
- medewerkers die geboeid zijn door hun werk en niet alleen door hun salaris.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Hiermee creëren we een organisatie die flexibel omgaat en mee ontwikkelt bij veranderende omstandigheden.

We stimuleren een duurzame ontwikkeling van medewerkers. Zowel de vakinhoudelijke als de persoonlijke ontwikkeling. Hiervoor maken medewerkers gebruik van het opleidingsbudget en/of van hun persoonlijke loopbaanontwikkelingsbudget. In 2022 is meer aan opleidingen besteed dan begroot: we gaven bijna € 215.000 aan functie gebonden opleidingen uit (ten opzichte van begroot € 175.000). Daarnaast maakten medewerkers voor € 20.500 gebruik van hun loopbaanontwikkelingsbudget. Dit laatste werd grotendeels ingezet voor (loopbaan)coaching.

In 2022 liepen 3 studenten stage bij Woonwaarts op de afdelingen Service & Communicatie en de stafafdeling. Daarnaast hebben we 4 trainees (gehad). Een trainee is via Talent in Huis voor een half jaar bij ons werkzaam geweest. Een trainee is als junior gestart en heeft met name meegelopen, meegekeken en veel geleerd. Voor de overige twee trainees hebben we in samenwerking met Kracht in Mobiliteit een eigen trainee ontwikkelprogramma opgestart. Hieraan nemen trainees van corporaties en samenwerkingspartners in de regio deel.

Inzetten op duurzaam inzetbare medewerkers

Duurzame inzetbaarheid is zowel een maatschappelijk vraagstuk als een vraagstuk van goed werkgeverschap. Maatschappelijk gezien neemt niet alleen de beschikbaarheid van arbeidskrachten af, maar verandert ook de personeelsopbouw binnen organisaties door demografische ontwikkelingen.

Het Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties (Flow) onderscheidt vier pijlers van duurzame inzetbaarheid:

- Gezondheid en vitaliteit: *mentaal en fysiek in staat zijn om bij te blijven in werk.*
- Werk- en privébalans: *in staat zijn aan te passen aan nieuwe ontwikkelingen, privé en in het werk.*
- Motivatie en betrokkenheid: *plezier in je werk hebben en houden.*
- Leren en ontwikkelen: *goed in je werk zijn en blijven.*

In 2022 onderzochten we de eerste drie pijlers via de medewerkersonderzoeken: ‘thuis bij Woonwaarts’ en ‘vitaliteit’. Hierbij was aandacht voor de mentale en fysieke gesteldheid van medewerkers. Op basis van de resultaten formuleerden we drie speerpunten: verlagen van de werkdruk, verbeteren van de samenwerking binnen en tussen teams en verantwoording nemen op je eigen persoonlijke ontwikkeling en vitaliteit. In 2023 besteden we iedere twee maanden (extra) aandacht aan één van deze speerpunten door activiteiten te organiseren en doorlopende interventies aan te bieden. Het is de verantwoordelijkheid van de medewerker om mentaal en fysiek vitaal en veerkrachtig te zijn en te blijven en daarom deel te nemen aan (delen van) het programma.

Voor de vierde pijler zetten we in op de speerpunten uit ons strategisch personeelsplan: het profileren van onze sector en van Woonwaarts, zetten we in op de Woonwaarts academie en pakken we door op knelpunten en kansen in onze personeelsopbouw. Met name op het gebied van arbeidsmarktcommunicatie en in de samenwerking met scholen hebben we stappen gezet. Daarnaast onderzoekt een afstudeerder bij HRM wat medewerkers van Woonwaarts nodig hebben in hun persoonlijke ontwikkeling om nu en in de toekomst over de juiste kennis, vaardigheden, competenties en vitaliteit te beschikken en hoe ze hun loopbaanontwikkelingsbudget hiervoor kunnen inzetten.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Er zijn binnen de CAO en wetgeving diverse verlofsoorten mogelijk. In 2022 maakten 3 medewerkers gebruik van het generatiepact, 2 medewerkers namen geboorteverlof op en 1 medewerker nam onbetaald verlof om invulling te geven aan andere ambities. Mooie maatregelen voor een goede balans tussen werk en privé. Daarnaast is één medewerker gedeeltelijk gedetacheerd geweest bij een andere corporatie. Op deze manier bieden we maatwerk aan de behoeften van collega's en houden we de medewerkers competent en gemotiveerd in het werk.

1.11 Samenwerking en belanghouders

Gemeenten

We hebben een goede samenwerking met de gemeenten waarin we werkzaam zijn. Onze directeur-bestuurder heeft periodiek bestuurlijk overleg met de betreffende wethouders over diverse volkshuisvestelijke thema's en specifieke projecten. Tijdens dit bestuurlijk overleg worden lokale opgaves en de voortgang van de prestatieafspraken met elkaar besproken.

Beuningen

De tripartite prestatieafspraken voor 2023 zijn eind 2022 getekend. De beschikbaarheid van voldoende (ontwikkel)mogelijkheden om onze groeiopgave in de gemeente te realiseren blijft een aandachtspunt. Ondanks de recent gemaakte afspraak om circa 50 (tijdelijke) flexwoningen te ontwikkelen (circa 25 in Winssen Zuid en circa 25 in Ewijk) blijven we, samen met de gemeente, zoeken naar aanvullende mogelijkheden. Overige aandachtspunten zijn energiearmoede, de huisvesting van statushouders, de ontwikkeling van een gemeentelijke visie op wonen en zorg in 2023 en het verkoopbeleid van Woonwaarts. Deze thema's worden het komende jaar nader verdiept.

Druten

In de gemeente Druten zijn het afgelopen jaar forse stappen gezet bij het verhogen van de woningbouwcapaciteit. Verschillende zachte initiatieven zijn concrete woningbouwprojecten geworden, waarmee onze groeiambitie in de gemeente tot 2030 gerealiseerd kan worden. Hiermee komt tevens een einde aan een periode zonder nieuwbouwtoevoegingen in de gemeente. De woningbouwprojecten liggen voor het grootste deel in de hoofdkern van Druten, maar ook in de dorpskernen Afferden en Puiflijk. Verder gaat de aandacht het komende jaar uit naar de huisvestingsmogelijkheden voor spoedzoekers, de huisvesting van statushouders (verhoogde taakstelling), alternatieve contractvormen zoals friendscontracten, stimulering van de doorstroming door inzet van de doorstroommakelaar en de afspraak om in de gemeente circa 50 flexwoningen te realiseren.

Nijmegen

Voor Nijmegen zijn in 2020 meerjarige prestatieafspraken voor de periode 2021-2025 afgesloten tussen de PNW-corporaties, de lokale huurdersorganisaties en de gemeente. Deze afspraken hoeven niet geactualiseerd te worden, alleen de nieuwbouwcijfers worden op basis van de biedingen bijgewerkt. Dit is op het tripartite overleg van 6 oktober door alle partijen besloten. Hier is verder uitgebreid gesproken over energiearmoede en is besloten dat de samenwerkingsagenda in 2023 wordt geactualiseerd. Dit gebeurt onder invloed van de nationale prestatieafspraken, een nieuw woningbehoefteonderzoek en het nieuwe coalitieakkoord. Deze herijking zal voornamelijk plaatsvinden op de prestatiegebieden beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid. Het proces hiervoor wordt momenteel uitgewerkt.

Huurdersorganisaties

Woonwaarts heeft in 2022 vier keer centraal overleg gehad met alle huurdersorganisaties. De agenda van deze overleggen werd steeds in samenspraak met de huurdersorganisaties opgesteld.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Een greep uit de besproken punten: besteding verhuurdersheffing, huurverhoging en bezwaren, verhuiscoach, samenstelling RvC, verkoopbeleid, ZAV/schuttingen, woonbelevingsonderzoek, energie-armoede, huurachterstanden, huurdersbijeenkomsten, klachten en communicatie. Thema-bijeenkomsten zijn georganiseerd rondom het schuttingenplan, de begroting en duurzaamheid.

In 2022 zijn wederom meerdere lokale overleggen gevoerd met de afzonderlijke huurderorganisaties. Met HBN is drie keer lokaal overleg gevoerd. Met HBD voerden we 5 maal lokaal overleg; we waren aanwezig bij de Algemene Ledenvergadering en we fietsten met hen door het werkgebied. Vanzelfsprekend voerden we met alle huurdersorganisaties overleg over de prestatieafspraken. Met HBN en HOG zaten we tot slot vaak om tafel in verband met het BES in de wijk Hengstdal.

De contacten met HBD, HBN en HOG verlopen goed. Met HBB is in 2022 opnieuw getracht een goede en verantwoorde samenwerking op te bouwen. Ondanks een mediationtraject in de 2e helft van 2022 is dit niet gelukt. Het vertrouwen in de samenwerking is inmiddels opgezegd en samen met de overige huurderorganisaties gaan we ons inzetten voor een goede vertegenwoordiging van onze huurders uit Beuningen e.o. in de structuur van huurdersorganisaties. De eerste gesprekken met de voorzitters van HOG, HBN en HBD en met geïnteresseerde huurders zijn inmiddels gevoerd.

Met HPSW, het voormalig platform van de huurdersorganisaties, is nog eenmaal overlegd en is contact over de financiële en formele afhandeling van de opheffing van het platform.

De huurdersorganisaties hebben in 2022 tweemaal in geplande setting gesproken met de RvC. Er is ook gebruik gemaakt van de mogelijkheid om informeel te overleggen met de huurderscommissarissen.

Huurcommissie
In 2022 zijn met betrekking tot Woonwaarts 9 zaken voorgelegd aan de huurcommissie.

Overleg bewonerscommissies
Naast huurderorganisaties op lokaal niveau, heeft Woonwaarts ook bewonerscommissies. Deze hebben inspraakrecht en adviesrecht over hun gebouw of buurt. De Woonconsulenten en Wijkbeheerders van onze wijkteams zijn de contactpersonen voor deze organisaties.
Op de agenda van de bewonerscommissies staan onderwerpen zoals het planmatig onderhoud van dat jaar en de meerjarenplanning, schoonmaak en tuinonderhoud van de gebouwen, isolatie van de woningen, afrekening servicekosten, financiën en de toekenning van de jaarbijdrage voor het nieuwe jaar.
Mede als gevolg van de ruimte die de Woningwet ons biedt is in 2022 gekozen voor een herijking van de bewonersparticipatie. Naast de formele bewonerscommissie (waarvoor vanwege de vele rechten en plichten steeds minder animo vanuit onze huurders bestaat) facilitairen we ook activiteitencommissies en leefbaarheidsinitiatieven.

Huurdersbijeenkomsten met de RvC
Tijdens vier bijeenkomsten gingen onze leden van de Raad van Commissarissen, samen met collega's, in gesprek met onze huurders. Er werd gesproken over alle zaken die onze huurders bezighouden; zaken die goed, maar ook zaken die minder goed gaan. Deze waardevolle gesprekken vormden een bron van feedback en hebben geleid tot een verbeterplan met 5 thema’s waarmee we de komende jaren aan de slag gaan om onze dienstverlening te verbeteren.

Platform Nijmeegse Woningcorporaties (PNW)
Woonwaarts werkt met de andere Nijmeegse corporaties samen in het Platform Nijmeegse Woningcorporaties.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Achtmaal per jaar wordt vergaderd en tweemaal per jaar organiseren de bestuurders een heidag. Voornamelijk op strategisch niveau wordt het gesprek gevoerd over diverse volkshuisvestelijke thema's en maatschappelijke ontwikkelingen. De afgelopen jaren is hierdoor een prettig samenwerkingsverband ontstaan. De grote volkshuisvestelijke opgaven in Nijmegen en de complexe gebiedsontwikkelingen vragen steeds vaker om afstemming en samenwerking.

Woonkr8

Woonwaarts maakt deel uit van het samenwerkingsverband met andere corporaties in de regio Arnhem-Nijmegen: Woonkr8. Woonkr8 kent een dagelijks bestuur met roulerend voorzitterschap. De corporaties verenigd in Woonkr8 pakken regionale vraagstukken en opgaves op in coalities die per thema wisselend van samenstelling zijn. Het doel is om te verbinden, snelheid te maken en samen meer te bereiken. Thema's waar Woonwaarts actief bij betrokken is:

- Duurzaamheid
- Woonruimteverdeling
- Arbeidsmobiliteit
- Diverse versnellingstafels in het kader van de woondeal

Vroegsignalering

Samen met de Nijmeegse woningcorporaties doen we mee aan het convenant Vroegsignalering schulden. Ook Vitens, de zorgverzekeraars, Vattenfall en de gemeente Nijmegen nemen deel. We vinden het belangrijk dat de huurder ondersteuning krijgt om een verslechtering van zijn financiële situatie te voorkomen. Ook de gemeenten Beuningen en Druten zijn aangesloten bij deze pilot.

1.12 Lidmaatschappen/netwerkbijeenkomsten

Moderne Devotie en Phronesis

'Moderne Devotie' begint een begrip te worden binnen de Nijmeegse woon- en zorgorganisaties. De Moderne Devoten werken samen aan het creëren en verbeteren van leefbare wijken waar niemand buitengesloten wordt en waar iedereen de ondersteuning kan krijgen die hij/zij nodig heeft. Na reeds enkele jaren samen een leergang te hebben gevolgd, is dit netwerk uitgegroeid tot een paraplu van initiatieven die bijdragen aan het streven naar deze inclusieve wijken. De bestuurder van Woonwaarts was in 2022 voorzitter. In dit jaar is de verbinding tussen de bestuurders en de verschillende organisaties verbeterd, zodat de principes van Moderne Devotie niet alleen iets betekenden voor de bestuurders, maar uiteindelijk van betekenis zijn in alle lagen van de organisaties.

Bouwkamer

Woonwaarts is via een aantal werknemers aangesloten bij de Bouwkamer Nijmegen: een netwerk met bouwers en opdrachtgevers in de regio.

Aedes en VTW

Woonwaarts is lid van Aedes. Daaruit volgt onder meer de verplichting om de Governancecode te volgen en te implementeren. Naast het algemeen lidmaatschap was Esther Lamers bestuurslid van het Algemeen Bestuur van Aedes. Haar aandachtsveld in 2022 was de opvang en huisvesting van statushouders en vluchtelingen uit Oekraïne.
De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

Vitaliteit: samen in beweging

In 2019 tekenden we met 50 andere bedrijven het lokaal preventieakkoord 'Wij zijn groen, gezond en in beweging Nijmegen'.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Samen proberen we van Nijmegen een gezonde stad te maken, door als werkgever daarin een aanjaagfunctie te vervullen naar onze medewerkers. Wij zijn groen, gezond en in beweging Nijmegen' organiseert daarvoor programma's voor deelnemende bedrijven op het terrein van een Rookvrije generatie, Gezonde voeding, Voldoende beweging, Aanvaardbaar alcoholgebruik, Mentaal fit, Gezonde leefomgeving, Vitaliteit op het werkt en Infrastructuur voor preventie.

1.13 Klachten en geschillen

Woonwaarts financiert samen met andere corporaties uit de regio de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen en omgeving (KWC). Deze commissie werkt onafhankelijk en bestaat uit vijf onafhankelijke leden (zonder binding met de aangesloten corporaties): twee daarvan zijn voorgedragen door huurderorganisaties, twee door corporaties en één is een voorzitter met een juridische achtergrond. De commissie wordt ondersteund door een onafhankelijk secretaris en werkt volgens een reglement.

Jaarlijks rapporteert het bestuur van Woonwaarts de Raad van Commissarissen over de klachten die bij KWC over Woonwaarts zijn ingediend. Dit gebeurt aan de hand van het jaarverslag van het KWC.

Overzicht klachten Woonwaarts via de Klachtencommissie Woningcorporaties Nijmegen 2022

Klachten ingediend in 2021, behandeld in 2022	2			
Klachten ingekomen in 2022	9			
Klachten nog te behandelen in 2023	-2			
Totaal klachten behandeld in 2022	*9*	→	Niet ontvankelijk	3*
			(kennelijk) Ongegrond	5
			(gedeeltelijk) Gegrond	1

** Deze klachten zijn niet behandeld door de klachtencommissie omdat het klachtenproces bij ons nog niet doorlopen was. De klachten losten we uiteindelijk intern op.*

1.14 Belangrijkste Bestuursbesluiten

Het managementteam van Woonwaarts vergadert iedere twee weken onafhankelijk van het bestuur. MT-leden hebben ieder vanuit hun eigen functie mandaat voor het nemen van besluiten. Afdeling overstijgende besluiten of zaken van zwaarwegend (financieel) belang worden niet door het MT genomen. In deze gevallen adviseert het managementteam het bestuur over een te nemen besluit. Het bestuur vergadert tweewekelijks met de Controller en Strateeg Governance en neemt tijdens dit bestuurlijk overleg besluiten op basis van de documenten die het MT aanlevert en van advies voorziet.

In 2022 nam het bestuur van Woonwaarts ruim 90 besluiten. Voor een goot deel betrof dit jaarlijks terugkerende besluiten zoals de huurverhoging, biedingen, position papers, prestatieafspraken en T-rapportages.

Daarnaast werden onder andere besluiten genomen over:

- Diverse bouwkostenstijgingen (w.o. Lankforst, De Ruyter, Hengstdal, Woningverdubbelaar)
- Diverse investeringsvoorstellen (w.o. Ecowieck, Introgebouw, Beatrixstraat, Hemelrijk)
- Standpunt t.a.v. aanbrengen van laadvoorzieningen voor auto's
- Verkoop Klokkenslagstraat
- Zonwering Handelskade
- Investering pand Domus Leger des Heils

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

1.15 Maatschappelijke betrokkenheid van het bestuur

De bestuurder van Woonwaarts zorgt dat de organisatie goed werkt en dat we onze afspraken nakomen. Met huurders, gemeenten en andere belanghouders. Onze bestuurder is ook maatschappelijk betrokken en zet zich in voor diverse zaken die de volkshuisvesting in ons werkgebied ten goede komen. Door het delen van kennis en ervaring in diverse netwerken, maar ook door het bespreekbaar maken van diverse dilemma's en vraagstukken.

Moderne Devotie: pilot Neerbosch Oost

In Nijmegen delen bestuurders van zorgaanbieders (RIBW, Pro Persona, ZZG Groep, Iris Zorg, Pluryn), en woningcorporaties (Talis, Portaal, Woonwaarts) een visie: een buurt waar mensen met verschillende achtergronden samenleven. Een samenleving in de letterlijke zin: samen leven. Waarin vragers van ondersteuning of zorg ook dragers voor anderen kunnen zijn. We noemen ons, in navolging van de beweging van Geert Groote, Moderne Devoten.
Vanuit dit netwerk worden verschillende initiatieven ontplooid. Meest kenmerkende in 2022 was de tentmanifestatie. Middels een grote tent op het bedrijventerrein Winkelsteeg, heeft er ontmoeting plaatsgevonden tussen allerlei welzijn- en zorgorganisaties in Nijmegen die actief zijn in de wijk. Veel mooie contacten zijn gelegd. Zo is hieruit de invulling van de ontmoetingsruimte in Koningsdaal ontstaan. Deze fungeert nu als 'weggeefwinkel' waar mensen laagdrempelig aan spullen kunnen komen, die zo een tweede leven krijgen.

Daarnaast spande de bestuurder zich in 2022 in voor maatschappelijke en volkshuisvestelijke verbetering en vooruitgang. Dat deed zij onder meer op de volgende wijze:

- Bestuursfunctie bij Aedes.
- Lid landelijke Regie tafel Integratie en Migratie
- Aandacht vragen voor volkshuisvestelijke dilemma's via lokale, regionale en sociale media.
- Deelname Aedes Strategische klankbordgroep Betaalbaarheid.
- In gesprek met lokale politici/raadsleden over volkshuisvestelijke thema's.
- Inleider Discussiedagen Sociale Huisvesting van platform 31
- Overleg met denktank ACN voor totstandkoming jaarprogramma en inleider/spreker ACN themabijeenkomst over betaalbaar wonen
- Inleider SOM-seminar Actualiteit huurbeleid woningcorporaties

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

2 Verslag van de Raad van Commissarissen

In dit hoofdstuk legt de Raad van Commissarissen (RvC) verantwoording af over de manier waarop hij in 2022 invulling gaf aan zijn taken.

2.1 Verantwoordelijkheid en werkwijze

2.1.1 Samenstelling

In 2022 bestaat de RvC uit vijf leden inclusief de voorzitter. Er heeft een wissel volgens het rooster van aftreden plaatsgevonden per 1 juli 2022. De heer de Kruijf is per deze datum afgetreden en de heer de Feijter is toegetreden tot de Raad van Commissarissen. Tot 30 april heeft een trainee meegelopen met de RvC.

2.1.2 Taken en bevoegdheden

Als RvC is het onze taak om toezicht te houden op het bestuur van Woonwaarts en de algemene gang van zaken bij de corporatie en de daaraan verbonden ondernemingen. Ook hebben wij een werkgevers- en een adviesrol richting het bestuur en vervullen wij de ambassadeursrol.
We bewaken als RvC de realisatie van de (strategische) doelstellingen van Woonwaarts, de uitvoering van de volkshuisvestelijke opgaven, de strategie, de risicobeheersing, de controlesystemen, de maatschappelijke/financiële verantwoording en de naleving van wet- en regelgeving.

Via de Auditcommissie (Ac), waarin twee commissarissen zitting hebben, houden we goed zicht op het functioneren van de cyclus van Planning & Control. Twee commissarissen zijn op voordracht van de huurdersorganisaties benoemd. Deze commissarissen voeren tenminste jaarlijks overleg met de vertegenwoordigers van de diverse huurdersbelangenorganen. Twee commissarissen vormen de Selectie- en remuneratiecommissie (Rc). Zij onderhouden namens de gehele RvC de contacten met het bestuur vanuit de werkgeversrol, bijvoorbeeld met betrekking tot beoordeling en beloning. Ook is ze aan zet bij het herbenoemen van een commissaris en het werven van een nieuwe commissaris. Uiteraard neemt de Rc ook het initiatief bij de werving- en selectie van het bestuur en bij het proces tot herbenoeming.
Onze taakomschrijving is terug te vinden in de statuten van Woonwaarts en in het Reglement van de Raad van Commissarissen.

2.1.3 Verbonden ondernemingen

We hebben als RvC een toezichthoudende taak op het functioneren en de continuïteit van eventuele verbindingen van Woonwaarts. In het verslagjaar kende Woonwaarts geen verbonden ondernemingen.

2.1.4 Vergaderingen

De RvC van Woonwaarts vergaderde tien keer in 2022. Daarnaast kwam de raad bijeen voor de zelfevaluatie en een studiemiddag. We namen in het afgelopen jaar 36 besluiten. Een aantal voorbeelden:

1) Jaarstukken 2021
2) Biedingen op volkshuisvestelijke opgaven 2023 Beuningen, Druten, Nijmegen
3) Diverse investeringsvoorstellen, bijvoorbeeld nieuwbouw Hemelrijk in Druten, zorgwoningen aan de St. Agnetenweg in Nijmegen, nieuwbouw in Hengstdal, woningen voor de doorstroom van

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

ouderen aan de Ruyterstraat in Weurt, sociale huurwoningen binnen het CPO project Ecowieck en het project Introgebouw in Druten.
4) Meerjarenbegroting 2023-2027
5) Wijziging van diverse reglementen en vernieuwing van onze statuten
6) Benoeming van de heer Frank de Feijter als lid van de RvC
7) Benoeming van de heer Antoine Pekel als bestuurder ad interim

2.2 Toezicht houden

2.2.1 Visie op Besturen en Toezicht

We hebben in 2020 conform de vigerende Governancecode 2020 samen met het bestuur van Woonwaarts de Visie op Besturen en Toezicht Houden geschreven en vastgesteld. Deze was in 2022 onverkort van toepassing. In deze visie sluiten we aan bij de strategische visie van Woonwaarts. De gezamenlijke visie geeft koers aan de manier waarop bestuur en RvC besturen en toezicht houden met als doel realisatie van de strategische doelstellingen en vervulling van de volkshuisvestelijke opgaven in het werkgebied van Woonwaarts. In 2023 zullen wij onze Visie op Besturen en Toezicht houden opnieuw vaststellen samen met de nieuwe bestuurder.

2.2.2 Kaders voor toezicht

De Woningwet en de actuele Governancecode Woningcorporaties bieden de kaders voor onze rol en taken: als toezichthouder, werkgever en klankbord van het bestuur. Daarnaast vormen de strategische visie, het ondernemingsplan van Woonwaarts en onze eigen Visie op Besturen en Toezicht Houden concrete toetsingskaders voor het functioneren van onszelf en het bestuur. In 2022 is hier het Management Control Framework aan toegevoegd. Dit document biedt interne sturingskaders om te zorgen dat beleid integraal wordt opgesteld en up to date blijft.
Voor goed toezicht hebben we informatie nodig. Daarom ontvangen we de managementrapportages van Woonwaarts, rapportages van de controller, tussentijdse voortgangsrapportages, projectevaluaties, rapportages van de accountant en alle relevante rapportages van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.
Voor de best mogelijke uitvoering van onze taken laten wij ons door het bestuur regelmatig informeren over de volkshuisvestelijke opgaven van Woonwaarts. Onze informatievoorziening loopt via gestructureerde kanalen met de controller en strateeg Governance, huurdersorganisaties, de Ondernemingsraad (OR) en het managementteam van Woonwaarts. Daarnaast vindt de RvC het van groot belang om via wat meer informele wegen voeling te houden met de organisatie en haar medewerkers en de huurders.

2.2.3 Governance toets

Er waren in 2022 geen situaties waarbij RvC of bestuur moesten afwijken van de bepalingen uit de Governancecode 2020. Er is daarom geen aanleiding om toe te lichten waarom bepalingen niet zijn toegepast.

2.2.4 Risicobeheersing

Het beheersen van risico's is voor bestuur en RvC een belangrijk onderwerp. Daarom is binnen Woonwaarts een controller aangesteld. De controller heeft een onafhankelijke positie met betrekking tot risicobeheersing en compliance. Volgens het reglement van de RvC heeft de controller de bevoegdheid om bij bestuurlijke misstanden of wanbeleid het bestuur te passeren en direct contact op te nemen met de voorzitter van de RvC. In 2022 heeft hij geen gebruik hoeven maken van deze bevoegdheid. Wel hebben de voorzitter van de RvC en de controller in 2022 twee (reguliere) voortgangsgesprekken met elkaar gevoerd.
De RvC spreekt minimaal jaarlijks met de controller, de manager financiën en de externe accountant over risico's. Zonder aanwezigheid van het bestuur.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

2.2.5 Toezicht op strategie

De RvC houdt toezicht op de strategie van Woonwaarts.
Daarom ontvangt de RvC alle relevante documenten over actuele zaken van de bestuurder, externe accountant en andere partijen die betrokken zijn bij de organisatie.
De RvC is betrokken bij strategische beslissingen zoals huurprijsbeleid, investeren in vastgoed en afspraken met belanghouders. Actuele ontwikkelingen kunnen invloed hebben op de vastgestelde strategie. Wanneer het nuttig of nodig lijkt daarvan af te wijken, wordt in overleg met het bestuur van Woonwaarts bepaald wat de juiste beslissing is. Ook bij het nemen van besluiten over toekomstige projecten, op basis van de bestaande portefeuillestrategie, wordt de RvC gekend in de beslissingen van de organisatie.

2.2.6 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Voor Woonwaarts is gekozen om te werken met tertiaal verslaglegging. In deze (management) rapportages is aandacht voor de financiële positie van Woonwaarts. Ieder tertiaal ontvangt de RvC de managementrapportage inclusief de financiële verantwoording. Ook de in- en externe niet-financiële doelstellingen van Woonwaarts worden hierin weergegeven.
Op basis hiervan monitoren we de voortgang van de realisatie van strategische doelstellingen. De raad krijgt hieruit relevante informatie voor het uitoefenen van zijn toezichthoudende taken en gaat met het management in gesprek over de voortgang van de doelstellingen.

2.2.7 Auditcommissie

De Auditcommissie (Ac) van Woonwaarts bestaat uit twee commissarissen, het bestuur van Woonwaarts, de controller en de manager financiën. Deze commissie bespreekt alle financiële stukken die voor de RvC van belang zijn. Het doel van de Ac is het adviseren en ondersteunen van de RvC in zijn functie van toezichthoudend orgaan. De Ac neemt geen besluiten, maar adviseert de raad over specifieke aandachtspunten. Hierdoor wordt besluitvorming in de RvC grondig voorbereid en de informatievoorziening richting de RvC optimaal georganiseerd.
In 2022 waren vanuit de RvC van Woonwaarts de heer De Kruijf, de heer Van den Brink en mevrouw de Wilde lid van de Auditcommissie (Ac). Met het aftreden van de heer De Kruijf per 1 juli is mevrouw de Wilde lid geworden en de heer van den Brink heeft het voorzitterschap op zich genomen. In 2022 is de Auditcommissie zes keer bij elkaar gekomen.

Onder meer de volgende zaken werden besproken:

1) De impact van landelijke ontwikkelingen, zoals de korting op de verhuurdersheffing, op de financiën van Woonwaarts
2) Beoordelen van interne controle- en frauderisicobeheersingssystemen
3) Financiële informatieverschaffing door de woningcorporatie
4) De voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan de accountants
5) Beoordelen functioneren van de externe accountant
6) Opvolging opmerkingen van de externe accountant
7) Adviezen omtrent datakwaliteit

De notulen van de Ac worden gedeeld met de gehele RvC.

2.3 Invulling werkgeversrol voor het bestuur van Woonwaarts

Vanuit de werkgeversrol gaan we als RvC, op regelmatige basis, in gesprek met de bestuurder van Woonwaarts over ambities, taakinvulling, werkplezier en het functioneren van de organisatie als geheel. We stellen ons hierbij open, benaderbaar en coachend op. De traditionele verhoudingen werkgever-werknemer proberen we te vermijden terwijl we toch aan onze formele taken voldoen. 2022 was hierin een bijzonder jaar, doordat in de tweede helft van het jaar, de bestuurder aangaf een nieuwe uitdaging buiten de corporatiesector aan te gaan en dus afscheid te gaan nemen van Woonwaarts.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

De RvC heeft direct de werving van een nieuwe bestuurder opgestart met behulp van een extern werving- en selectiebureau. In het daaropvolgende werving- en selectie proces hebben ook een groot aantal medewerkers van Woonwaarts inbreng kunnen leveren. Na een intensief traject is de heer Antoine Pekel als nieuwe bestuurder geselecteerd en per 20 februari 2023 als zodanig door de RvC benoemd.

2.3.1 Beoordeling van het bestuur

Jaarlijks voert de Remuneratie commissie (Rc) namens de RvC een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek met het bestuur. Hierbij neemt de Rc input van diverse belanghebbenden van binnen en buiten de organisatie mee. Aan de hand van de geformuleerde prestatieafspraken stelt het bestuur een zelfevaluatie op voor het beoordelingsgesprek. De beoordeling wordt gebaseerd op behaalde resultaten, maar ook op thema's als manier van werken, draagvlak bij werknemers, integriteit en samenwerking. Het eindoordeel wordt bepaald aan de hand van gewogen oordelen per onderdeel. Het verslag van de beoordeling, het gesprek en het proces wordt gedeeld en besproken met de gehele RvC. In het jaar 2022 heeft, in verband met het vertrek van Esther Lamers per 31 december 2022, het beoordelingsgesprek mede ook het karakter gehad van een exitgesprek.

Klankbordfunctie van de RvC

We hebben als RvC ook de rol van klankbord van het bestuur. De RvC als geheel, maar ook de individuele commissarissen voeren graag open het gesprek met het bestuur van Woonwaarts over de uiteenlopende dilemma's en vraagstukken waar het bestuur mogelijk tegenaan loopt. Deze worden dan ook geagendeerd. Om als klankbord te kunnen dienen, moet de relatie met het bestuur open zijn en berusten op wederzijds vertrouwen. Daarin investeren we als RvC. Periodiek voeren RvC en bestuur dilemmagesprekken over actuele volkshuisvestelijke vraagstukken. Deze gesprekken vergroten wederzijds begrip en verhelderen zienswijzen en mogelijke oplossingsrichtingen.
In 2022 spraken we bijvoorbeeld over: In hoeverre telt financieel rendement wanneer we niet weten wat het 'sociaal rendement' is? Deze stelling was mede voorbereid door de heer El Malki, trainee. Ook sprake wij over de verwachtingen van onze (toekomstige) huurders versus het aanbod van onze corporatie. Daarnaast vervullen de leden van de RvC ook regelmatig hun klankbordfunctie van het bestuur in een informelere setting met het bestuur.

2.4 Het functioneren van de RvC

Het goed functioneren van de RvC is belangrijk voor de kwaliteit van het toezicht bij Woonwaarts. Daarvan profiteren de huurders en andere belanghebbenden, de organisatie, de samenleving, de bestuurders en wijzelf. We investeren op diverse manieren in professionalisering van de raad als geheel en van de individuele leden.

2.4.1 Professionalisering

We vinden het belangrijk om te blijven leren en ontwikkelen. Niet om aan onze verplichtingen te voldoen, maar om als RvC en afzonderlijke leden optimaal te kunnen functioneren als toezichthouder bij Woonwaarts. Omdat dat goed is voor de volkshuisvesting en de organisatie.
In 2022 behaalden we middels een themadag over *innovatie* ieder 4 PE punten. Regelmatig nemen onze commissarissen individueel of samen met het bestuur, deel aan kennissessies over actuele zaken of verandering in wet- en regelgeving.

2.4.2 Visitatie

Woonwaarts zal in de loop van 2023 voor de eerste keer als nieuwe corporatie worden gevisiteerd.

2.4.3 Zelfevaluatie

Als RvC zijn we altijd op zoek naar manieren om onze wijze van toezicht houden en onze samenwerking te verbeteren. In 2022 heeft de zelfevaluatie plaatsgevonden met behulp van de zelfevaluatietool van de Vereniging voor Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

In deze zelfevaluatie hebben wij door middel van surveys getoetst hoe effectief de raad is en waar eventuele bespreek- en verbeterpunten liggen op het gebied van onze samenwerking. Hoewel de resultaten over de gehele linie goed te noemen zijn, hebben we besloten om meer aandacht aan visie- en strategievorming te willen geven door middel van brainstormsessies buiten de reguliere vergaderingen om en willen we ook het bespreken van dilemma's nog vaker agenderen.
De sfeer is onverminderd goed. De professionaliteit en het onderling vertrouwen onveranderd groot. De -soms stevige- discussies die we met elkaar hebben vinden daarom plaats in de -daarvoor benodigde- veilige omgeving. Dat is een groot goed en daar blijven we samen actief aan werken.

Contacten van de RvC met belanghebbenden

Woonwaarts zoekt actief naar samenwerking om zo efficiënt mogelijk te kunnen werken aan goede en betaalbare huisvesting voor haar doelgroep. Het gesprek met stakeholders (huurders, huurdersvertegenwoordigers, gemeente, partners in zorg en welzijn) voeren we continu en op diverse niveaus en thema's.
Als RvC zorgen we ervoor dat we de belanghouders van Woonwaarts en hun behoeftes en verwachtingen kennen. In 2022 waren twee commissarissen op voordracht van de huurders benoemd en daarmee huurderscommissaris. Zij onderhouden (zonder aanwezigheid van het bestuur) contact met de diverse huurdersorganisaties. Met de Ondernemingsraad (OR) onderhouden we open contact en we hebben regelmatig en over uiteenlopende onderwerpen contact met de controller. Tijdens strategische sessies of belanghouders-bijeenkomsten ontmoet de RvC werknemers van Woonwaarts.

Huurdersavonden

In 2022 organiseerde de RvC met Woonwaarts vier huurdersavonden waarop de RvC direct in gesprek ging met de huurders over hun ervaringen en wensen als huurders. Als raad vonden we het, zeker na de Coronacrisis, heel belangrijk om zelf actief het contact te zoeken met onze belangrijkste stakeholders. Op deze avonden spraken wij meer dan tweehonderd huurders die Woonwaarts ook heel waardevolle feedback gaven. Met deze feedback gaat de corporatie aan de slag om de dienstverlening nog verder te verbeteren. De RvC monitort de voortgang en de follow-up in de communicatie hiervan.

Samenwerking

Ook met andere partijen is er aandacht geweest voor samenwerking. Zo hebben de leden van de RvC ook deelgenomen aan de bijeenkomsten van Moderne Devotie waarin dit onderwerp centraal stond. Hier is aandacht voor de samenwerking tussen zorgpartijen en de corporaties in ons gebied.
Bij steeds meer projecten van Woonwaarts wordt samenwerking met anderen, zoals energiecollectieven of collega woningcorporaties, steeds belangrijker. Bijvoorbeeld bij de bijzondere samenwerking die zorgt dat er 500 tijdelijke woningen in Winkelsteeg worden gerealiseerd.
Wij juichen dit als RvC enorm toe. Nieuwe en verdergaande vormen van samenwerking vragen echter wel om een kritische blik op toezicht in een veranderende context. Hiervoor heeft de RvC aandacht door middel van een onderzoeksopdracht over 'Toezichthouden in netwerken.'

De individuele commissarissen onderhouden ieder vanuit hun eigen professionaliteit een netwerk in de samenleving en in het bijzonder in het werkgebied van Woonwaarts. Via dit netwerk blijven we ook via andere wegen geïnformeerd over de (strategische) positie van Woonwaarts in de lokale context. Dat een deel van de raad in het werkgebied van Woonwaarts woont, draagt bij aan goede kennis en contacten.
Het onderhouden en uitbouwen van contacten met belanghouders en gebruik maken van hun kennis en ervaring is een actiepunt voor de komende jaren. We zijn ons als RvC bewust van de rol die wij hierin als toezichthouder hebben en van het feit dat het bestuur van Woonwaarts de primaire vertegenwoordiger van de organisatie is.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

2.4.4 De relatie RvC- bestuur

Na de jaren 2020 en 2021 die in het teken stonden van de COVID-19 pandemie, met de vele beperkingen die dat met zich meebracht in het maatschappelijke en sociale leven van ieder mens en iedere organisatie, was de vrijheid die het jaar 2022 bracht een verademing. Het gaf ruimte om weer vaker fysieke ontmoetingen met elkaar te hebben. De -toch al uitstekende- samenwerking tussen bestuur en RvC heeft hierbij gefloreerd. Een samenwerking die ook heel hard nodig was om de uitdagingen die de oorlog in Oekraïne en de gevolgen daarvan, de klimaatcrisis, de woningmarktcrisis, de stikstofcrisis, de migrantencrisis en de vele schaarsten op het gebied van gekwalificeerde mensen en materialen het hoofd te kunnen beiden als corporatie.

Tussen bestuur en Raad van Commissarissen wordt gewerkt vanuit een beginsel een wederzijds vertrouwen. Onderlinge communicatie is open en tegelijkertijd durft zowel de Raad als de bestuurder eventuele twijfels te bespreken en staat een ieder open voor feedback. De bestuurder laat zien dat haar leiderschap, kennis, inzet en overige kwaliteiten zich op hoog niveau bevinden.

Het jaar 2022 was het laatste jaar waarin we met Esther Lamers als bestuurder hebben samengewerkt. Zij is 10 jaar in deze functie voor Woonwaarts actief geweest. Een betrokken, bevlogen en kundig bestuurder, met een goed oog voor vernieuwing op vele terreinen. Binnen en buiten de organisatie op zoek naar samenwerking. Inclusie en de menselijke maat stonden daarbij hoog op de agenda. De samenwerking verliep altijd in een constructieve sfeer, waarbij zowel de bestuurder als de raad niet schuwden om elkaar te prikkelen om het beste uit elkaar te halen en zo maximaal te presteren om onze opgaven te vervullen. De Raad van Commissarissen is Esther Lamers veel dank verschuldigd voor haar inzet en resultaten voor Woonwaarts.

Werving en selectie RvC-leden

Na de fusie heeft de RvC besloten dat het passend is om uit een vijftal commissarissen te bestaan. Een aantal dat past bij de omvang van de organisatie. In 2022 is de heer de Kruijf aan het eind van zijn zittingstermijn gekomen. Per 1 juli is hij afgetreden. Op die datum is het nieuwe lid, de heer de Feijter, aangetreden. In 2022 liep ook de eerste termijn van de heer Vonk af. De RvC heeft het voornemen opgenomen om hem her te benoemen en dit is bekrachtigd na een positieve zienswijze van de Aw. De heer Vonk is herbenoemd per 1 september voor een periode van vier jaar tot 31 augustus 2026. Hij heeft het vicevoorzitterschap van de heer de Kruijf overgenomen.

In 2021 heeft de RvC opvolging gegeven aan het besluit een trainee te werven met een maatschappelijk profiel. Hierbij speelde nadrukkelijk het motief om onszelf breder te laten voeden en inspireren door actief naar een ander geluid, vanuit een andere generatie te luisteren.
Daarnaast wilden we graag een jonge professional de kans geven om een kijkje in de keuken te nemen van een toezichthouder. Van 30 april 2021 tot 29 april 2022 is de heer Nabil El Malki als trainee betrokken bij onze RvC. Zijn kennis en ervaring, onder meer als oprichter en bestuurder van Presikhaaf University, brachten een zeer waardevol perspectief in onze gesprekken.

We hebben ervaren dat het wederzijds leren van elkaar mooi vorm krijgt door dit Traineeship. De RvC is voornemens om in 2023 wederom met een trainee te gaan werken.
Het functieprofiel van de RvC leden wordt regelmatig en in ieder geval bij iedere vacature bezien en waar nodig aangepast aan de actuele behoefte van de RvC en aan de volkshuisvestelijke opgave van Woonwaarts.
Bij (her-)benoeming en werving van kandidaten treedt de Selectie- en Remuneratiecommissie namens de RvC op. Verslagen van deze commissie worden gedeeld met de gehele RvC.

2.4.5 Honorering

De honorering van de RvC bestaat uit een jaarlijkse vergoeding gebaseerd op de WNT. De vergoedingen staan in het overzicht van de samenstelling van de raad.
Op basis van daadwerkelijk gereden kilometers ontvangen RvC leden een reiskostenvergoeding.

2.4.6 Samenstelling van de RvC inclusief rooster van aftreden

Voorzitter	Mevrouw mr. W.B.E.P. Janssen Duighuizen
Benoemd op	17-03-2021
Aftredend op	16-03-2025
Herkiesbaar	Nee
Selectie- en remuneratiecommissie	Lid
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2022	€ 16.809,00
Behaalde PE punten	5
Geboortejaar	1961
Woonplaats	Nijmegen
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Nederlands Recht Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep	Algemeen Directeur
Nevenfuncties	Lid RvT Stichting primair Onderwijs Groesbeek Lid comité van aanbeveling Stichting Kinderhulp Bodghaya

Vicevoorzitter	De heer drs. W.L.J.P. Vonk
Herbenoemd op	01-09-2022
Aftredend op	31-08-2026
Herkiesbaar	Nee
Huurderscommissaris	Ja
Selectie- en remuneratiecommissie	Voorzitter
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2022	€ 12.607,00
Behaalde PE punten	6
Geboortejaar	1955
Woonplaats	Beuningen
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Doctoraal Gezondheidswetenschappen, diff. Beleid & Beheer Maastricht
Beroep	Interimmanager/-bestuurder/managementconsultant
Nevenfuncties	Toezichthouder Masteropleiding Management & Innovatie Hogeschool Arnhem Nijmegen en Hogeschool Rotterdam Lid Raad van Toezicht Zorggroep Zinzia Directeur Koninklijke Visio

(Voormalig) Vicevoorzitter	De heer dr. J.A.M. de Kruijf
Herbenoemd op	01-07-2018
Aftredend op	30-06-2022
Herkiesbaar	Nee
Auditcommissie	Voorzitter
Onafhankelijk*	Ja

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Vergoeding in 2022	€ 6.304,00
Behaalde PE punten	10
Geboortejaar	1961
Woonplaats	Arnhem
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Bestuurskunde, Bedrijfseconomie, Vakopleiding Openbare Financiën van ministerie van Financiën
Beroep	Universitair docent Bestuurskunde, Radboud Universiteit Eigenaar Voor Raad & Bestuur, advies en onderzoek openbaar bestuur
Nevenfuncties	Kerndocent Master Public Management Universiteit Twente Lid Raad van Toezicht Liemers Novum, Zevenaar Lid Rekenkamercommissie Enschede Lid Rekenkamer Venlo Lid RvT Stichting Buurtteams volwassenen Nijmegen

Lid	De heer G.J. (Gertjan) van Den Brink RA
Herbenoemd op	01-01-2020
Aftredend op	31-12-2023
Herkiesbaar	Nee
Auditcommissie	Lid en voorzitter
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2022	€ 12.607,00
Behaalde PE punten	7
Geboortejaar	1968
Woonplaats	Arnhem
Burgerlijke staat	Ongehuwd
Opleiding	Accountancy
Beroep	Senior Business Controller Agrimprove
Nevenfuncties	Adviseur Stichting Boost Arnhem

Lid	Mevrouw mr. B.N.J. (Nanda) de Wilde
Herbenoemd op	30-09-2020
Aftredend op	29-09-2024
Herkiesbaar	Nee
Auditcommissie	Lid
Huurderscommissaris	Ja
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2022	€ 12.607,00
Behaalde PE punten	8
Geboortejaar	1978
Woonplaats	Etten-Leur
Burgerlijke staat	Ongehuwd
Opleiding	Rechten Radboud Universiteit Nijmegen
Beroep	Vastgoedadvocaat en ondernemer
Nevenfuncties	Voorzitter RvC Destion

Lid	De Heer dr. F.J. (Frank) de Feijter
Benoemd op	01-07-2022
Aftredend op	31-06-2026
Herkiesbaar	Ja
Onafhankelijk*	Ja
Vergoeding in 2022	€ 6.304,00
Behaalde PE punten	12
Geboortejaar	1989
Woonplaats	Arnhem
Burgerlijke staat	Gehuwd
Opleiding	Planologie MSc en geografie MSc
Beroep	Docent Circulaire economie
Nevenfuncties	Geen

* Alle commissarissen zijn onafhankelijk conform artikel 30.6 van de Woningwet.

2.5 Integriteit

Woonwaarts leeft de Aedes Governancecode 2020 na. We kunnen melden dat organisatie, bestuur en RvC in 2022 volgens deze code en de daaruit voortvloeiende bepalingen heeft gehandeld. We hebben geen meldingen van integriteitsschending ontvangen en hebben daarom ook geen gebruik hoeven maken van onze meldingsplicht.

2.5.1 Onafhankelijkheid en belangenverstrengeling

We waken ervoor dat alle commissarissen onafhankelijk zijn en dat ook blijven volgens artikel 30 lid 6 van de Woningwet. In ons reglement voor de Raad van Commissarissen staan bepalingen over onafhankelijkheid en tegenstrijdige belangen. We werken als RvC uiteraard volgens ons eigen reglement.
Er zijn geen onverenigbare (neven-)functies binnen RvC en bestuur. Er hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen speelden van RvC-leden of het bestuur.

2.5.2 Bespreking binnen de RvC

Met betrekking tot informatievoorziening over integriteit en integer handelen worden we geïnformeerd door het bestuur van Woonwaarts. Ook in de vergaderingen van de Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie is *integriteit* onderwerp van gesprek. Indien nodig vindt er over dit onderwerp extra overleg plaats. In de zelfevaluatie wordt integriteit specifiek behandeld. Om dit onderwerp vrijelijk te kunnen bespreken, organiseert de RvC vooroverleg van de RvC vergaderingen zonder bestuur.

2.6 Het bestuur

In 2022 was mevrouw Lamers de enige directeur-bestuurder. Zij kondigde in september aan een nieuwe uitdaging gevonden te hebben. Per 1 januari 2023 is zij afgetreden en vervangen door de heer Antoine Pekel als directeur-bestuurder ad-interim. De heer Pekel is ondertussen na een zorgvuldig selectieproces ook benoemd als definitieve directeur-bestuurder.

2.6.1 Bezoldiging

De beloning van het bestuur is volgens de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT). Voor topfunctionarissen gelden sinds 2014 ook aanvullende salarisnormen, de staffels. Deze waren ook in 2022 van toepassing. Deze norm bedroeg in 2022 €216.000. Om in lijn met de staffelbepaling het salaris van het bestuur vast te stellen, wordt gekeken naar het aantal verhuur eenheden van Woonwaarts en de grootte van de gemeente waarin de corporatie (het meeste) bezit heeft. Woonwaarts valt in bezoldigingsklasse H.

Dit bedrag bestaat uit drie normbedragen voor respectievelijk beloning, pensioen en onkosten. De beloning van de bestuurder bestond in 2022 uit de volgende bedragen:

Mevrouw E.H. Lamers	
01-01 t/m 31-12-2022	
Bezoldiging	€ 147.579
Pensioen	€ 18.795
Onkosten	-
Totaal	€ 166.374

De honorering van de bestuurder is opgenomen in de toelichting op de jaarrekening 2022.

2.6.2 Netwerken en nevenfuncties van het bestuur

Mevrouw Lamers is lid van de volgende netwerken:

- Stedelijk Netwerk Nijmegen (SNN): Brengt creativiteit, kwaliteit en middelen bij elkaar voor ontwikkeling van Nijmegen op sociaal, economisch en cultureel vlak.
- Harten 4: Ondernemersnetwerk Beuningen

Daarnaast bekleedde zij in het verslagjaar 2022 de volgende nevenfuncties:

- Lid Algemeen Bestuur Aedes, vanuit deze rol lid van de landelijke regietafel Migratie en Integratie
- Lid Raad van Toezicht Onderwijsgroep Punt Speciaal; Lid van de Audit Commissie; koepel van speciaal onderwijs in BO en VO
- Bestuurslid (penningmeester) Seven Hills Runners Club (SHRC): Vitale business club in Nijmegen

2.7 Tot slot

2022 was wederom een jaar met vele uitdagingen. De oorlog in de Oekraïne bleek, naast de veroorzaker van groot menselijk leed, een aanjager voor de al eerder optredende schaarste in allerlei grondstoffen en dus ook voor bouwmaterialen en verduurzamingcomponenten. Dit gevoegd bij de stikstofbeperkingen en de krappe arbeidsmarkt, met -mede vanuit de vele crises in onze wereld- de explosief toegenomen vraag naar duurzame, passende en goede huisvesting, maakt dat onze opgaven steeds meer onder druk staan. Woonwaarts is een solide en flexibele organisatie die zich daarbij steeds tot doel stelt hoe het *wél* kan. Dat vraagt veel van de medewerkers, het bestuur en de RvC.
Deze toenemende complexiteit zal voorlopig een constante factor zijn. We gaan deze grote uitdaging in het volste vertrouwen aan, samen met alle medewerkers van Woonwaarts, onze stakeholders en onze nieuwe bestuurder Antoine Pekel.

Helma Janssen Duighuizen
Voorzitter RvC

10 mei april 2023

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

II. Jaarrekening

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

1 Balans per 31 december 2022

x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Activa	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	*6.1*	1.728.297	1.781.380
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	*6.1*	248.814	262.476
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	*6.2*	58.396	53.575
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	*6.3*	1.358	13.037
Totaal van vastgoedbeleggingen		2.036.865	2.110.468
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	*6.4*	2.660	1.017
Totaal van materiële vaste activa		2.660	1.017
Financiële vaste activa			
Deelnemingen	*6.5*	0	0
Latente belastingvordering	*6.6*	1.466	2.798
Leningen u/g	*6.7*	13	31
Totaal van financiële vaste activa		1.479	2.829
Totaal van vaste activa		2.041.004	2.114.314
Vlottende activa			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	*6.8*	4.705	2.579
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop		0	0
Overige voorraden	*6.9*	2.194	2.238
Totaal van voorraden		6.899	4.817
Vorderingen			
Huurdebiteuren	*6.10*	471	448
Overheid	*6.11*	59	47
Belastingen en premies sociale verzekeringen	*6.12*	1.384	0
Overige vorderingen	*6.13*	787	106
Overlopende activa	*6.14*	821	1.377
Totaal van vorderingen		3.522	1.978
Liquide middelen	*6.15*	4.583	2.424
		4.583	2.424
Totaal van vlottende activa		15.004	9.219
TOTAAL VAN ACTIVA		2.056.008	2.123.533

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Passief	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen			
Overige reserves	*6.16*	340.051	328.151
Herwaarderingsreserve	*6.17*	1.200.241	1.305.440
Totaal van het eigen vermogen		1.540.292	1.633.591
Voorzieningen			
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering	*6.18*	16.133	13.896
Overige voorzieningen	*6.19*	199	220
Totaal van voorzieningen		16.332	14.116
Langlopende schulden			
Schulden aan overheid	*6.20*	8.780	10.593
Schulden aan banken	*6.20*	420.610	400.004
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	*6.21*	54.041	50.497
Overige schulden	*6.22*	794	794
Totaal van langlopende schulden		484.225	461.888
Kortlopende schulden			
Schulden aan overheid	*6.23*	0	0
Schulden aan banken		0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	*6.24*	4.483	3.882
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	*6.25*	2.463	2.147
Schulden ter zake van pensioenen	*6.26*	102	0
Overige schulden	*6.27*	1.187	907
Overlopende passiva	*6.28*	6.924	7.002
Totaal van kortlopende schulden		15.159	13.938
TOTAAL VAN PASSIVA		2.056.008	2.123.533

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

2 Winst- en verliesrekening over 2022

x € 1.000

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	*7.1*	78.709	77.340
Opbrengsten servicecontracten	*7.2*	2.275	2.261
Lasten servicecontracten	*7.3*	-2.408	-2.266
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	*7.4*	-4.884	-4.706
Lasten onderhoudsactiviteiten	*7.5*	-26.343	-21.371
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	*7.6*	-15.340	-17.950
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**32.009**	**33.308**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	*7.7*	0	720
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	*7.7*	0	-886
Toegerekende organisatiekosten	*7.7*	0	-15
Toegerekende financieringskosten	*7.7*	0	0
Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**0**	**-181**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.8	11.426	6.587
Toegerekende organisatiekosten	7.8	-102	-96
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	*7.8*	-8.320	-4.483
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		**3.004**	**2.008**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	*7.9*	-13.871	-33.259
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	*7.10*	-97.396	273.998
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	*7.11*	1.448	1.469
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**-109.819**	**242.208**
Opbrengsten overige activiteiten	*7.12*	745	596
Kosten overige activiteiten	*7.12*	-457	-509
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten		**288**	**87**
Overige organisatiekosten	*7.13*	**-1.648**	**-7.247**
Kosten omtrent leefbaarheid	*7.14*	**-1.565**	**-1.516**
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	7.15	29	28
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	*7.16*	32	88
Rentelasten en soortgelijke kosten	*7.17*	-11.383	-11.631
Totaal van financiële baten en lasten		**-11.322**	**-11.515**
Totaal van resultaat voor belastingen		**-89.051**	**257.152**
Belastingen	*7.18*	-4.248	-5.402
Resultaat uit deelnemingen			0
Totaal van resultaat belastingen en deelnemingen		**-4.248**	**-5.402**
Totaal van resultaat na belastingen		**-93.299**	**251.750**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

3 Kasstroomoverzicht

x € 1.000 (directe methode)

	2022		2021	
	x € 1.000		x € 1.000	
OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
Ontvangsten				
Huurontvangsten	78.793		77.568	
Vergoedingen	2.540		2.696	
Overheidsontvangsten	0		0	
Overige bedrijfsontvangsten	620		440	
Ontvangen interest	0		0	
Saldo ingaande kasstromen	81.953		80.704	
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	8.394		7.791	
Onderhoudsuitgaven	22.150		17.258	
Overige bedrijfsuitgaven	14.528		13.598	
Betaalde interest	11.545		11.942	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	260		284	
Verhuurderheffing	7.558		10.390	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	682		568	
Vennootschapsbelasting	4.477		9.180	
Saldo uitgaande kasstromen	69.594		71.011	
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		**12.359**		**9.693**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	8.426		5.794	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.493		909	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0		0	
Verkoopontvangsten grond	-151		871	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA		10.768		7. 574
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	8.285		9.534	
Verbeteruitgaven	29.173		12.048	
Aankoop	825		1.079	
Nieuwbouw verkoop	0		211	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.250		233	
Sloopuitgaven	0		0	
Investeringen overig	400		394	
Totaal van verwervingen van MVA		39.933		23.499

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Saldo van in- en uitgaande kasstroom MVA		-29.165		-15.925
Financiële vaste activa				
Ontvangsten verbindingen	0		0	
Ontvangsten overig	121		113	
Uitgaven verbindingen	0		0	
Uitgaven overig	-73		-97	
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		48		16
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-29.117**		**-15.909**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
Ingaand				
Nieuwe te borgen leningen	38.000		29.554	
Nieuwe ongeborgde leningen	0		0	
Uitgaand				
Aflossing geborgde leningen	19.083		25.831	
Aflossing ongeborgde leningen	0		0	
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		**18.917**		**3.723**
Toename (afname) van geldmiddelen		**2.159**		**-2.493**
Geldmiddelen aan het begin van de periode		2.424		4.917
Geldmiddelen aan het einde van de periode		4.583		2.424
Toename (afname) van geldmiddelen		**2.159**		**-2.493**

Het totale saldo liquide middelen bedroeg eind 2022 € 4.583.000 (2021: € 2.424.000).

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

4 Toelichting op de jaarrekening

4.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen zijn in euro's, tenzij anders vermeld.

4.1.1 Activiteiten

De voor u liggende jaarstukken worden uitgebracht door Stichting Woonwaarts en hierna ook wel aangeduid met Woonwaarts. Woonwaarts, gevestigd te Nijmegen aan het Takenhofplein 3, is een stichting met de status van toegelaten instelling conform artikel 70 eerste lid van de Woningwet. Geregistreerd als organisatie die de Aedescode heeft onderschreven (lidnummer 103917) Ingeschreven in het verenigingen- en handelsregister van de Kamer van Koophandel en Fabrieken voor Centraal Gelderland onder nummer 10017041.
Het werkgebied van de toegelaten instelling betreft het grondgebied van de gemeenten Nijmegen, Beuningen en Druten. De activiteiten van Woonwaarts zijn erop gericht mensen te huisvesten in vitale wijken en buurten.

4.2 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening van Woonwaarts is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV) 2015 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).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben. Winsten worden slechts genomen 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.

4.2.1 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten verstaan we zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten).

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Als 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'.

4.2.1.1 Primaire financiële instrumenten

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

4.2.1.2 Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

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

Woonwaarts heeft embedded derivaten, die echter niet voldoen aan de voorwaarden. Er vindt daarom geen afscheiding plaats van de basiscontracten.

4.2.2 Gebruik van 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 is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woonwaarts.

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 waarde.

4.2.3 Stelselwijziging

In paragraaf 2.1 van het waarderingshandboek is opgenomen dat complexen die grootschalig worden onderhouden of gerenoveerd worden gezien als vastgoed in exploitatie. Waardering van vastgoed in exploitatie waarop grootschalig onderhoud wordt toegepast dan wel wordt gerenoveerd wordt gewaardeerd op basis van de (contante waarde van de) verwachte kasstromen na de ingreep minus de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven. Dit betekent dat voor deze complexen geen voorziening voor onrendabele investeringen in de jaarrekening wordt opgenomen. Eind 2021 bestond een voorziening voor de renovatie projecten Wilgenland, Duivenkamp en Lankforst. Deze bedragen zijn in mindering gebracht op de activa in exploitatie. In verband met deze presentatiewijziging zijn de vergelijkende cijfers aangepast voor een bedrag van € 17.642.000.

5 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

5.1 Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

5.1.1 Vastgoedbeleggingen

5.1.1.1 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, woningen die in de toekomst potentieel te liberaliseren zijn en als zodanig door Woonwaarts zijn aangewezen en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is onroerendgoed 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.

5.1.1.2 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. Bij het toepassen van het “Handboek modelmatig waarderen marktwaarde” wordt de full-versie gehanteerd. 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 resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

5.1.1.3 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.

Investeringen voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt. Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan tenminste drie van de vier volgende criteria:

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

5.1.1.4 Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonwaarts en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit 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 Woonwaarts. 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 eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde als onderdeel vande DCF-methode. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. 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 beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonwaarts hanteert in haar beleid een streefhuur van gemiddeld 75% van de maximaal redelijke huur.

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. Hierbij wordt geen rekening gehouden met een eventuele clustering van uitgaven en activering als ingrijpende verbouwing. De gehanteerde onderhoudsnorm bedraagt € 2.286 (2021: € 2.160).

4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. De gehanteerde beheernorm bedraagt € 1.174 (2021: € 1.105).

5. De gemiddelde disconteringsvoet in 2022 is 5,77% (2021: 5,29%).

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

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

5.1.1.5 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.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

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

5.1.1.6 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

5.1.1.7 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De bijdragen verkregen uit de regeling vermindering verhuurderheffing worden in mindering gebracht op de investeringen.

5.1.2 Materiele vaste activa

5.1.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van eigen 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 economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De volgende levensduren worden hierbij gehanteerd:

- Gebouwen: 50 jaar
- Installaties: 25 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar
- Inventaris: 5 jaar
- ICT-objecten: 5 jaar

Lease

De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie, krachtens een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortkomende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.
Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij de woningcorporatie ligt, worden verantwoord als operationele lease. Verplichtingen uit hoofde van operationele lease worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

Onderhoud

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

5.1.3 Financiële vaste activa

5.1.3.1 Deelnemingen

Deelnemingen 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 Woonwaarts.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden 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 Woonwaarts 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.
Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

5.1.3.2 Latente belastingvorderingen

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

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaats vindt tegen de gemiddelde netto rente, en hebben overwegend een langlopend karakter. De gemiddelde netto rente bestaat uit de voor Woonwaarts geldende rente voor langlopende leningen (2,81%) onder aftrek van belasting op basis van het nominale belastingtarief (25,8%).

De latente belastingvorderingen hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie.
Voor deze tijdelijke verschillen in verband met het fiscale afschrijvingspotentieel is een latente belastingvordering in de balans opgenomen. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed.

In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

5.1.3.3 Leningen u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vordering.

5.1.4 Voorraden

5.1.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed.
De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

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

5.1.4.2 Overige voorraden

De overige voorraden bestaan uit grondposities en materiaalvoorraad. De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de materiaalvoorraad komt tot stand op basis van fifo-prijzen.

5.1.5 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.

5.1.6 Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas- en banktegoeden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Als middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt dit toegelicht.

5.1.7 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt bepaald voor het vastgoed dat wordt gewaardeerd op marktwaarde. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. Bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kostprijs wordt geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. Ook wordt geen rekening gehouden met belastingen.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve wordt ten gunste van de overige reserves gebracht.

5.1.8 Voorzieningen

5.1.8.1 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 woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

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

In paragraaf 2.1 van het waarderingshandboek is opgenomen dat complexen die grootschalig worden onderhouden of gerenoveerd worden gezien als vastgoed in exploitatie. Waardering van vastgoed in exploitatie waarop grootschalig onderhoud wordt toegepast dan wel wordt gerenoveerd wordt gewaardeerd op basis van de (contante waarde van de) verwachte kasstromen na de ingreep minus de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven. Dit betekent dat voor deze complexen geen voorziening voor onrendabele investeringen in de jaarrekening wordt opgenomen.

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.

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

5.1.8.2 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 marktrente 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.

5.1.9 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 komend jaar is opgenomen in de toelichting onder de langlopende schulden.

Woonwaarts heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen.
De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en de mutaties daarop komen tot uitdrukking in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening.

5.1.10 Kortlopende schulden

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

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

5.2 Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

5.2.1 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% voor DAEB (in 2021 nihil door de huurbevriezing) en 3,3% voor niet-DAEB (2021: 2,4%).
De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van verlening van de diensten. De mutatie van de voorziening voor dubieuze debiteuren en de afboeking van dubieuze huurdebiteuren zijn onder deze post opgenomen.

5.2.2 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 diensten.
De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening van de verrekenbare servicekosten vindt jaarlijks op basis van daadwerkelijke bestedingen plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

5.2.3 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 Klantcontactcentrum;

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

5.2.4 Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudsactiviteiten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “Toerekening baten en lasten”.

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

Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe c.q. aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Rtiv (Handboek marktwaardering).
In de toelichting van de definitie ‘Lasten onderhoudsactiviteiten’ wordt het onderscheid tussen onderhoud en investeringen gebaseerd op conceptuele kaders en is getracht zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de fiscale definities. Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgen de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie ‘verbetering’ wordt behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten. De definities bevatten naast enkele voorbeelden ook vastgestelde criteria die activiteiten classificeren als onderhoud, verbetering, ingrijpende verbouwing of achterstallig onderhoud.

5.2.5 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. Gedacht kan worden aan:

- overige exploitatielasten
- verhuurdersheffing
- OZB
- Verzekeringskosten

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

5.2.6 Totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post totaal van nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs 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.

5.2.7 Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post totaal van 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).

5.2.8 Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille

5.2.8.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering 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 projectkosten.

5.2.8.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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 herstructureringen).

5.2.8.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

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

5.2.8.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

5.2.9 Totaal van nettoresultaat overige activiteiten

Hieronder worden de opbrengsten en kosten die relateren aan overige activiteiten verantwoord. Met overige activiteiten worden de niet-primaire activiteiten bedoeld. Met andere woorden niet gerelateerd aan het exploiteren, ontwikkelen, of verkopen van vastgoed. Hieronder zijn onder andere opgenomen de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten en kosten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten.

5.2.10 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

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

5.2.11 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 middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

5.2.12 Pensioenlasten

Woonwaarts 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 Woonwaarts 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 rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. 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 Woonwaarts beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonwaarts, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

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

SPW heeft ultimo 2022 een dekkingsgraad van 129% (2021: 118,8%). De vereiste dekkingsgraad ligt in 2022 op langere termijn op circa 128,6% (2021: 126%).

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

5.2.13 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'. De overige organisatiekosten betreffen niet-object gebonden kosten, algemene organisatie kosten en de volkshuisvestelijke bijdrage.

5.2.14 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.

5.2.15 Totaal van financiële baten en lasten

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

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.

5.2.16 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren 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. Woonwaarts heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af.
Met dien verstande dat de overeenkomst 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.

In 2021 is met de belastingdienst een VSO gesloten in verband met de Vestia leningruil.

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. Woonwaarts heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1, VSO 2 en VSO voor de leningruil 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 onvoldoende aanwezig is, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

5.2.17 Resultaat deelnemingen
Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonwaarts 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.

5.2.18 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 verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de verdeling van de personeelslasten. De overige componenten zijn direct toe te rekenen.

5.2.19 Leasing

Financiële lease
Leaseovereenkomsten waarbij de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom geheel of nagenoeg geheel door de groep als lessee worden gedragen, worden aangemerkt als financiële leases. Bij financiële leases wordt het leaseobject en de daarmee samenhangende schuld bij aanvang van de leaseperiode verwerkt tegen de reële waarde van het leaseobject of de lagere contante waarde van de minimale leasebetalingen, waarbij discontering plaatsvindt op basis van de impliciete rentevoet. Na eerste verwerking worden de minimale leasebetalingen gesplitst in rente en aflossing. De rentelasten worden gedurende de leaseperiode zodanig aan elke periode toegerekend dat dit resulteert in een constante periodieke rentevoet. De relevante activa worden afgeschreven over de resterende gebruiksduur.

Operationele lease
Leaseovereenkomsten die niet kwalificeren als financiële lease, worden aangemerkt als operationele lease. Bij operationele leases worden de leasebetalingen lineair over de looptijd van de lease ten laste van het resultaat verwerkt.

5.3 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht
Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

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

5.4 Grondslagen voor gescheiden verantwoording 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. In deze overzichten zijn de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2021 opgenomen.

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

Woonwaarts heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woonwaarts zien toe op het verhuren van woningen, bedrijfsmatig onroerend goed en overig bezit die tot de niet-DAEB tak behoren.

Om tot gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzichten te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten worden in overeenstemming met het goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand nader uiteengezet:

Grondslag voor scheiding	*Posten in gescheiden verantwoording*
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/ kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	Balans: - Vastgoed in exploitatie - Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden - Vastgoed bestemd voor de verkoop - Overlopende passiva - Waarborgsommen Winst-en-verliesrekening: - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten Kasstroomoverzicht: - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen - Aankoop verhuurbare eenheden
Toerekening op complex- en/of projectniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	Balans: - Vastgoed in ontwikkeling - Overlopende passiva - Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

	Winst-en-verliesrekening: - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Waardeveranderingen vastgoedportefeuille - Kosten omtrent leefbaarheid Kasstroomoverzicht: - Investeringen nieuwbouw en woningverbetering - Leefbaarheid - Onderhoudsuitgaven
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	Balans: - Schulden aan banken - Schulden aan overheid - Overige schulden Winst-en-verliesrekening: - Rentebaten en rentelasten Kasstroomoverzicht: - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonwaarts op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 90% DAEB en 10% niet-DAEB.	Balans: - Belastingen en premies sociale verzekeringen - Overlopende activa - Overlopende passiva Winst-en-verliesrekening: - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten Kasstroomoverzicht: - Personeelsuitgaven - De overige organisatiekosten welke deel uit maken van de post ‘overige bedrijfsuitgaven‘

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

6 Toelichting op de onderscheiden posten van de balans

x € 1.000 (na resultaatverwerking)

Activa

Vastgoedbeleggingen

6.1 Vastgoed in exploitatie

	DAEB-vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	Totaal
	€	€	€
1 januari 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	675.908	115.122	791.031
Cumulatieve herwaarderingen	1.122.262	148.206	1.270.467
Boekwaarde per 1 januari 2022 voor presentatiewijziging	**1.798.170**	**263.328**	**2.061.498**
Presentatiewijziging voorziening onrendabele top			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.411	1.772	6.183
Cumulatieve onrendabele top	-21.201	-2.692	-23.825
	-16.790	-852	-17.642
Boekwaarde per 1 januari 2022 na presentatiewijziging	**1.781.380**	**262.476**	**2.043.856**
Mutaties kalenderjaar 2022			
Investeringen – initiële verkrijgingen	0	0	0
Investeringen – oplevering nieuwbouw	12.022	0	12.022
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	29.260	2.256	31.516
Investeringen – verrekening voorziening	-412	-169	-581
Verkopen	-5.002	-1.926	-6.928
Sloop	-4.366	-15	-4.380
Overboekingen van en naar voorraden	-13	-1.877	-1.890
Overboekingen van verkopen onder voorwaarden	893	0	893
Overboekingen naar niet-DAEB-/DAEB-vastgoed	391	-391	0
Aanpassing marktwaarde	-85.856	-11.540	-97.396
Totaal mutaties 2022	-53.083	-13.662	-66.745
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	721.697	116.087	837.784
Cumulatieve herwaarderingen	1.006.600	132.727	1.139.327
Boekwaarde per 31 december 2022	**1.728.297**	**248.814**	**1.977.111**

Verloopoverzicht voorziening onrendabele investeringen bestaand bezit

	Stand per 1-1	Storting	Vrijval	Onttrekking	Stand per 31-12
Wilgenland	4.175	0	0	4.175	0
Duivenkamp DAEB	429	-169	0	260	0
Duivenkamp Niet-DAEB	852	169	0	1021	0
Lankforst Reno	12.186	581	0	12.767	0
	17.642	581	0	18.223	0

Stelselwijziging
In RJ 645 is opgenomen dat herclassificatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie bij renovatie of ingrijpende verbouwing niet langer is toegestaan. In paragraaf 2.1 van het waarderingshandboek is opgenomen dat complexen die grootschalig worden onderhouden of gerenoveerd worden gezien als vastgoed in exploitatie. Waardering van vastgoed in exploitatie waarop grootschalig onderhoud wordt toegepast dan wel wordt gerenoveerd wordt gewaardeerd op basis van de (contante waarde van de) verwachte kasstromen na de ingreep minus de per balansdatum nog te maken investeringsuitgaven. Dit betekent dat voor deze complexen geen voorziening voor onrendabele investeringen in de jaarrekening wordt opgenomen. Eind 2021 bestond een voorziening voor de renovatie projecten Wilgenland, Duivenkamp en Lankforst. Deze bedragen zijn in mindering gebracht op de activa in exploitatie. De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor een bedrag van € 17.642.000.

Het verschil tussen de boekwaarde en de marktwaarde wordt veroorzaakt door het renovatie project Lankforst, die einde boekjaar nog niet is afgerond. Investeringen € 14.198.000 minus voorziening € 13.031.000 is per saldo een mutatie van € 1.167.000.

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingsreserve € 1.176.532.000 (2021: € 1.288.510.000). Deze heeft voor € 1.041.173.000 (2021: € 1.140.525.000) betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 135.359.000 (2021: € 147.985.000) op het niet-DAEB-vastgoed.

Herclassificatie
Gedurende 2022 is 1 VHE (ZOG) geherclassificeerd. Deze VHE is vanuit de Niet-DAEB overgeheveld naar de DAEB.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Via deze methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden, prijspeil 31-12-2022, aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Gebruik wordt gemaakt van een DCF-periode van vijftien jaar.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Woonwaarts werkt met de full versie voor de waardering van het vastgoed in exploitatie. 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. In verband met de wijzigingen in de oppervlakte van de woningen, grotendeels zijn de vierkante meters conform NEN2580 gehanteerd, is in 2022 meer dan 1/3 getaxeerd door de taxateur. De parameters zijn conform het waarderingshandboek met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Type vastgoed	Vrijheidsgraad	Toelichting
Woongelegenheden	Markthuur	Markthuur: € 455 - € 2.160 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren: 3,5 – 6,5% Uitponden: 2,94 – 625%
Woongelegenheden	Leegwaarde	Leegwaarde: € 67.000 - € 678.000 Op basis van referenties NVM-database
Woongelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 4,4 – 6,68% Uitponden: 5,3 – 7,40%
Woongelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren: € 723 – € 3.234 Uitponden: € 723 – € 2.412 Op basis van Vastgoed Taxatiewijzer
Woongelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 4 - 20% Uitponden: 4 - 20%
BOG	Markthuur	Markhuur per m2: 40 – € 155
BOG	Markthuurstijging	Jaar 1: 2,6% in plaats van 9,9%
BOG	Exit yield	Doorexploiteren: 6,50-12,00%
BOG	Disconteringsvoet	Gemiddeld 7,27%
Parkeergelegenheden	Markthuur	Gemiddeld: € 60
Parkeergelegenheden	Exit yield	Doorexploiteren gemiddeld 7,03% Uitponden gemiddeld 7,21%
Parkeergelegenheden	Leegwaarde	Gemiddeld: € 12.338
Parkeergelegenheden	Disconteringsvoet	Doorexploiteren: 6,37% Uitponden: 6,49%
Parkeergelegenheden	Onderhoud	Doorexploiteren gemiddeld € 145 Uitponden gemiddeld € 110
Parkeergelegenheden	Mutatiekans	Doorexploiteren: 4,07 – 6,67% Uitponden: 7 - 25%

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. Bij de waarderingen in het WON en PP model wordt per waarderingscomplex een doorexploiteer- en een uitpondscenario berekend. De marktwaarde is de hoogste waarde van deze scenario's. In het BOG model wordt uitsluitend een doorexploitatiescenario gewaardeerd.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Locatie (gemeente/postcode)	Type	Bouwjaar
Nijmegen	Eengezinswoning	< 1960
Beuningen	Meergezinswoning	1960 – 1969
Druten	Zorgvastgoed (intramuraal)	1970 – 1979
	Zorgeenheid (extramuraal)	1980 – 1989
	Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 1999
	Maatschappelijk onroerend goed	2000 – 2009
	Parkeerplaats	2010 – 2019
	Garagebox	2020 –

Verloopstaat marktwaarde

Uit onderstaande verloopstaat wordt duidelijk hoe de mutatie in de waardering is opgebouwd.

	Niet-DAEB	DAEB	Totaal
Boekwaarde 1-1-2022	**€ 263.327.695**	**€ 1.798.170.168**	**€ 2.061.497.863**
Voorraadmutaties	-€ 2.332.151	€ 7.731.893	€ 5.399.742
Verkoop / sloop / overig weg	-€ 1.940.671	-€ 7.731.893	-€ 8.861.773
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	€ 0	€ 14.261.515	€ 14.261.515
Classificatiewijzigingen	-€ 391.480	€ 391.480	€ 0
Vastgoedgegevens	€ 1.028.239	€ 18.356.360	€ 19.384.599
Contracthuur	€ 2.346.784	€ 19.445.064	€ 21.791.848
Leegstand	€ 343.406	€ 1.092.431	€ 1.435.837
Maximale huur	€ 47.423	€ 9.211.509	€ 9.258.933
Mutatiegraad doorexploiteren	-€ 299.626	-€ 589.770	-€ 889.396
WOZ-waarde	-€ 1.629.072	-€ 19.468.699	-€ 21.097.771
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	€ 0	-€ 181.781	-€ 181.781
Complexdefinitie en verkooprestricties	€ 219.324	€ 8.847.606	€ 9.066.929
Methodische wijzigingen	€ 1.043.314	€ 13.193.587	€ 14.236.900
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment	€ 590	€ 184.133	€ 184.723
Aanpassing BOG eindwaarde geen contract	€ 0	-€ 54.809	-€ 54.809
Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd	-€ 40.175	-€ 16.490	-€ 56.665
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur	€ 2.476.855	€ 25.287.436	€ 27.764.291
Overdrachtskosten	-€ 1.393.957	-€ 12.206.683	-€ 13.600.640
Marktontwikkelingen	-€ 12.376.123	-€ 107.980.448	-€ 120.356.571
Macro-economische parameters	-€ 1.151.057	€ 3.246.436	€ 2.095.380
Liberalisatiegrens	-€ 723.777	-€ 9.002.090	-€ 9.725.866
Mutatiegraad uitponden	€ 3.062.232	-€ 5.777.750	-€ 2.715.518
Reguliere huurstijging	-€ 838.348	-€ 16.881.767	-€ 17.720.115
Markthuur	€ 2.088.399	€ 19.800.300	€ 21.888.698
Markthuurstijging	-€ 196.595	-€ 2.841.104	-€ 3.037.699
Leegwaarde	€ 8.086.124	€ 32.125.715	€ 40.211.839
Leegwaardestijging	-€ 19.130.280	-€ 102.781.292	-€ 121.911.572
Splitsingskosten	-€ 7.637	-€ 97.180	-€ 104.817
Verkoopkosten	€ 356.725	€ 2.253.432	€ 2.610.156
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	€ 158.443	-€ 17.933.911	-€ 17.775.468
Beheerkosten	-€ 177.637	-€ 1.849.724	-€ 2.027.361
Belastingen en verzekeringen	€ 786.425	€ 5.544.882	€ 6.331.307
Verhuurderheffing	€ 5.201.447	€ 78.630.286	€ 83.831.733
Disconteringsvoet	-€ 7.898.864	-€ 85.452.022	-€ 93.350.886
Exit yield	-€ 1.991.723	-€ 6.964.659	-€ 8.956.382
Waarde 2022	€ 250.690.973	€ 1.729.471.560	€ 1.980.162.533
Objecten naar voorraad	- € 1.877.431	- € 2.341.434	-€ 4.218.865
Marktwaarde project Lankforst	€ 0	€ 1.166.962	€ 1.166.962
Boekwaarde 31-12-2022	**€ 248.814.542**	**€ 1.728.297.088**	**€ 1.977.110.630**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

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

In de post DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 10.502 (2021: 10.494) verhuureenheden opgenomen en in de post niet-DAEB-vastgoed zijn 1.319 (2021: 1.343) verhuureenheden opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen (peildatum 1 januari 2022) van deze verhuureenheden bedraagt € 2.965.786.000 (2021: € 2.167.781.000).

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woonwaarts 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 Woonwaarts en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

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

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 835.940.000 (2021: € 780.897.000). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 167.594.000 (2021: € 182.604.000).

De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd; Bij 161 van 168 woningcomplexen is het scenario omgezet van uitponden naar doorexploiteren.
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur; De gemiddelde streefhuur van de woningen bedraagt € 639 (DAEB € 615, Niet-DAEB € 875).
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de norm van Woonwaarts; De onderhoudsnorm bedraagt € 2.286 voor zowel DAEB als Niet-DAEB bezit.
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van Woonwaarts; De beheernorm bedraagt € 1.174 voor zowel DAEB als Niet-DAEB bezit.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

(x € 1.000)	DAEB in exploitatie	Niet-DAEB in exploitatie	DAEB voor verkoop	Niet-DAEB voor verkoop	Totaal
Marktwaarde per 31.12.2022	1.727.130	248.814	2.341	1.877	1.980.162
Marktwaarde project Lankforst	1.167	0	0	0	1.167
Marktwaarde per 31.12.2022	**1.728.297**	**248.814**	**2341**	**1.877**	**1.981.329**
Beschikbaarheid	33.345	2.731	-50	-351	35.674
Betaalbaarheid	-660.735	-60.103	-812	-272	-721.922
Kwaliteit	-188.952	-21.224	-211	-67	-210.453
Beheer	-76.015	-2.624	-149	-52	-78.840
Beleidswaarde per 31.12.2022	835.940	167.594	1.119	1.135	1.005.788

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Sensitiviteitsanalyse

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

	Mutatie t.o.v uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 99 miljoen lager
Contracthuur per maand	€ 25 hoger	€ 36,2 miljoen hoger
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 54,5 miljoen hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 36,5 miljoen lager

6.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen.

X € 1.000	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
1 januari 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	36.114
Cumulatieve herwaarderingen	17.461
Boekwaarde per 1 januari 2022	53.575
Mutaties:	
Investeringen	0
Desinvesteringen	-2.086
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-893
Overboeking naar voorraad verkoop	-487
Herclassificatie/herkwalificatie	0
Herwaardering a.d.h.v. realisaties	564
Mutatie onrendabele top	0
Herwaarderingen a.d.h.v. taxaties	7.723
Totaal mutaties 2022	4.821
31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.648
Cumulatieve herwaarderingen	25.748
Boekwaarde per 31 december 2022	58.396

De herwaardering aan de hand van realisaties betreffen herwaarderingen bij teruggekochte woningen. De overige post herwaardering betreft de algemene herwaardering einde boekjaar aan de hand van de markttoets.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Toelichting Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:	2022	2021
Aantal verhuureenheden 1 januari	303	317
Afkoop/correctie regeling	-5	-8
Terugkopen boekjaar	-12	-6
Aantal verhuureenheden 31 december	286	303

Bij bovenstaande aantallen woningen is een terugkoopregeling van kracht. Bij de contracten gebaseerd op het Slimmer Kopen®-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 0% en 35%. Het aandeel van Woonwaarts in de waardeontwikkeling van de woning is gemiddeld 43% in 2022 (2021: 43%).

De actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is gebaseerd op een analyse van de waardeontwikkeling (met behulp van CBS-indexatiecijfers). Er hebben geen taxaties plaatsgevonden van deze woningen.

6.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen.

X € 1.000	DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Niet DAEB vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
1 januari 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	14.674	0	14.674
Verrekening voorziening onrendabele top	-1.637	0	-1.637
Boekwaarde per 1 januari 2022	13.037	0	13.037
Mutaties:			
Investeringen	9.515	166	9.681
Desinvesteringen	0	0	0
Herclassificatie van grondpositie	87	0	87
Herclassificatie van in exploitatie	1.540	15	1.555
Overboekingen naar in exploitatie	-12.022	0	-12.022
Afboekingen	-587	0	-587
Mutatie verrekening onrendabele top	-10.227	-166	-10.393
Totaal mutaties 2022	-11.694	15	-11.679
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	13.207	181	13.388
Verrekening voorziening onrendabele top	-11.864	-166	-12.030
Boekwaarde per 31 december 2022	1.343	15	1.358

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

In het boekjaar werd ter zake vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie een bedrag van € 32.469 (2021: € 87.500) aan bouwrente geactiveerd.

In het afgelopen boekjaar zijn de volgende projecten (stichtingskosten) volledig opgeleverd:

Het project Hof van Nijmegen, 62 nieuwe woningen in Nijmegen	€ 11.638.733
Het project Hillekensacker, 3 woningen in Nijmegen	€ 383.707

Materiële vaste activa

6.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Een overzicht van onroerende en roerende zaken is hierna opgenomen:

X € 1.000	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie
	€
1 januari 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.320
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.303
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.017
Mutaties	
Investeringen	2.125
Desinvesteringen	-129
Correctie afschrijvingen desinvesteringen	123
Afschrijvingen	-476
Totaal mutaties 2022	1.643
31 december 2022	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.316
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-3.656
Boekwaarde per 31 december 2022	2.660

In de activa ten dienste van de exploitatie heeft in 2022 een investering plaats gevonden van € 1.584.000 inzake zonnepanelen voor het project postcoderoos. Het juridische eigendom van deze investering ligt bij de Duurzame Energie Coöperatie Woonwaarts. Het economische eigendom ligt bij Woonwaarts. Na 15 jaar wordt het juridische eigendom overgedragen aan Woonwaarts. De afschrijving van deze zonnepanelen vindt plaats in 20 jaar (€ 40.000 in 2022). Hiertegenover staan jaarlijkse opbrengsten uit de Duurzame Energie Coöporatie. De afschrijving en de opbrengst wordt verantwoord onder de overige activiteiten in de winst- & verliesrekening.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Financiële vaste activa

6.5 Deelnemingen

	31-12-2022	31-12-2021
Woningnet NV	21	21
Voorziening	-21	-21
Totaal deelnemingen	**-**	**-**

De aandelen van Woningnet NV zijn afgewaardeerd in boekjaar 2018.

6.6 Latente belastingvordering

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	2.798	2.511
Mutatie latente belastingvordering	-1.332	287
Stand per 31 december	**1.466**	**2.798**

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

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	2.798	2.511
Mutatie latentie leningen	12	57
Mutatie latentie waarderingsverschillen vastgoed	-632	-482
Mutatie lening Vestia	-712	712
Boekwaarde per 31 december	1.466	2.798

	Waardering verschil	Latentie tegen nominale waarde	Latentie tegen contante waarde	Waarvan kortlopend	Waarvan langlopend
	€	€	€		
Leningen	226	58	47	-2	49
Lening Vestia	0	0	0	0	0
Vastgoed in exploitatie	6.269	1.617	1.419	194	1.225
			1.466	192	1.274

Het gehanteerde rentepercentage is 2,09%. Dit is de gemiddelde rente over de langlopende schulden in 2022 van 2,81% rekening houdend met het geldende belastingtarief. Vermoedelijk zal een bedrag van € 192.000 binnen een jaar verrekenbaar zijn. De looptijd bedraagt 14 tot 40 jaar.

Lening Vestia:
Met de Belastingdienst is overeengekomen dat de volkshuisvestelijke bijdrage op de leningruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstond op 31 december 2021 een (kortlopende) latente belastingvordering.

Vastgoed in exploitatie:
Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie 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.

6.7 Leningen u/g

	31-12-2022	31-12-2021
Starters renteregeling	119	165
Af: Voorziening starterslening	-106	-134
Totaal leningen u/g	**13**	**31**

De voorziening startersrenteregeling betreft een voorziening voor afboeking van betaalde bedragen in de startersrenteregelingen. De voorziening is in mindering gebracht op de vordering. De vordering wordt pas ontvangen wanneer de woning met overwaarde wordt verkocht.

Vlottende activa

Voorraden

6.8 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2022	31-12-2021
Teruggekochte woningen VOV	487	251
Leegstaande verkoopwoningen	4.218	2.328
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	**4.705**	**2.579**

De voorraad vastgoed bestemd voor verkoop betreft teruggekochte woningen vanuit Slimmer Kopen (3 woningen) en leegstaande woningen gelabeld voor verkoop (20 woningen). Begin boekjaar 2023 zijn 6 woningen verkocht.

6.9 Overige voorraden

		31-12-2022		31-12-2021
Grond- en ontwikkelposities:				
Project Klokkenslagstraat	782		781	
Project Het Erf Druten-West	910		882	
Project Beatrixstraat 17-19-21 Druten	0		87	
Project Irenestraat	425		415	
Voorraad grondposities		2.117		2.165
Voorraad onderhoudsmaterialen		77		73
Totaal overige voorraden		**2.194**		**2.238**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

De grond- en ontwikkelposities betreffen locaties ten behoeve van toekomstige ontwikkelprojecten die nog niet in realisatie genomen zijn. Deze posities zijn gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere taxatiewaarde.

Vorderingen

	Totaal 2022	> 1 jaar	Totaal 2021	> 1 jaar
	€	€	€	€
Huurdebiteuren	471	188	448	179
Overheid	59	0	47	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.384	0	0	0
Overige vorderingen	787	40	106	42
Overlopende activa	821	0	1.377	0
	3.522	228	1.978	221

6.10 Huurdebiteuren

	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	496	472
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-25	-24
Totaal huurdebiteuren	**471**	**448**

De huurachterstand huurdebiteuren eind 2022 is 0,6% van de netto jaarhuur (2021: 0,6%).

Het verloop van de totale voorziening wegens oninbaarheid is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	131	155
Dotatie ten laste van de exploitatie	60	85
Afgeboekte oninbare posten	-65	-109
Boekwaarde per 31 december	126	131

Van de voorziening ultimo 2022 is € 25.000 (2021: €24.000) toe te rekenen aan huidige bewoners (huurdebiteuren) en € 101.000 (2021: € 107.000) aan vertrokken bewoners (Overige vorderingen).

6.11 Overheid

	31-12-2022	31-12-2021
Subsidies	59	47
Totaal overheid	**59**	**47**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

6.12 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting	1.384	-
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	**1.384**	-

De belastingvordering betreft de vennootschapsbelasting 2022.

Overige vorderingen

		31-12-2022		31-12-2021
Afrekeningen vertrokken huurders	193		200	
Overige vorderingen	695		13	
Subtotaal		**888**		**213**
Af: voorziening wegens oninbaarheid		-101		-107
Totaal overige vorderingen		**787**		**106**

6.13 Overlopende activa

	31-12-2022	31-12-2021
Vooruit ontvangen facturen	720	1.314
Nog te ontvangen bedragen	34	35
Overige overlopende posten	67	28
Totaal overlopende activa	**821**	**1.377**

In de vooruit ontvangen facturen in 2021 is een vooruitbetaling opgenomen van € 795.000 voor het project Postcoderoos.

6.14 Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
Kruisposten	0	-1
Kasgelden	0	1
Bankgelden	4.583	2.424
Totaal liquide middelen	**4.583**	**2.424**

In 2022 stond € 4.578.000 ter vrijer beschikking (2021: € 2.421.000). Er is een bankgarantie verstrekt voor € 2.589 via de Rabobank en € 2.589 via de ING. Deze laatste is begin 2023 opgezegd.

Passiva

6.15 Overige reserves

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	328.151	347.997
Eenmalige correctie aansluiting herwaarderingsreserve	-4.889	0
Mutatie uit hoofde van daling van de marktwaarde	134.703	465
Mutatie uit hoofde van stijging van de marktwaarde	-34.389	-275.287
Realisatie uit hoofde van verkoop	6.114	3.226
Realisatie uit hoofde van sloop	3.660	0
Uit resultaatbestemming	-93.299	251.750
Boekwaarde per 31 december	340.051	328.151

De mutaties in de overige reserves zijn veelal een overheveling met de herwaarderingsreserve.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van -/- € 93.299 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 29 april 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

6.16 Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:

	2022	2021
	€	€
Boekwaarde per 1 januari	1.305.440	1.033.844
Eenmalige correctie aansluiting herwaarderingsreserve	4.889	
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-6.114	-3.226
Realisatie i.v.m. sloop	-3.660	0
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	34.389	275.287
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-134.703	-465
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0
Boekwaarde per 31 december	1.200.241	1.305.440

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

De specificatie van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	Herwaarde-ringsreserve DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve niet DAEB-vastgoed in exploitatie	Herwaarde-ringsreserve VOV DAEB	Herwaarde-ringsreserve VOV niet DAEB	Totaal
	€	€	€	€	€
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.140.525	147.985	20.649	-3.719	1.305.440
Eenmalige correctie aansluiting herwaarderingsreserve	1.715	3.174	0	0	4.889
Realisatie i.v.m. verkoop/terugkoop	-3.399	-1.771	-585	-359	-6.114
Realisatie i.v.m. sloop	-3.645	-15	0	0	-3.660
Toename i.v.m. stijging marktwaarde	23.851	2.815	6.238	1.485	34.389
Afname i.v.m. daling marktwaarde	-117.874	-16.829	0	0	-134.703
Herclassificaties/herkwalificaties	0	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2022	1.041.173	135.359	26.302	-2.593	1.200.241

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.200 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.305 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs.

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

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 976 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd.
De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonwaarts. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

6.17 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	13.896	8.944
Dotaties	12.630	34.755
Vrijval	0	-1.497
Onttrekkingen	-10.393	-4.481
Herclassificatie voorziening bestaand bezit naar in exploitatie	0	-23.825
Boekwaarde per 31 december	16.133	13.896

Volgens de richtlijnen van de jaarverslaggeving mag geen voorziening voor onrendabele investeringen in de jaarrekening opgenomen worden voor investeringen in bestaand bezit. Eind 2021 bestond een voorziening voor de renovatie projecten Wilgenland, Duivenkamp en Lankforst. Deze bedragen zijn in mindering gebracht op de activa in exploitatie. De vergelijkende cijfers zijn aangepast voor een bedrag van € 17.642.000, bestaande uit de voorziening onrendabele top van € 23.825.000 en de verrekening met Vastgoed in exploitatie van € 6.183.000.

De voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen is overwegend kortlopend van aard. Op balansdatum wordt verwacht dat een bedrag van € 16.133.000 (2021: €6.963.000) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2021: € 6.933.000) binnen vijf jaar.

Specificatie voorziening:

	Stand per 1-1	Storting	Vrijval	Onttrekking	Stand per 31-12
St. Agnetenweg	3.541	681	0	3.673	549
Hof van Nijmegen	0	0	0	0	0
Molukkenstraat	826	817	0	183	1.460
Ruyterstraat	693	826	0	1.519	0
NDW21	6.429	100	0	2.783	3.746
Lankforst NB	2.407	266	0	166	2.507
Hengstdal	0	2.451	0	1.617	834
Beatrixstraat	0	268	0	268	0
Ecowieck	0	69	0	69	0
Hemelrijk	0	593	0	8	585
Woningverdubbelaar	0	306	0	74	232
Introgebouw	0	6.253	0	33	6.220
	13.896	12.630	0	10.393	16.133

6.18 Overige voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
Loopbaanbudget	199	220
Totaal voorziening overig	**199**	**220**

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	220	240
Dotaties	-	-
Onttrekkingen	-21	-20
Boekwaarde per 31 december	199	220

De voorziening loopbaanbudget betreft individuele budgetten voor werknemers om te besteden aan loopbaanontwikkeling.

Van bovenstaande voorzieningen is een bedrag van € 199.000 gekwalificeerd als langlopend. Het overige bedrag ad € 0 is kortlopend (looptijd < 1 jaar).

Langlopende schulden

6.19 Schulden aan overheid en schulden aan banken

Het verloop van de post schulden aan overheid en schulden aan banken is als volgt:

	Nominaal	Agio	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	405.075	5.522	410.597	401.194
Bij: nieuwe leningen	38.000	-	38.000	29.554
Af: aflossingen	-19.083	-	-19.083	-25.673
Bij/af: amortisatie	-	-124	-124	5.522
Boekwaarde per 31 december	423.992	5.398	429.390	410.597
Marktwaarde per 31 december			419.225	556.221

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 € 419.225 (31 december 2021: € 556.221). De marktwaarde is berekend op basis van een disconteringsvoet die bepaald is op de risicovrije rentecurve en opslagcurve van 2022. De jaarlijkse kasstromen per lening worden op basis van de percentages en looptijd contant gemaakt.

Aflossingen aankomend boekjaar
In 2023 zal € 6,1 miljoen als jaarlijkse aflossing op de bestaande lening portefeuille worden afgelost. Ook wordt een geldlening met een schuldrestant van € 3 miljoen contractueel afgelost.

Leningruil Vestia
Woonwaarts heeft deelgenomen aan de leningruil met Vestia. In 2021 is een lening geruild met een hoofdsom van € 3.554 en een rente van 0,54% tegen een nieuwe lening met een hoofdsom van € 3.554, een looptijd van 40 jaar en een vaste, niet-marktconforme rente van 4,86%.
De verkregen lening is gewaardeerd tegen de reële waarde van € 9.076. Het verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde van de lening valt over de resterende looptijd (ultimo 2022: 39 jaar) vrij via de effectieve rente methode.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

In de winst-en-verliesrekening 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 WSW

Ultimo 2022 heeft Woonwaarts in totaal een schuldrestant van € 431.992.000 (2021: € 410.075.000) onder borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Het verschil met de waarde van lening portefeuille ultimo 2022 betreft het niet-opgenomen deel van de variabele rolloverlening (€ 8 miljoen) en het verschil tussen de reële en nominale waarde van de Vestialening (€ 5,4 miljoen).

WSW-obligoverplichting

In 2021 heeft Woonwaarts een variabele rollover lening afgesloten voor de obligoverplichting jegens WSW ten bedrage van € 10.471.000 uit hoofde van door WSW verstrekte borgstelling. Eind 2022 bedraagt deze € 10.597.000.

Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de lening portefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en resterende looptijd:

Rente percen-tage	Schuldrest. x € 1.000	**Rente- of opslag herzienings-periode**	Opslag herziening x € 1.000	**Resterende looptijd**	Schuldrest. x € 1.000
0% - 1%	58.403	tot 3 maanden	15.000	< 1 jaar (kortlopend)	3.125
1% - 2%	115.532	van 3 maanden tot 1 jaar	16.443	van 1 tot 5 jaar	32.004
2% - 3%	75.117	van 1 tot 5 jaar	64.759	van 5 tot 10 jaar	44.606
3% - 4%	78.382	van 5 tot 10 jaar	33.460	van 10 tot 20 jaar	48.159
4% - 5%	74.405	> 10 jaar	0	van 20 tot 30 jaar	80.306
5% - 6%	26.278	n.v.t.	299.728	van 30 tot 40 jaar	136.901
> 6%	1.273			van 40 tot 50 jaar	84.289
	429.390		**429.390**		**429.390**

De leningportefeuille is als volgt samengesteld:

	2022	2021
	€	€
Vastrentende leningen	326.992	305.075
Variabelrentende leningen	2.000	5.000
Basisrenteleningen	95.000	95.000
Stand per 31 december	423.992	405.075

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille bedraagt 2,81% (2021: 2,87%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 28 jaar (2021:27 jaar).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de looptijd varieert van 1 tot 8 jaar bedraagt. Na deze periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overgekomen te worden.
De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen nihil en 25 basispunten. De variabelrentende leningen (zogeheten roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 0,37%.

6.20 Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden

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

De samenstelling en het verloop is als volgt:

		31-12-2022		31-12-2021
Beginsaldo		50.497		46.118
Mutaties in het boekjaar				
• Terugkoop/afkoop woningen	-2.731		-1.985	
• Waardeverandering terugkoopverplichtingen	6.275		6.364	
Totaal mutaties		3.544		4.379
Eindsaldo		**54.041**		**50.497**

In het boekjaar 2022 is van 17 woningen de regeling beëindigd door terugkoop, afkoop of correctie (2021: 14 woningen). Vanaf het boekjaar 2015 worden geen woningen meer met de Slimmer Kopen®-regeling verkocht, waardoor het aantal woningen binnen deze post een aflopend karakter kent. Als gevolg van een waardestijging van de overgedragen onroerende zaken van 15,2% in 2022 (2021: 17,1%), stijgt de terugkoopverplichting in 2022 met € 6.275.000 (2021: € 6.364.000).

Ultimo boekjaar zijn nog 286 woningen (2021: 303) opgenomen in de regeling.

6.21 Overige schulden

	31-12-2022	31-12-2021
Waarborgsommen	794	794
Totaal overige schulden	**794**	**794**

Over de waarborgsommen wordt op jaarbasis 1,0% rente berekend. Huurders die een geliberaliseerde huurwoning huren, betalen 2 maandhuren als borg.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Kortlopende schulden en overlopende passiva

	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.483	3.882
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.463	2.147
Schulden ter zake van pensioenen	102	0
Overige schulden	1.187	907
Overlopende passiva	6.924	7.002
Totaal kortlopende schulden en overlopende passiva	**15.159**	**13.938**

6.22 Schulden aan overheid

	31-12-2022	31-12-2021
Gemeente Nijmegen	0	0
Totaal schulden aan overheid	0	**0**

6.23 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	4.483	3.882
Totaal schulden aan leveranciers en handelskredieten	**4.483**	**3.882**

6.24 Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	287	258
Omzetbelasting	2.176	1.711
Vennootschapsbelasting	0	178
Totaal belastingen en sociale premies	**2.463**	**2.147**

6.25 Schulden ter zake van pensioenen

	31-12-2022	31-12-2021
Pensioenpremies SPW	102	0
Totaal schulden ter zake van pensioenen	**102**	**0**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

6.26 Overige schulden

	31-12-2022	31-12-2021
Verlofuren medewerkers	269	289
Afrekening servicekosten/warmte	275	395
Nog te betalen projectkosten	467	28
Overige schulden	176	195
Totaal overige schulden	**1.187**	**907**

6.27 Overlopende passiva

	31-12-2022	31-12-2021
Niet vervallen rente geldleningen	4.170	4.313
Vooruit ontvangen huurtermijnen	2.418	2.087
Externe controle en fiscaal advies	132	128
Nog te ontvangen OZB/waterschap	20	9
Overige overlopende posten	184	465
Totaal overlopende passiva	**6.924**	**7.002**

6.28 Financiële instrumenten

Voor de toelichting op primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de specifieke postgewijze toelichting. Hierna is het beleid opgenomen ten aanzien van financiële risico's. De belangrijkste financiële risico's zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van Woonwaarts is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de marktrentes te volgen. Woonwaarts maakt geen gebruik van financiële derivaten om de financiële risico's die verbonden zijn aan bedrijfsactiviteiten te beheersen.

Renterisico
Het renterisicobeleid heeft tot doel de renterisico's die voortkomen uit de financiering te beperken en daarmee tevens de nettorentelasten te optimaliseren. Indien de marktrente met 1% zou stijgen zou de jaarlijkse rentelast van afgesloten variabele leningen met € 100.000 stijgen. Alle overige leningen hebben een vaste rente voor een bepaalde looptijd en zijn voor de te betalen (jaarlijkse) rentelast niet gevoelig voor fluctuaties in marktrentes. Voor nieuwe leningen zal een rentetarief op basis van de dan geldende marktrente vergoed moeten worden.

Per financieringsbesluit maken we een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente. De criteria op basis waarvan we kiezen hebben we vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:
1. de financieringsbehoefte;
2. de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldatums, vervalkalender en renteherzieningsmomenten;
3. de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico
Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen proberen we het kredietrisico te beperken. Verder moeten de financiële instellingen voldoen aan enkele kredietwaardigheidseisen (rating), zoals opgenomen in het treasurystatuut.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Liquiditeitsrisico
Het gaat hierbij om het risico dat Woonwaarts over onvoldoende middelen beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen en die van tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. Woonwaarts heeft op verschillende manieren faciliteiten geregeld om altijd aan de verplichtingen te kunnen voldoen.
Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. Naast het aantrekken van langlopende leningen hebben we eind 2020 twee flexibele financieringsarrangementen afgesproken, waarbij geldopname kan plaatsvinden al naar gelang de behoefte (rollover-lening). Op 31 december 2021 had Woonwaarts ook een kredietfaciliteit bij de Rabobank van € 6,5 mln. Deze is in 2022 opgezegd.

Toelichting liquiditeitsrisico	31-12-2022	31-12-2021
Verplichting		
Bankschuld	0	0
Aflossing komend boekjaar	9.100	8.100
Lopende investeringsverplichtingen	41.250	29.637
Lopende onderhoudsverplichtingen	208	197
Overige verplichtingen	433	447
	50.991	**38.381**
Dekking		
Banksaldi	4.583	2.424
Kredietlimiet	0	6.500
Op te nemen uit leningen met variabele hoofdsom	8.000	5.000
Beschikbaar uit operationele kasstroom komend boekjaar	11.180	11.480
	23.763	**25.404**

6.29 Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

6.29.1 Investeringsverplichtingen
De aangegane verplichtingen van voornamelijk nieuwbouw- en onderhoudsprojecten bedragen ultimo 2022 circa € 41.250.000 (2021: € 29.637.000).

6.29.2 Verplichtingen met betrekking tot onderhoud
Woonwaarts heeft met diverse leveranciers onderhoudscontracten afgesloten. Deze onderhoudscontracten hebben een looptijd van 1 tot 5 jaar. De jaarlijkse onderhoudsverplichting bedraagt circa € 2,7 miljoen (2021: € 2,7 miljoen).

6.29.3 Huurverplichtingen
Het jaarlijks bedrag voor huurverplichtingen van het kantoorpand Takenhofplein 3 en twee magazijnen bedraagt in totaal € 325.960 (prijspeil 1-1-2023). De huurverplichting van het kantoor loopt 31-12-2027 af. In 2021 was dit € 293.721.

6.29.4 *Operationele lease*
De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele-leaseovereenkomsten bedragen in totaal € 85.111 (2021: € 153.114). Dit bedrag vervalt volledig binnen 1 jaar (2021: € 96.299).

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

De resterende looptijd van de leasecontracten varieert, maar kan elk moment worden opgezegd. De leaseovereenkomsten zijn aangegaan voor 7 personenauto's voor algemeen gebruik binnen Woonwaarts en 8 bussen.

6.29.5 Obligoverplichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Woonwaarts 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 € 10.597.000 hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien Woonwaarts niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

6.29.6 Aansprakelijkheidsverplichtingen, bankgaranties, volmacht en overige garanties

Aan de verhuurder van Kerkenbos 1077 is als borg een bankgarantie afgegeven van € 2.589 via de Rabobank en ook € 2.589 via de ING. Begin 2023 is de bankgarantie via de ING opgezegd.

6.29.7 Overige

De jubileumverplichtingen zijn beoordeeld en niet substantieel bevonden.

6.29.8 Gebeurtenissen na balansdatum

Als gevolg van de oorlog hebben we nog steeds te maken met stijgende gasprijzen en schaarste van materialen. De hoge inflatie en gestegen rente zorgen voor meer financiële druk op de stichtingskosten van projecten en onderhoud. De energiearmoede en inflatie kunnen leiden tot een risico voor het incasseren van de huren. We zien dit echter nog niet terug in onze incassocijfers. We zien geen aanleiding dat Woonwaarts in continuïteitsgevaar zou kunnen komen, niet op korte termijn en ook niet op lange termijn. Woonwaarts heeft voldoende financiële mogelijkheden om tegenvallers op te vangen.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

7 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(x € 1.000)

Bedrijfsopbrengsten

7.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	69.996	68.277
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	111	110
	70.107	68.387
Af: huurderving wegens leegstand	-944	-462
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-54	-77
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	69.109	67.848
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Woningen en woongebouwen	9.331	9.229
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	422	423
	9.753	9.652
Af: huurderving wegens leegstand	-147	-151
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-6	-9
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	9.600	9.492
Totaal huuropbrengsten	**78.709**	**77.340**

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2022	2021
Gemeente Nijmegen	47.798	46.880
Gemeente Beuningen	17.826	17.488
Gemeente Druten	13.085	12.972
Totaal huuropbrengsten	78.709	77.340

Per 1 juli zijn de huren met gemiddeld 2,29% (2021: 0,17%) gestegen wat een toename veroorzaakte van €141.000 per maand. De netto ontvangen huur is in 2022 met circa 1,8% gestegen (2021: 1,4%).

7.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Serviceabonnementen	470	452
Vergoedingen voor niet verrekenbare servicecontracten	177	168
Vergoedingen voor verrekenbare servicecontracten	1.927	1.899
Afrekening servicecontracten	-273	-239
Opbrengstenderving wegens leegstand	-26	-19
Totaal opbrengsten servicecontracten	**2.275**	**2.261**

Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

	2022	2021
Gemeente Nijmegen	1.578	1.625
Gemeente Beuningen	315	309
Gemeente Druten	382	327
Totaal opbrengsten servicecontracten	2.275	2.261

7.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Servicekosten verrekenbaar	1.632	1.491
Servicekosten niet-verrekenbaar	776	775
Totaal lasten servicecontracten	**2.408**	**2.266**

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

	2022	2021
Gemeente Nijmegen	1.678	1.732
Gemeente Beuningen	322	271
Gemeente Druten	408	263
Totaal lasten servicecontracten	2.408	2.266

7.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	3.330	3.219
Toegerekende overige organisatiekosten	1.362	1.334
Toegerekende afschrijvingen	192	153
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	**4.884**	**4.706**

7.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Onderhoudslasten (cyclisch)	15.204	11.317
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	7.096	6.338
Toegerekende personeelskosten	2.913	2.631
Toegerekende overige organisatiekosten	972	947
Toegerekende afschrijvingen	158	138
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	**26.343**	**21.371**

	2022	2021
Directe onderhoudslasten DAEB-vastgoed in exploitatie	20.636	15.176
Directe onderhoudslasten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.664	2.479
Totaal directe lasten onderhoudsactiviteiten	22.300	17.655

De onderhoudslasten voor het DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2022	2021
Planmatig onderhoud	15.959	11.096
Mutatieonderhoud	1.834	1.652
Reparatie-onderhoud	2.843	2.428
Totaal onderhoudslasten	20.636	15.176

De onderhoudslasten voor het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn te verdelen in:

	2022	2021
Planmatig onderhoud	1.093	1.498
Mutatieonderhoud	324	718
Reparatie-onderhoud	247	263
Totaal onderhoudslasten	1.664	2.479

7.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
OZB en andere belastingen	6.904	6.664
Verhuurderheffing	7.558	10.390
Verzekeringen	495	385
Beheerkosten VVE	237	233
Overige verhuurlasten	146	278
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	**15.340**	**17.950**

In 2022 is de verhuurderheffing exclusief vermindering verhuurderheffing voor investeringen € 7.558.000 (2021: € 10.390.000). Verder is een teruggaaf over de verhuurderheffing ontvangen van € 1.414.00 (2021: € 1.498.000).

7.7 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	2022	2021
Opbrengst verkopen projecten	0	720
Bij/af: resultaatneming op projecten	0	0
Totaal omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	**0**	**720**
Totaal lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	**0**	**-886**
Toegerekende kosten verkocht vastgoed in ontwikkeling		
Lonen en salarissen	0	0
Overige organisatiekosten	0	-15
Financieringskosten	0	0
Totaal toegerekende kosten vastgoed in ontwikkeling	**0**	**-15**
Totaal netto resultaat vastgoed in ontwikkeling	**0**	**-181**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

7.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2020
DAEB vastgoed in exploitatie	2.965	1.450
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	39	558
Totaal verkoopresultaat bestaand bezit	**3.004**	**2.008**

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen van bestaand bezit DAEB- en niet-DAEB-vastgoed aan derden en is als volgt te specificeren.

	2022	2021
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	9.012	4.465
Af: direct toerekenbare kosten	-341	-238
Af: boekwaarde	-5.717	-2.713
Af: toegerekende organisatiekosten	-84	-69
Verkoopresultaat bestaand bezit	2.870	1.445
Mutatie terugkoopverplichting VOV	95	5
Totaal verkoopresultaat bestaand DAEB-bezit	**2.965**	**1.450**

	2022	2021
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	3.226	2.417
Af: direct toerekenbare kosten	-81	-57
Af: boekwaarde	-3.093	-1.783
Af: toegerekende organisatiekosten	-18	-27
Verkoopresultaat bestaand bezit	34	550
Mutatie terugkoopverplichting VOV	5	8
Totaal verkoopresultaat bestaand niet-DAEB-bezit	**39**	**558**

In 2022 zijn 31 woningen en 5 bedrijfseenheden verkocht (2021: 25 en 1 parkeerplaats), waarvan 28 DAEB en 8 Niet-DAEB eenheden. Daarnaast zijn 6 via Slimmer Kopen teruggekochte woningen doorverkocht (2021: 1), waarvan 3 DAEB en 3 Niet-DAEB. In 2022 zijn 5 VOV-regelingen afgekocht (2021: 8). In de boekwaarden is € 1.492.000 opgenomen voor de boekwaarden van deze wederverkopen (2021: € 1.443.000).

7.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2022	2021
Waardeverminderingen	13.871	34.756
Terugname waardeverminderingen	0	-1.497
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	**13.871**	**33.259**

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

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

7.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
DAEB-vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	34.511	243.193
Afname marktwaarde	-120.367	-2.708
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	**-85.856**	**240.485**

	2022	2021
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		
Toename marktwaarde	5.708	33.961
Afname marktwaarde	-17.248	-448
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	**-11.540**	**33.513**

De daling van de marktwaarde wordt voornamelijk bepaald door de marktontwikkeling van de leegwaardes in combinatie met hogere disconteringsvoeten vanwege de sentimenten op de beleggersmarkt.

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

7.11 Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV

	2022	2021
Vastgoed verkocht onder voorwaarden		
Toename marktwaarde	7.723	7.833
Afname marktwaarde	0	0
Waardeverandering van terugkoopverplichtingen	-6.275	-6.364
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	**1.448**	**1.469**

7.12 Nettoresultaat overige activiteiten

	2022	2021
Deze bestaan gesaldeerd uit:		
Dienstverlening VVE's/detachering	0	-22
Vergoeding voor servicekosten en beheer	135	30
Administratievergoeding; verhuurnota's, urgenties	0	-6
Overige bedrijfsopbrengsten	153	85
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	**288**	**87**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

7.13 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Overige organisatiekosten	1.387	1.441
Heffing Autoriteit Woningcorporaties	62	33
Volkshuisvestelijk bijdrage Vestia lening/Obligo	199	5.773
Totaal overige organisatiekosten	**1.648**	**7.247**

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Het zijn algemene organisatiekosten welke gepresenteerd worden onder de post overige organisatiekosten. Het gaat onder andere om een deel van de kosten in het kader van governance en bestuur, asset management, treasury en personeel en organisatie.
Met ingang van kalenderjaar 2019 dient de bijdrageheffing van de Autoriteit Woningcorporaties en de saneringsheffing verantwoord te worden onder de 'overige organisatiekosten'.
Er is geen saneringssteun geïnd in 2022 (2021: nihil). In 2021 is de volkshuisvestelijke bijdrage voor de Vestialening (€ 5.522) opgenomen onder de organisatiekosten.

7.14 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Directe kosten leefbaarheid	620	613
Toegerekende personeelskosten	945	903
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	**1.565**	**1.516**

Afzonderlijke toelichting op categoriale post "overige bedrijfslasten"

Afschrijvingen

	2022	2021
Activa ten dienste van de exploitatie	437	372
Totaal afschrijvingen	**437**	**372**

Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

	2022	2021
Lonen en salarissen	6.242	5.808
Sociale lasten	1.005	897
Pensioenlasten	823	743
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	**8.070**	**7.448**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Het aantal ultimo boekjaar binnen Woonwaarts werkzame werknemers, berekend op fulltimebasis , en voor 2022 uitgesplitst naar organisatiestructuur bedroeg:

	2022	2021
Bestuur	1,0	1,0
Staf en controller	7,1	8,5
Duurzaamheid	1,8	1,8
Service en communicatie	14,6	14,3
Financiën	17,7	15,7
Vastgoed	27,6	26,8
Wonen	42,0	39,4
Totaal	**111,8**	**107,5**

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Per 1 mei 2021 is de organisatiestructuur gewijzigd.

Overige organisatiekosten

	2022	2021
Beheerkosten		
Overige personeelskosten	1.117	875
Huisvestingskosten	411	434
Toezicht kosten	99	74
Algemene beheerskosten	2.327	2.437
Subtotaal beheerkosten	3.954	3.820
Heffingen		
Belastingen	6.904	6.664
Verzekeringen	495	385
Heffing Autoriteit Woningcorporaties/Obligo	260	5.806
Verhuurderheffing	7.558	10.390
Subtotaal heffingen	15.217	23.245
Overige bedrijfslasten		
Bijdrage VVE's beheer	309	233
Lasten overige activiteiten	436	527
Overige bedrijfslasten	146	279
Subtotaal overige bedrijfslasten	891	1.039
Totaal overige organisatiekosten	**20.062**	**28.103**

Controle van de jaarrekening	177	169
Andere controleopdrachten	35	31
	212	200

In de post controle van de jaarrekening is het totale honorarium opgenomen voor het onderzoek van de jaarrekening. Slechts een deel van deze werkzaamheden is reeds gedurende het boekjaar verricht.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Financiële baten en lasten

7.15 Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren

	2022	2021
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten	29	28
Totaal wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	**29**	**28**

Dit betreft de waarde mutatie (vrijval) van de Starters renteregeling € 29.000 (€ 28.000).

7.16 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Renteopbrengsten activa in ontwikkeling	32	88
Overige rentevergoedingen	0	0
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	**32**	**88**

In 2022 is voor een bedrag van € 32.000 (2021: € 88.000) aan rentelasten geactiveerd. Daarbij is een rentepercentage van circa 0,6% gehanteerd (2021: 0,75%).

7.17 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Langlopende geldleningen	11.247	11.513
Betaalde rente overig	13	16
(her)financieringskosten	116	95
Rente waarborgsommen	7	7
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	**11.383**	**11.631**

Het gemiddelde rentepercentage over 2022 bedraagt 2,81 % (2021: 2,87%).

7.18 Belastingen

	2022	2021
Acute vennootschapsbelasting boekjaar (lasten)	2.916	5.714
Acute vennootschapsbelasting correcties voorgaande boekjaren	0	-25
Mutaties in de belasting latenties	1.332	-287
Totaal belastingen	**4.248**	**5.402**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat:
De effectieve belastingdruk is -/- 3,27% (2021: 2,22%) en kan als volgt worden gespecificeerd:

	2022	2021
Commercieel resultaat voor vennootschapsbelasting	-89.051	257.152
Fiscale afschrijving op bezit	-1.449	-1.562
Correctie investeringen fiscaal onderhoudskosten	-11.208	-3.088
Correctie rente leningen o/g	41	28
Correctie waardeveranderingen	11.663	31.782
Correctie marktwaarde	97.396	-273.998
Correctie boekwaarde verkopen	2.146	720
Opwaardering waarde bezit i.v.m. eerdere afwaardering	1.784	8.626
Correctie verkoop woningen/grond	0	-1.292
Correctie volkshuisvestelijke bijdrage	-2.761	2.761
Afwaardering sloop	0	0
Correctie rente projecten	136	-25
Correctie loopbaanbegeleiding	-21	-21
Gemengde kostenaftrek	24	23
Dotatie HIR	-5.883	-2.790
Niet aftrekbare rente	8.649	4.639
Mutatie compensabel verlies	0	0
Belastbaar bedrag	11.466	22.955

De belasting over het belastbaar bedrag bedraagt € 2.916 (2021: € 5.714). Het toegepaste belastingtarief is 25,8% (2021: 25%). De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door de herwaardering van het vastgoed in exploitatie.

In september 2022 is de definitieve aangifte 2021 ingediend. Het belastbaar resultaat van Woonwaarts wijkt nauwelijks af van de fiscale positie in de jaarrekening 2021 .

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

8 Overige toelichting

8.1 Werknemers

Ultimo verslagjaar had Woonwaarts 128 werknemers in dienst (2021: 122).
Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld: 109,6 (gemiddeld 2021: 103,2).

8.2 Bezoldiging van (voormalige) topfunctionarissen

Voor de bezoldiging van bestuurders van stichting Woonwaarts kwam in 2022 voor een totaalbedrag van € 166.374 (2021: € 205.497) ten laste van Woonwaarts.

Voor de bezoldiging van commissarissen kwam in 2022 een bedrag van totaal €67.238 (2021: € 77.520) ten laste van Woonwaarts.

De bezoldiging van bestuurders omvat:

- Periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij vakantie en ziekte, sociale lasten, vakantiegeld, terbeschikkingstelling van auto en presentiegelden).
- Beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, langdurig verlof/sabbaticals, jubileumuitkeringen, arbeidsongeschiktheidsverzekeringen en beloning in verband met een regeling voor vervroegde uittreding, zoals VUT en prepensioen).
- Uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband.
- Winstdelingen en bonusbetalingen (n.v.t.).

De bezoldiging van de bestuurders is als volgt (x € 1):

	2022	2021
Naam	**Mw. E. Lamers**	**Mw. E. Lamers**
Periodiek betaalde beloning	€ 147.579	€ 141.120
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.795	€ 18.173
Totalen	€ 166.374	€ 159.293
WNT norm (per periode)	€ 216.000	€209.000
Functie	Directeur bestuurder	Directeur bestuurder
Periode functievervulling in verslagjaar	01-01 / 31-12	01-01 / 31-12
Dienstbetrekking	Ja, onbepaalde tijd	Ja, onbepaalde tijd
Omvang dienstverband in fte	1,0	1,0

	2021
Naam	**Dhr. P. J.J. van Roosmalen**
Periodiek betaalde beloning	€ 18.321
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 2.953
Totalen	€ 21.274
WNT norm (per periode)	€ 33.784
Functie	Directeur bestuurder
Periode functievervulling in verslagjaar	01/01-28/02
Dienstbetrekking	Ja, bepaalde tijd
Omvang dienstverband in fte	1,0

Het aanpassen van de bezoldigingen van de bestuurders is de uitkomst van overleg tussen de bestuurders en de remuneratiecommissie van de raad van commissarissen. Drie aspecten kwamen daarbij aan de orde:
- De ontwikkelingen in het loongebouw in de sector.
- De ontwikkelingen van de bezoldiging van bestuurders in de semipublieke sector.
- De maatschappelijk aanvaardbaarheid van de bezoldiging.

De bezoldiging van de commissarissen van Woonwaarts is als volgt (x € 1):

Naam	Bezoldiging als lid van de raad van commissarissen in 2022		Bezoldiging als lid van de raad van commissarissen in 2021	
	2022	Wnt norm	2021	Wnt norm
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	€ 16.809	€ 32.400	€ 16.320	€ 31.350
Dhr. G.J. v.d. Brink	€ 12.607	€ 21.600	€ 12.240	€ 20.900
Mw. B.N.J. de Wilde	€ 12.607	€ 21.600	€ 12.240	€ 20.900
Dhr. W.L.J.P. Vonk	€ 12.607	€ 21.600	€ 12.240	€ 20.900
Dhr. J.A.M. de Kruijf	€ 6.304	€ 10.711	€ 12.240	€ 20.900
Dhr. F.J. de Feijter	€ 6.304	€ 10.899	-	-

De norm voor de WNT is:
- € 32.400 voor de voorzitter en € 21.600 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2022.
- € 31.350 voor de voorzitter en € 20.900 voor de leden op jaarbasis voor Woonwaarts in 2021.

Overzicht commissarissen per periode:

Stichting Woonwaarts	**Periode actief**	**Functie**
Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen	01-01-2022 / 31-12-2022	Voorzitter RvC
Dhr. J.A.M. de Kruijf	01-01-2022 / 30-06-2022	Lid RvC
Dhr. G.J. v.d. Brink	01-01-2022 / 31-12-2022	Lid RvC
Mw. B.N.J. de Wilde	01-01-2022 / 31-12-2022	Lid RvC
Dhr. W.L.J.P. Vonk	01-01-2022 / 31-12-2022	Lid RvC
Dhr. F.J de Feijter	01-07-2022 / 31-12-2022	Lid RvC

Stichting Woonwaarts heeft geen leningen (alsmede voorschotten en garanties) verstrekt aan bestuurders en commissarissen. Tot 1 maart 2021 had Woonwaarts twee bestuurders, zijnde mevrouw Lamers en de heer P.J.J. van Roosmalen. Per 1 maart 2021 is de heer P.J.J van Roosmalen uitdienst getreden.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Uitkering bij beëindiging van het dienstverband:

	2021
Naam	**Dhr. P. J.J. van Roosmalen**
Functie bij beëindiging dienstverband	Directeur-bestuurder
Omvang dienstverband in fte	1,0
Jaar waarin dienstverband is beëindigd	2021
Overeengekomen uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband	€ 24.930
WNT norm (per periode)	€75.000
Waarvan betaald in 2021	€ 24.390

Stichting Woonwaarts is ingedeeld in categorie H voor de WNT.

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

8.3 Balans DAEB per 31 december 2022
x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.728.297	1.781.380
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	47.164	42.885
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	1.343	13.037
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.776.804	1.837.302
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.660	1.017
Totaal van materiële vaste activa	2.660	1.017
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	0	0
Latente belastingvordering	1.326	2.596
Leningen u/g	13	31
Vordering op groepsmaatschappijen	44.085	44.085
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	215.140	221.841
Totaal van financiële vaste activa	260.564	268.553
Totaal van vaste activa	2.040.028	2.106.872
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	2.828	2.328
Overige voorraden	2.186	2.231
Totaal van voorraden	5.014	4.559
Vorderingen		
Huurdebiteuren	451	417
Overheid	59	47
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.246	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	0
Overige vorderingen	101	92
Overlopende activa	708	1.075
Totaal van vorderingen	2.565	1.631
Liquide middelen	-7.464	-6.285
	-7.464	-6.285
Totaal van vlottende activa	115	-95
TOTAAL VAN ACTIVA	2.040.143	2.106.777

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Passief	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen		
Overige reserves	340.051	328.151
Herwaarderingsreserve	1.200.241	1.305.440
Totaal van het eigen vermogen	1.540.292	1.633.591
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	13.001	9.282
Overige voorzieningen	199	220
Totaal van voorzieningen	13.200	9.502
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	8.780	10.593
Schulden aan banken	420.610	400.004
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	43.455	40.301
Overige schulden	380	395
Totaal langlopende schulden	473.225	451.293
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	3.540	3.091
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	2.240	1.954
Schulden ter zake van pensioenen	102	0
Overige schulden	1.004	794
Overlopende passiva	6.540	6.552
Totaal kortlopende schulden	13.426	12.391
TOTAAL VAN PASSIVA	2.040.143	2.106.777

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

8.4 Balans niet-DAEB per 31 december 2022
x € 1.000 (na resultaatbestemming)

Actief	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	248.814	262.476
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	11.232	10.690
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	15	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	260.061	273.166
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	0	0
Totaal van materiële vast activa	0	0
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	0	0
Latente belastingvordering	140	202
Lening u/g	0	0
Totaal van financiële vaste activa	140	202
Totaal van vaste activa	260.201	273.368
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	1.877	251
Overige voorraden	8	7
Totaal van voorraden	1.885	258
Vorderingen		
Huurdebiteuren	20	31
Overheid	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	138	0
Overige vorderingen	686	14
Overlopende activa	113	302
Totaal van vorderingen	957	347
Liquide middelen	12.047	8.709
	12.047	8.709
Totaal van vlottende activa	14.889	9.314
TOTAAL VAN ACTIVA	275.090	282.682

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Passief	31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen		
Overige reserves	82.374	77.574
Herwaarderingsreserve	132.766	144.267
Totaal van het eigen vermogen	215.140	221.841
Voorzieningen		
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	3.132	4.614
Overige voorzieningen	0	0
Totaal van voorzieningen	3.132	4.614
Langlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	44.085	44.085
Verplichtingen uit woningen verkocht onder voorwaarden	10.586	10.196
Overige schulden	414	399
Totaal van langlopende schulden	55.085	54.680
Kortlopende schulden		
Schulden aan overheid	0	0
Schulden aan banken	0	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	943	791
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	0
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	223	193
Schulden ter zake van pensioenen	0	0
Overige schulden	183	113
Overlopende passiva	384	450
Totaal van kortlopende schulden	1.733	1.547
TOTAAL VAN PASSIVA	275.090	282.682

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

8.5 Winst-en-verliesrekening DAEB over 2022

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	69.109	67.848
Opbrengsten servicecontracten	2.039	2.057
Lasten servicecontracten	-2.175	-2.072
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-4.396	-4.236
Lasten onderhoudsactiviteiten	-24.275	-18.520
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-13.795	-16.201
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**26.505**	**28.876**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**0**	**0**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.672	4.227
Toegerekende organisatiekosten	-84	-69
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.623	-2.708
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**2.965**	**1.450**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.192	-27.603
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-85.856	240.485
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	1.247	1.258
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-99.801**	**214.140**
Opbrengsten overige activiteiten	651	495
Kosten overige activiteiten	-423	-408
Nettoresultaat overige activiteiten	**228**	**87**
Overige organisatiekosten	**-1.505**	**-7.101**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-1.544**	**-1.481**
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	29	28
Rentebaten interne lening	1.763	1.763
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	32	88
Rentelasten en soortgelijke kosten	-11.379	-11.627
Saldo financiële baten en lasten	**-9.555**	**-9.748**
Resultaat voor belastingen	**-82.705**	**226.223**
Belastingen	-3.893	-4.784
Resultaat deelnemingen	-6.701	30.311
Resultaat belastingen en deelnemingen	**-10.594**	**25.527**
Resultaat na belastingen	**-93.299**	**251.750**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

8.6 Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2022

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	9.600	9.492
Opbrengsten servicecontracten	237	204
Lasten servicecontracten	-232	-194
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-488	-470
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.068	-2.851
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.545	-1.749
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**5.504**	**4.432**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	720
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-886
Toegerekende organisatiekosten	0	-15
Toegerekende financieringskosten	0	0
Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**0**	**-181**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.145	3.439
Toegerekende organisatiekosten	-18	-27
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-3.088	-2.854
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**39**	**558**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.321	-5.656
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	-11.540	33.513
Niet-gerealiseerde waardeverandering VOV	201	211
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-10.018**	**28.068**
Opbrengsten overige activiteiten	94	101
Kosten overige activiteiten	-34	-101
Nettoresultaat overige activiteiten	**60**	**0**
Overige organisatiekosten	**-143**	**-146**
Kosten omtrent leefbaarheid	**-21**	**-35**
Wijzigingen in waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Rentelasten interne lening	-1.763	-1.763
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4	-4
Saldo financiële baten en lasten	**-1.767**	**-1.767**
Resultaat voor belastingen	**-6.346**	**30.929**
Belastingen	-355	-618
Resultaat deelnemingen	0	0
Resultaat belastingen en deelnemingen	**-355**	**-618**
Resultaat na belastingen	**-6.701**	**30.311**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

8.7 Kasstroomoverzicht DAEB over 2022

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	69.198	68.057
Vergoedingen	2.246	2.407
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	449	318
Ontvangen interest	1.763	1.763
Saldo ingaande kasstromen	73.656	72.545
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	7.594	7.035
Onderhoudsuitgaven	20.557	14.972
Overige bedrijfsuitgaven	13.035	12.087
Betaalde interest	11.545	11.942
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	254	281
Verhuurderheffing	7.022	9.613
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	660	532
Vennootschapsbelasting	4.029	8.265
Saldo uitgaande kasstromen	64.696	64.727
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**8.960**	**7.818**
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	7.434	3.814
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV	1.369	495
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	8.803	4.309
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	8.305	9.534
Verbeteruitgaven	26.922	9.795
Aankoop	1.216	1.882
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	1.052	0
Sloopuitgaven	0	0
Investeringen overig	400	394
Totaal van verwervingen van MVA	37.895	21.605

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	51	59
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-15	-35
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	36	24
Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	**-29.056**	**-17.272**
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	38.000	29.554
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	19.083	25.831
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	**18.917**	**3.723**
Toename (afname) van geldmiddelen	**-1.179**	**-5.731**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-6.285	-554
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-7.464	-6.285
Toename (afname) van geldmiddelen	**-1.179**	**-5.731**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

8.8 Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Ontvangsten		
Huren	9.595	9.511
Vergoedingen	294	289
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	171	122
Ontvangen interest	0	0
Saldo ingaande kasstromen	10.060	9.922
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	800	756
Onderhoudsuitgaven	1.593	2.286
Overige bedrijfsuitgaven	1.493	1.511
Betaalde interest	1.763	1.763
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	6	3
Verhuurderheffing	536	777
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	22	36
Vennootschapsbelasting	448	915
Saldo uitgaande kasstromen	6.661	8.047
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	**3.399**	**1.875**
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.383	3.059
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	1.124	414
Verkoopontvangsten nieuwbouw	0	0
Verkoopontvangsten grond	-151	871
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	2.356	4.344
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-20	0
Verbeteruitgaven	2.251	2.253
Aankoop	0	276
Nieuwbouw verkoop	0	211
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	198	233
Sloopuitgaven	0	0
Investeringen overig	0	0
Totaal van verwervingen van MVA	2.429	2.973

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Financiële vaste activa		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	70	54
Ontvangen aflossing interne lening	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-58	-62
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	12	-8
Totaal van kasstroom uit (des)investeringen	**-61**	**1.363**
Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Ontvangen interne leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
Aflossingen interne leningen	0	0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**0**	**0**
Toename (afname) van geldmiddelen	**3.338**	**3.238**
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.709	5.471
Geldmiddelen aan het einde van de periode	12.047	8.709
Toename (afname) van geldmiddelen	**3.338**	**3.238**

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

9 Ondertekening van de jaarrekening

Het bestuur van Stichting Woonwaarts verklaart hierbij dat alle uitgaven in het boekjaar 2022 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en zij batige saldi bestemt uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

Opmaken van de jaarrekening
Directeur-bestuurder

De heer A.R.E.W. Pekel

Nijmegen, 28-04-2023

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

Dhr. G.J. van den Brink

Mw. W.B.E.P. Janssen Duighuizen

Dhr. W.L.J.P. Vonk

Mw. B.N.J. de Wilde

Dhr. F.J. de Feijter

Nijmegen, 10 mei 2023

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

III. Overige gegevens

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten is niets opgenomen over de bestemming van het resultaat.

Deloitte Accountants B.V.
Voor identificatiedoeleinden.
Behorend bij controleverklaring
d.d. 10 mei 2023