



Jaarverslag 2022

waardwonen



Inhoud

Voorwoord 5

1 Een toekomstbestendig thuis 6

- 1.1 *Onze speerpunten 6*
- 1.2 *Onze uitdagingen 7*
- 1.3 *Samenwerking met onze stakeholders 7*
- 1.4 *Vooruitblik 9*
- 1.5 *Leeswijzer 10*

2 Voldoende passende woningen 11

- 2.1 *Woonbehoefte in beeld 11*
- 2.2 *Wonen en zorg 11*
- 2.3 *Doorstroombeleid 11*
- 2.4 *Wooncoach 11*
- 2.5 *Ontwikkeling woningvoorraad 11*

3 Leefbare buurten 14

- 3.1 *Wat zien we? 14*
- 3.2 *Differentiëren in de wijk 14*
- 3.3 *Ontwikkelen vlekkenkaart 14*
- 3.4 *Verstevigen relaties netwerkpartners 14*
- 3.5 *Ontmoeting bevorderen 14*
- 3.6 *Participatie van huurders 15*
- 3.7 *Wijkvisies 16*
- 3.8 *Pilot schuttingenproject 16*
- 3.9 *Brandveiligheid 16*
- 3.10 *Overlast 16*
- 3.11 *Overlast vanwege hennepeteelt 17*
- 3.12 *Laatste kans 17*
- 3.13 *Woonfraude 17*

4 Duurzaam wonen 18

- 4.1 *Verduurzamen woningvoorraad 18*
- 4.2 *Pilots alternatieve energie 18*
- 4.3 *Klimaatadaptatie 18*
- 4.4 *Circulair bouwen en onderhouden 19*
- 4.5 *CO₂--prestatieladder 19*

Jaarverslag 2022

5 Betaalbaar wonen 20

- 5.1 *Huurbeleid 20*
- 5.2 *Woonlasten 20*
- 5.3 *Sociaal incassobeleid 20*
- 5.4 *Woningtoewijzing 21*
- 5.5 *Passend toewijzen 21*

6 Organisatieontwikkeling 23

- 6.1 *Personeel en ontwikkeling 23*
- 6.2 *Procesgericht werken 23*
- 6.3 *Onze medewerkers 23*
- 6.4 *Informatisering en automatisering 25*
- 6.5 *Samenwerking teams Bedrijfsvoering Waardwonen en WOONstichting Gendt 25*
- 6.6 *Selectietraject nieuw primair systeem (ERP) 25*
- 6.7 *Aedes-benchmark 25*
- 6.8 *Klanttevredenheid 26*
- 6.9 *Klachten 27*
- 6.10 *Klantenservice 27*
- 6.11 *Verhuur 27*
- 6.12 *Waardwonen 110 jaar 27*
- 6.13 *Communicatie (middelen) 28*
- 6.14 *Integriteit 29*
- 6.15 *Governance 29*
- 6.16 *AVG 29*
- 6.17 *Ondernemingsraad 29*

7 Financiën 30

- 7.1 *Uitgangspunten financieel beleid 30*
- 7.2 *Bedrijfsresultaat 30*
- 7.3 *Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering 30*
- 7.4 *Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde 31*
- 7.5 *Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaaarde 31*
- 7.6 *Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaaarde van het vastgoed in exploitatie 31*
- 7.7 *Scheiding DAEB en niet-DAEB 32*
- 7.8 *Fiscale positie 32*
- 7.9 *Treasury 32*
- 7.10 *Financiële continuïteit 33*
- 7.11 *Analyseresultaat ten opzichte van de begroting 2022 33*

Jaarverslag 2022

7.12 *Oordeel vanuit gezamenlijk beoordelingskader Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) 34*

7.13 *Interimcontrole 34*

7.14 *Risicoparagraaf 2022 34*

7.15 *Verbonden partijen 38*

8 Verslag van de Raad van Commissarissen 2022 39

8.1 *Inleiding 39*

8.2 *Werkwijze 39*

8.3 *Over de Raad van Commissarissen 40*

8.4 *Ontwikkeling vakkennis en beroepsvaardigheden 43*

8.5 *Governancecode 44*

8.6 *Invulling werkgeversrol bestuur 45*

8.7 *Verklaring Raad van Commissarissen 45*

Voorwoord

Met trots presenteren wij u ons jaarverslag van het eerste uitvoeringsjaar van ons ondernemingsplan *Een toekomstbestendig thuis*. Een jaar waarin we niet alleen ons 110-jarig jubileum vierden, maar ook een jaar waarin we onze creativiteit moesten inzetten om oplossingen te vinden voor de uitdagingen waar we als corporatie mee te maken kregen. Bijvoorbeeld het woningtekort, stijgende bouwkosten, klimaatverandering en financiële zorgen van onze huurders.

Ondanks deze uitdagingen hebben we mooie resultaten neergezet en onze huurders kunnen helpen met het beperken van de effecten van deze ontwikkelingen. Denk hierbij aan het huisvesten van vluchtelingen uit Oekraïne en statushouders. Ondanks de achterstand die we hadden in de gemeente Lingewaard en de extra opgave die we kregen, hebben we samen met WOONstichting Gendt in totaal 86 statushouders een woning kunnen bieden. In de gemeente Berg en Dal hebben we ook onze bijdrage geleverd door 19 statushouders aan een woning te helpen.

Natuurlijk hebben we ook lastige keuzes moeten maken, met name bij onze nieuwbouwprojecten. Ik vind het bijvoorbeeld heel jammer dat we moesten besluiten om het onderzoek naar de herontwikkeling van de Sint Martinuskerk in Doornenburg te stoppen.

Maar ik kijk vooral terug op mooie momenten, zoals de afronding van de renovatie van de Klappenburg en de oplevering van De Kazerne in Bommel en het opleverfeest met de bewoners van de Doelenstraat in Huissen, dat nu – zonder beperkende coronamaatregelen - eindelijk door kon gaan. Een andere bijzondere mijlpaal was de oplevering van onze eerste 6 flexwoningen aan Klein Baal in Haalderen, speciaal voor jongeren die binding hebben met Haalderen. Persoonlijk heb ik ook mooie momenten mogen beleven, zoals mijn bezoek aan het Iris huisje in Millingen aan de Rijn. Daar hebben we als Waardwonen een bijdrage kunnen leveren aan een mantelzorgwoning bij een van onze huurwoningen.

Andere hoogtepunten zijn voor mij onze LED-lampenactie, ons jubileum en de opening van het Zilverhuus in de Zilverkamp. Sinds mei 2022 houden we hier elke dinsdagmiddag een spreekuur, samen met SWL, Rijnstad Maatschappelijk Werk en MEE Geldersche Poort. Deze momenten hebben ook veel waardering gekregen van onze huurders.

Intern hebben we veel veranderingen doorgemaakt met een nieuw vast MT, nieuwe functies en collega's, de herijkte klantvisie, procestafels, nieuw huurbeleid en de keuze voor een nieuw primair ICT-systeem (ERP). Het onderzoeks- en adviesproces hiervoor hebben we samen doorlopen met WOONstichting Gendt. Bovendien werken we sinds dit jaar ook samen naar één team Bedrijfsvoering. Daar kijk ik enorm naar uit.

Al deze veranderingen hebben ons geholpen om als organisatie te groeien en ons te blijven ontwikkelen. Ik ben dan ook erg trots op de mooie resultaten van het woonbelevingsonderzoek. Dit onderzoek is uitgevoerd door het Kwaliteitscentrum voor woningcorporaties (KWH), hieraan namen 1.000 huurders deel.

Kortom, we kijken terug op een mooi jaar en blijven ons met energie en plezier inzetten voor onze huurders en de uitdagingen waar we mee te maken hebben.

Tot slot wil ik graag alle medewerkers van Waardwonen bedanken. Jullie inzet, flexibiliteit en creativiteit hebben ervoor gezorgd dat we onze huurders konden blijven helpen en mooie resultaten hebben geboekt. Laten we samen blijven bouwen aan een toekomstbestendig thuis voor al onze huurders.

Ik wens u veel leesplezier!

Erik Cuppen,
directeur-bestuurder

1 Een toekomstbestendig thuis

Als Waardwonen staan we midden in de samenleving. Met grote betrokkenheid zetten we ons in voor onze (toekomstige) huurders. Zij zijn voor ons het allerbelangrijkst!

Bijna 4.000 huishoudens in Lingewaard en Millingen aan de Rijn vinden bij ons een thuis. Veel van hen blijven ook in de toekomst een huis van ons huren. Vaak het liefste in hun 'eigen' wijk, waar ze de mensen kennen en gekend worden.

2022 was het eerste uitvoeringsjaar van ons ondernemingsplan 2022-2025. We ontwikkelen ons verder als een klantgerichte en omgevingsgerichte netwerkorganisatie die aansluiting zoekt met huurders en andere belanghouders.

Voor al onze huurders willen we zorgen voor een comfortabele woonplek waar je jezelf kan zijn, een plek die veilig en vertrouwd is in een fijne buurt, en waar je prettig met elkaar samenleeft. Met veel ruimte voor samen wonen, samen leven en een gezond leefklimaat. Nu en in de toekomst. Vandaar de titel: Een toekomstbestendig thuis.

1.1 Onze speerpunten

Voldoende passende woningen

We zetten ons in voor gelijke kansen op een kwalitatief goede passende woning voor al onze huurders. Echter, het grote woningtekort en de toename van diverse doelgroepen zet deze doelstelling onder druk. Er is behoefte aan nieuwe woningen en daar willen we onze bijdrage aan leveren, maar dan moeten er wel mogelijkheden zijn om te bouwen. We focussen ons daarom vooral op beschikbaarheid. Hoe kunnen we toch voldoende passende woningen realiseren? Dit is ons belangrijkste speerpunt voor de komende jaren.

Leefbare buurten

Tegelijkertijd streven we voor onze huurders naar een duurzame en leefbare omgeving waarin diversiteit en duurzaam samenleven centraal staan. We willen bijvoorbeeld niet dat leefbaarheid in een wijk onder druk komt te staan door de toename van de diverse doelgroepen met een zorgvraag. Om dit te voorkomen werken we wijkgericht en in samenwerking met onze partners aan signalering en preventie. Hierbij vinden we sociale samenhang en inclusiviteit belangrijk, maar dit is niet altijd vanzelfsprekend. Vandaar dat we ons inzetten voor leefbare buurten, ook dit is een belangrijk speerpunt.

Duurzaam wonen

Duurzaamheid als thema is niet nieuw. De afgelopen jaren hebben we flink geïnvesteerd in energiematregelen en isolatie. Waardwonen is met energieverduurzaming een van de koplopers in Nederland. Al in 2022 hadden onze woningen gemiddeld een energielabel A. Als speerpunt in ons ondernemingsplan is *Duurzaam wonen* wel nieuw. We willen nog breder en sterker inzetten op duurzaamheid en zo echt toewerken naar de wijk van de toekomst. Onze belangrijkste drijfveren zijn hierbij betaalbare woonlasten voor onze huurders en CO₂-reductie (waarmee we toewerken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad). We zijn gestart met het aardgasvrij maken van onze woningen en werken vanuit de gedachte van een circulaire economie. Bovendien kijken we samen met onze huurders hoe we de leefomgeving kunnen aanpassen, zodat we de gevolgen van klimaatverandering beter kunnen opvangen.

Jaarverslag 2022

Betaalbaar wonen

Waardwonen is boven alles een sociale huisvester. We huisvesten een grote groep mensen met een laag inkomen. We willen dat wonen betaalbaar blijft voor onze huurders, dus dat heeft altijd onze focus. Dat gaat verder dan alleen de persoonlijke situatie van een huurder en de kale huur. Ook de energiekosten bepalen mede of een woning betaalbaar is. Tijdens de uitvoering van ons ondernemingsplan kijken we doorlopend naar hoe we de woonlasten betaalbaar kunnen houden en waar mogelijk zelfs kunnen verlagen.

1.2 Onze uitdagingen

Ondertussen hebben we te maken met allerlei ontwikkelingen in de samenleving waar we geen grip op hebben. Het is dus belangrijk dat we wendbaar en flexibel zijn, zodat we ons aan die veranderingen kunnen aanpassen. Wat zien we:

- Woningnood
- Doelgroep die toeneemt én verandert
- Klimaatverandering
- Oorlog en onrust in de wereld
- Stijgende bouwkosten, rente en belastingdruk
- Druk op de beschikbaarheid van menskracht en materiaal
- Digitalisering, automatisering en robotisering

1.3 Samenwerking met onze stakeholders

Het mag duidelijk zijn: we hebben te maken met uitdagende tijden. Er is een enorm woningtekort, de bouwkosten stijgen en het klimaat verandert. Daar bovenop leiden de huidige inflatie en de stijging van de energieprijzen tot extra financiële zorgen bij onze huurders, want hun maandlasten stijgen. Helaas hebben we als corporatie geen invloed op deze ontwikkelingen, maar we kunnen wel bijdragen aan het beperken van de effecten voor onze huurders, samen met onze partners. Hieronder leest u een overzicht van de samenwerkingen die er voor ons uitsprongen in 2022.

➔ met de gemeenten

De nationale prestatieafspraken worden omgezet naar provinciale taakstellingen en regionale woondeals. Van daaruit leggen we de afspraken met onze gemeenten vast in zogenaamde prestatieafspraken. Veel van deze afspraken hebben we vastgelegd in langjarige doelen die we vertalen naar concrete afspraken per jaar. We zijn blij dat we door de afschaffing van de verhuurderheffing per 2023 meer kunnen investeren. Met onze gemeenten Lingewaard en Berg en Dal hebben we in 2022 al afspraken gemaakt over hoe we die extra financiële ruimte in kunnen zetten.

We hebben bijvoorbeeld afgesproken dat 30% van de woningen die gebouwd worden sociale huurwoningen moeten zijn. Dit percentage was tot daarvoor 20%. Ontwikkelaars moeten hiervoor met corporaties om tafel.

Daarnaast hebben we nieuwe afspraken gemaakt om onze huurders te helpen hun energieverbruik te verlagen, door bijvoorbeeld slimme energiedisplays uit te delen. Hiermee krijgen de huurders direct inzicht in hun energieverbruik.

Om de samenwerking met de gemeenten verder te versterken hebben we in 2022 samen met Oosterpoort de nieuwe gemeenteraadsleden gesproken over wonen en huisvesten en over onze plannen en ambities. We hebben ook met de raadsleden van Lingewaard en Overbetuwe gesproken in een gezamenlijke sessie met regionale woningcorporaties.

➔ met de huurdersorganisaties

Onze huurdersorganisaties *Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn* en *Huurdersbelang Lingewaard* spelen een belangrijke rol bij het vertegenwoordigen van de huurdersbelangen in het nog te ontwikkelen beleid. In 2022 hebben ze waardevolle input gegeven voor het nieuwe huurbeleid, waarbij betaalbaarheid en beschikbaarheid voorop staan.

Dankzij hun inzet hebben we bovendien extra aandacht besteed aan de betaalbaarheid van wonen. In deze tijden waarin de kosten stijgen heel belangrijk. Op hun verzoek hebben we bijvoorbeeld een energiepakket aangeboden aan huurders zonder zonnepanelen en met een laag energielabel. Dat pakket

Jaarverslag 2022

bestond onder andere uit brievenbusborstels, isolatie van de cv-leidingen, tochtstrips en ledverlichting. Bovendien geven we deze huurders tijdelijk korting op hun huur.

Beide huurdersorganisaties hebben ook een belangrijke rol in de prestatieafspraken. Ze zijn betrokken bij de evaluatie van de prestatieafspraken van het jaar ervoor, geven input bij de totstandkoming van nieuwe afspraken en tekenen mee met ons en de gemeenten.

Daarnaast voeren we met de huurdersorganisatie regelmatig bestuurlijk overleg, waarin we de stand van zaken en actuele onderwerpen bespreken, zoals vastgoed- of herstructureringsprojecten, de huisvesting van statushouders en interne updates zoals de lancering van de nieuwe website. In 2023 zullen deze overleggen nog frequenter plaatsvinden om onze slagvaardigheid verder te verbeteren.

Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn was dit jaar bovendien betrokken bij een enquête onder 800 huurders in Millingen. We hebben onderzocht of een vast inlooppunt bij *Kulturhus Den Ienloop* geschikt zou zijn als locatie voor afspraken, in plaats van ons kantoor aan de Heerbaan. Waardwonen sluit dan aan bij het lokale wijkteam. We evalueren de resultaten van de enquête begin 2023, en maken een voorstel hoe we verder gaan.

In 2022 hebben we met Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn ook nog projecten besproken als de proef met *Laag Temperatuur Warmtepompen* en de aanleg van een biodiverse tuin (zie paragraaf 4.3).

Met Huurdersbelang Lingewaard hebben we onder andere gesprekken gehad over hoe we participatie van onze huurders het beste vorm kunnen geven in het project *De Zilverkamp aardgasvrij*.

→ met collega-woningcorporaties

De opgaven voor woningcorporaties worden steeds groter in een markt die steeds meer krapte kent. Als kleinere corporaties in de regio Lingewaard en Overbetuwe willen we daarom gezamenlijk onze positie verstevigen. Strategische thema's (zoals de portefeuillestrategie, risicomanagement en de volkshuisvestelijke opgaven in de regio) willen we meer op elkaar afstemmen. Ook de prioritering en de focus van thema's stemmen we met elkaar af. Hierdoor kunnen we onze krachten bundelen en creëren we als kleine corporaties meer positie naar buiten. Onder het motto 'samen bereiken we meer'. We verwachten dat die samenwerking de komende jaren nog intensiever gaat worden. Tot nu toe vond kennis- en informatie-uitwisseling met name plaats op bestuurlijk niveau. In 2023 laten we medewerkers kennis met elkaar maken.

→ met WOONstichting Gendt (zie ook paragraaf 6.5)

In Lingewaard werken we steeds meer samen met WOONstichting Gendt. In 2022 trokken we bijvoorbeeld samen op bij het maken van de prestatieafspraken met de gemeenten, we hebben samen gekozen voor hetzelfde primaire ICT-systeem (ERP), en net zoals veel andere corporaties delen we medewerkers. Medewerkers van de teams Bedrijfsvoering werkten bijvoorbeeld voor beide organisaties. Voor ons heel logisch, want onze werkwijzen en identiteit hebben veel overlap en we werken in dezelfde gemeente. Wellicht heeft ook een volledige fusie meerwaarde. Daarom zijn we in december 2022 gestart met gesprekken met onze huurdersverenigingen en Raden van Commissarissen over een onderzoek naar de voor- en nadelen van een fusie. Zowel de huurdersorganisaties als de RvC's steunen dit onderzoek.

→ met zorg- en welzijnpartners

We willen dat ook mensen met speciale woonwensen of mensen die ondersteuning nodig hebben bij ons een thuis vinden. En ook al leveren we zelf geen zorg, we kunnen wel zorgen voor ideale woonoplossingen. Waar mogelijk (ver)bouwen we levensloopbestendig en in onze wensportefeuille staan kleinschalige en beschermde woonvormen. Tegelijkertijd maken we wonen met zorg mogelijk, samen met onze partners. Eind 2022 hebben we – samen met onze beide gemeenten (Lingewaard en Berg en Dal) en collega-woningcorporaties WOONstichting Gendt en Oosterpoort – de woonzorganalyse afgerond. Door de analyse hebben we meer inzicht in de woon- en zorgbehoefte in de plaatsen waar we woningen hebben (zie ook paragraaf 2.1).

→ samenwerking ketenpartners Vastgoed & Ontwikkeling

Al vele jaren werken we samen met een aantal vaste partners om onze onderhoudswerkzaamheden volgens plan uit te kunnen voeren, waardoor de kwaliteit van onze woningvoorraad op het gewenste niveau blijft. Ondanks de onzekerheden en de grillige markt in 2022, hebben we verder kunnen bouwen op onze

Jaarverslag 2022

krachtige samenwerking met onze regionale aannemers en leveranciers. Hierdoor konden we onze onderhoudsplannen dit jaar grotendeels realiseren.

Om deze samenwerking ook in de komende jaren te waarborgen, hebben we in 2022 een selectieprocedure doorlopen voor het opnieuw uitbesteden van het meerjarenonderhoud aan onze verwarmings- en ventilatiesystemen. Dit heeft geleid tot een nieuw contract voor een periode van 6 jaar met onze huidige partner. Een belangrijk onderdeel van deze samenwerking is de aanpassing van onze gasgestookte installaties naar duurzame opwekking.

1.4 Vooruitblik

Een jaarverslag is niet alleen een mooi moment om terug te kijken, maar ook om vooruit te blikken.

Vanuit ons jaarplan ligt onze focus in 2023 op:

Onze geplande nieuwbouw- en renovatieprojecten in 2023

Nieuwbouw

Schoollocatie Millingen aan de Rijn

We starten met de bouw van 26 appartementen voor senioren op de Schoollocatie. We zetten hier ons doorstroombeleid in.

Driegaarden fase 1 Huissen

We leveren eind 2023 de eerste fase van Driegaarden op en voegen daarmee 9 woningen toe die we gaan verhuren aan verschillende doelgroepen.

Hofstede Hoefslag Bemmelen

In het complex Hofstede bereiden we het bouwplan voor om de begane grond te transformeren naar wonen. Start werkzaamheden op zijn vroegst eind 2023.

Tijdelijke woningen

Millingen aan de Rijn

Aan de Margrietstraat in Millingen aan de Rijn willen wij in 2023/ begin 2024 8 tijdelijke woningen realiseren. We zijn nu bezig met de planvorming.

Lingewaard

Met de gemeente zoeken we locaties voor tijdelijke en flexibele woningen en formuleren we gezamenlijk de randvoorwaarden om tot realisatie te komen.

Vervangende nieuwbouw

Klappenburg Bemmelen

In dit project werken we intensief samen met onze huurders. Samen zijn we in de Klappenburg tot een keuze gekomen hoe de wijk wordt vernieuwd en willen we in 2023 starten met de uitvoering van 29 nieuwbouwwoningen in diverse types, zoals levensloopbestendige woningen en eengezinswoningen.

Molukse Wijk Bemmelen

In de Molukse Wijk zetten we samen met de bewonersgroep onze planvoorbereiding door om 40 bestaande woningen te vervangen door nieuwbouw in woningtypes voor 3 generaties. Dit doen we samen met een nog te selecteren vastgoedpartner. We willen daarbij de kracht van conceptueel bouwen optimaal benutten.

Renovaties

Peperstraat Huissen

Dit project bestaat uit zeven huurwoningen in het centrum van Huissen. Van deze karakteristieke en beeldbepalende panden renoveren en isoleren we de schil. Elektrisch koken wordt mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt aan de achterzijde meer leefruimte gerealiseerd door toevoeging van een dakkapel.

Schoof-Zolder-Deel Huissen

Naast de energetische maatregelen krijgt ook de buitenzijde van de woningen een face lift. Dit project wordt in 2023 samen met de huurders uitgewerkt zodat het in 2024 uitgevoerd kan worden.

Jaarverslag 2022

Nieuwe ontwikkelingen

Millingen aan de Rijn

We gaan starten met de planvorming voor 22 woningen aan de Heerbaan en 36 woningen Reijmersstraat/K.Doormanstraat in Millingen aan de Rijn. Welke woningen willen we hier onderhouden, renoveren of eventueel slopen en nieuwe woningen hier voor in de plaats toevoegen? Samen met bewoners en Huurdersvereniging Millingen aan de Rijn maken we een plan.

In positie komen voor nieuwbouw

Samen met de gemeenten hebben we de mogelijke nieuwbouwontwikkelingen in beeld. We zetten daarbij in op minimaal 30% sociale huur in het programma en zoeken naar kansen om te versnellen in de planontwikkeling en realisatie. Daarvoor onderhouden we ook nauw contact met de ontwikkelaars die actief zijn binnen onze gemeenten (zie ook paragraaf 1.2).

Herijken portefeuillestrategie

In 2023 herijken we onze portefeuillestrategie, dat doen we samen met WOONstichting Gendt. Dat gaat niet alleen over nieuwbouw, maar ook over onze bestaande voorraad.

In 2022 hebben we enkele onderzoeken afgerond die input geven voor de herijking. Bijvoorbeeld de woonzorganalyse, regionaal marktonderzoek en ons nieuwe doelgroepen- en huurbeleid. Daarnaast sluiten we aan bij de landelijke en regionale prestatieafspraken en de geactualiseerde Woondeal (waarin het Rijk, de Provincie en 18 gemeenten in de regio Arnhem-Nijmegen afspraken maken). De herijkte portefeuillestrategie vertalen we vervolgens naar wijk- en complexplannen in de vorm van projecten.

Samenwerking met WOONstichting Gendt (zie ook paragraaf 6.5)

In 2023 zal onze samenwerking met WOONstichting Gendt verder versterken:

- We werken verder aan de samenvoeging van de teams Bedrijfsvoering. Op 1 januari 2024 is er nog maar één team met één manager.
- Vanaf maart 2023 laten WOONstichting Gendt en Waardwonen een onderzoek uitvoeren naar de voor- en nadelen van een fusie. Het onderzoek wordt uitgevoerd door een onafhankelijk adviesbureau en duurt ongeveer een half jaar. Op basis van de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek zullen we dan in nauw overleg met de huurdersorganisaties, raden van commissarissen en medewerkersvertegenwoordiging mogelijk besluiten om een vervolgstap te zetten.

Implementatie ERP-systeem (zie ook paragraaf 6.6)

In januari 2023 beginnen we met de implementatie van ons nieuwe ERP-systeem (dat we samen met WOONstichting Gendt hebben geselecteerd). Dan start het traject van inrichten, testen, medewerkers opleiden, live gaan en aan de slag. Waardwonen en WOONstichting Gendt verwachten beiden uiterlijk in januari 2024 met ViewPoint te werken.

Procesgericht werken

In 2023 werken we verder aan het borgen en verbeteren van onze processen. We werken al aan de processen Verhuurmutatie, Facturen en Reparatieverzoeken. Daar zijn ondertussen Nieuwbouw en Verkoop bij gekomen.

Implementeren van onze nieuwe huur- en doelgroepenbeleid

We willen actiever sturen op differentiatie van doelgroepen in onze wijken, het verhogen van de slaagkans en een betere match tussen doelgroep, inkomens en woningtype. Daarom hebben we nieuw huurbeleid ontwikkeld dat in januari 2023 is vastgesteld. In ons nieuwe huurbeleid nemen we de gewenste differentiatie in huurklassen als uitgangspunt. Woningzoekenden kunnen dan overal binnen ons bezit kans maken op een woning, ongeacht inkomen of achtergrond. In 2023 implementeren we gefaseerd het nieuwe beleid.

1.5 Leeswijzer

De hoofdstukken in dit jaarverslag zijn gebaseerd op de speerpunten vanuit ons ondernemingsplan: *Voldoende passende woningen, Leefbare buurten, Duurzaam wonen en Betaalbaar wonen*. Aangevuld met een hoofdstuk *Organisatieontwikkeling*.

2 Voldoende passende woningen

We willen dat er voor iedereen een woning is die past, van starter tot senior en van urgent woningzoekende tot statushouder. Dat geldt ook voor mensen met speciale woonwensen of mensen die ondersteuning of zorg nodig hebben. Iedereen moet bij ons een thuis kunnen vinden. Samen met onze partners bekijken we wat er nodig is en hoe we dit mogelijk kunnen maken.

2.1 Woonbehoefte in beeld

Eind 2022 hebben we – samen met onze beide gemeenten (Lingewaard en Berg en Dal) en collega-woningcorporaties WOONstichting Gendt en Oosterpoort – de woonzorganalyse afgerond. Door de analyse hebben we meer inzicht in de woon- en zorgbehoefte in de plaatsen waar we woningen hebben. We hebben de woonvraag onderzocht (die samenhangt met de behoefte aan zorg en ondersteuning) voor de doelgroepen ouderen, mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, mensen die kampen met psychische of psychiatrische problematiek, dak- en thuislozen en jongeren die uitstromen uit de jeugdzorg.

In 2022 is het regionale woonbehoefteonderzoek opgestart, dat wordt uitgevoerd door Companen. In het eerste kwartaal van 2023 volgen de resultaten. In 2023 maken we een vertaling van deze woonzorganalyse en het regionale woonbehoefteonderzoek naar onze portefeuillestrategie.

2.2 Wonen en zorg

In 2022 hebben we samenwerkingsafspraken met WOONstichting Gendt en de gemeente Lingewaard vastgelegd in de *Opstapregeling gemeente Lingewaard*. Met deze regeling krijgen inwoners die uitstromen uit een zorginstelling een woning toegewezen. Hiermee krijgen zij de mogelijkheid om een zo normaal mogelijk leven te leiden in een eigen woning, met zinvolle dagbesteding en contacten in de buurt.

In de gemeente Berg en Dal werken we volgens het convenant *Uitstroom uit instellingen*. Voor deze doelgroep werken we samen met andere corporaties en huisvesten we mensen die een binding hebben met Millingen aan de Rijn. Daarnaast blijven we deelnemen aan de zorgnetwerken in beide gemeenten.

2.3 Doorstroombeleid

Waardwonen wil onder andere de mogelijkheden voor het huisvesten van starters en jonge gezinnen vergroten door de doorstroming van huidige huurders te bevorderen. Vanaf 2020 werken we met een doorstroombeleid. Met dit beleid kunnen huurders vanaf 55 jaar, die in een grote eengezinswoning van ons wonen, met voorrang én met behoud van huur verhuizen naar een woning die beter past bij hun nieuwe levensfase. De vrijgekomen eengezinswoning wordt aangeboden aan starters/jonge gezinnen. Op deze manier bevorderen we de slaagkans van deze doelgroep en dragen we bij aan passende huisvesting voor ouderen. In 2022 zijn in totaal 11 huurders van 55 jaar verhuisd naar een kleinere woning via ons doorstroombeleid. Zij lieten een eengezinswoning met minstens drie slaapkamers achter.

2.4 Wooncoach

De wooncoach – die 65-plussers adviseert bij vragen over toekomstbestendig wonen – was ook in 2022 succesvol. Betrokken partijen, gemeente Lingewaard, SWL en Waardwonen, zien een flinke toename in het aantal aanmeldingen. De wooncoach heeft zich ontwikkeld tot een spin in het web. In Berg en Dal wordt in 2023 gestart met een verhuiscoach. Ook deze persoon gaat senioren helpen bij het wonen.

2.5 Ontwikkeling woningvoorraad

Onderhoud

Dagelijks onderhoud

In 2022 hebben we ongeveer 5.000 reparatieverzoeken afgehandeld als onderdeel van ons dagelijks onderhoud. Daarnaast hebben we bij mutaties gezorgd voor het benodigde onderhoud aan de binnenzijde van de woningen, zodat ze weer voldoen aan onze gewenste kwaliteitseisen. Om dit te bereiken werken we niet alleen samen met onze vaste aannemers, maar maken we ook gebruik van onze eigen onderhoudsdienst. Door deze aanpak blijven we zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk, en weten we wat er speelt onder onze bewoners.

Jaarverslag 2022

In 2022 hebben we een aanzienlijke stijging gezien in de kosten voor mutaties. Een mogelijke verklaring hiervoor is de aanwezigheid van een grote groep senioren die niet meedoet aan tussentijdse verbeteringen en/of renovaties van hun woningen. Wanneer deze woningen uiteindelijk leeg komen te staan, vereist dit extra investeringen om ze terug te brengen naar de basisstandaard die wij hanteren.

Daarnaast hebben we extra geïnvesteerd in funderingsonderzoek bij woningen met scheurvorming. Als gevolg van de lagere grondwaterstanden hebben we bij vijf woningen daadwerkelijk funderingsherstel uitgevoerd.

In 2022 zijn de brandveiligheidseisen aangescherpt, waarbij het verplicht is geworden om een bepaald aantal rookmelders in een woning te hebben. Om aan deze nieuwe eisen te voldoen, hebben we bij 2.939 woningen één of meerdere nieuwe rookmelders geïnstalleerd.

Planmatig onderhoud

In 2022 hebben we conform onze jaarbegroting het geplande reguliere onderhoud uitgevoerd, op basis van de driejaarlijkse conditiemetingen ter plaatse. Dit wordt gedaan met behulp van onze eigen opzichters, die als basis dienen voor de opdrachten die we aan onze vaste uitvoeringspartners geven. Op deze manier houden we de lijnen kort om ervoor te zorgen dat ons vastgoed voldoet aan de kwaliteitseisen die we hebben gesteld.

Daarnaast hebben we in 2022 extra aandacht besteed aan het betrekken van onze huurders bij duurzame innovaties tijdens onze werkzaamheden. Zo hebben we bij enkele complexen, in overleg met de huurders, gelijktijdig met schilderwerkzaamheden kleurwijzigingen aangebracht. Bovendien hebben we bij enkele dakwerkzaamheden gekozen voor witte dakbedekking. Dit heeft als voordeel dat het dak bij extreme hitte in de zomer minder opwarmt en de zonnepanelen optimaal blijven functioneren.

Verbetering bestaande woningvoorraad

In 2022 hebben we renovatiewerkzaamheden uitgevoerd bij 19 eengezinswoningen in de Klappenburgstraat in Bommel. In Huissen zijn we gestart met de renovatie van 52 appartementen aan de Holthuiszandreef, die in 2023 wordt afgerond. Bovendien hebben we de renovatieplannen voor 7 huurwoningen aan de Peperstraat in Huissen gepresenteerd aan de huurders en hierbij 100% draagvlak ontvangen. De uitvoering van de renovatiewerkzaamheden staat gepland voor 2023.

Toevoegen nieuwe woningen

We zijn trots dat we in 2022 meer woningen konden realiseren. In Haalderen hebben we 6 tijdelijke woningen voor starters op Klein Baal opgeleverd en we hebben 10 appartementen voor senioren gerealiseerd aan het Mariaplein.

In Huissen is in het najaar van 2022 gestart met de bouw van 9 eengezinswoningen sociale huur in het plan Driegarden fase 1. Dit is een mooie toevoeging aan ons woningbezit en symboliseert de start van verdere groei van onze woningvoorraad in dit plangebied de komende jaren.

In Millingen aan de Rijn hebben we na intensieve samenwerking met onze stakeholders de selectieprocedure voor een marktpartij voor de bouw van 26 appartementen op de Schoollocatie naar volle tevredenheid doorlopen en het contract met de aannemer ondertekend. De start van de uitvoering staat gepland voor medio 2023. Voor de Molukse Wijk in Bommel zijn we in 2022, samen met de bewonerscommissie, gestart met de selectie van een marktpartij voor ontwerp en realisatie. We verwachten begin 2023 de uitkomst hiervan en willen de plannen daarna aan de buurt presenteren.

Helaas heeft het prijsvormingsproces met de bouwpartner voor de sloop- en nieuwbouw van 29 woningen in de Klappenburgstraat e.o. niet tot het gewenste resultaat geleid. In 2023 zullen we verschillende alternatieven (her)overwegen. Hierdoor vertraagt de sloop. Voor de geplande tijdelijke woningen aan de Prinses Margrietstraat in Millingen aan de Rijn hebben we – mede door zorgen en bezwaren van omwonenden - in 2022 nog geen passende of haalbare invulling gevonden. Na gesprekken met omwonenden hebben we eind 2022 het onderzoek en ontwerpen weer opgestart.

Naar aanleiding van de gerealiseerde tijdelijke woningen op Klein Baal in Haalderen, zijn we eind 2022 samen met de gemeente Lingewaard het initiatief gestart om op korte termijn meer tijdelijke woningen toe te voegen.

Jaarverslag 2022

Helaas hebben we samen met onze partners, gemeente Lingewaard en het bestuur van R.K. Parochie H. Maria Magdalena, besloten om de geplande transformatie van de kerk in Doornenburg naar de functie wonen stop te zetten.

Zorg- en aanleunwoningen

Op 31 december 2022 verhuurden we 154 zorgwoningen aan zorginstellingen. Daarnaast verhuurden we 91 aanleunwoningen: 57 in Lingewaard en 34 in Millingen aan de Rijn.

Verkoop

Onze hoofdtaak is het verhuren van woningen, maar incidenteel verkopen we ook woningen en garages. Dit betreft dan woningen die niet meer passend zijn voor ons bezit of als enige woning nog is overgebleven in een woonblok. In 2022 hebben we in totaal 10 eenheden verkocht, waarvan 9 woningen en 1 garage.

3 Leefbare buurten

Een fijne buurt is net zo belangrijk als een fijne woning om je ergens thuis te voelen. Daarom helpen we mensen met goede ideeën voor hun straat of buurt. We zorgen samen met bewoners en partners (zoals de gemeente, de politie en zorg- en welzijnpartners) voor een prettige, duurzame en leefbare wijk. We werken gebiedsgericht en hebben daarbij veel aandacht voor diversiteit (in aanbod en doelgroepen) en duurzaam samenleven. We komen in actie als er problemen zijn en we zijn duidelijk aanwezig in de wijk.

3.1 Wat zien we?

Door onder andere het passend toewijzen is de concentratie van de laagste inkomens in de sociale huursector verder toegenomen. Bovendien zijn deze groepen steeds kwetsbaarder, aangezien ze vaak bestaan uit mensen met een grote afstand tot de arbeidsmarkt, een licht verstandelijke beperking of psychiatrische problematiek. Hierdoor hebben ze persoonlijk weinig ruimte om bij te dragen aan de leefbaarheid van hun buurt, omdat hun aandacht vaak uitgaat naar andere zaken.

De toename van bewoners met een zorgvraag kan soms problemen veroorzaken in de wijk. Uit landelijk onderzoek blijkt dat overlast en onveiligheid verder zijn toegenomen in buurten met veel sociale huurwoningen. Deze ontwikkeling zien we ook in de kernen van Waardwonen en daarom vraagt dit onze aandacht. We moeten snel signaleren en preventieve maatregelen nemen. Om de leefbaarheid verder te verbeteren, gaan we intensiever samenwerken met onze partners in de wijk, participatie en ontmoeting bevorderen en zorgen voor meer diversiteit in aanbod en doelgroepen.

3.2 Differentiëren in de wijk

We streven naar een gezonde diversiteit in de samenstelling van bewoners in wijken en buurten, omdat dit bewezen positieve effecten heeft op de leefbaarheid van de buurt. Om dit te realiseren, hebben we ons huur- en doelgroepenbeleid herzien (zie ook paragraaf 5.1 *Huurbeleid*). In ons nieuwe beleid richten we ons op het actief sturen van de instroom van diverse doelgroepen en inkomensgroepen. In 2023 gaan we hierin de eerste stappen zetten.

3.3 Ontwikkelen vlekkenkaart

Om de juiste keuzes te maken voor een gevarieerde samenstelling in een wijk en om het gesprek daarover te voeren met elkaar en onze samenwerkingspartners, hebben we in 2022 een vlekkenkaart ontwikkeld. Dit is een visuele weergave waarop we onder andere kunnen zien waar kwetsbare huurders in een wijk wonen, waar overlast speelt of heeft gespeeld, en waar we de diversiteit in de samenstelling van bewoners kunnen vergroten.

3.4 Versterken relaties netwerkpartners

Onze wijkconsulenten, buurtbeheerders, opzichters en medewerkers van de onderhoudsdienst hebben in persoonlijke contacten met huurders een belangrijke signalerende functie. Om snel te kunnen schakelen bij problemen is het belangrijk dat we korte lijnen hebben met onze partners in de wijk, zoals de politie en BOA's. In 2022 hebben we deze relaties versterkt door ook op andere momenten contact met elkaar te zoeken en te investeren in de samenwerking. We zijn aangesloten bij belangrijke netwerken zoals het *Lokaal Zorg- en Veiligheidsnetwerk* en het *Sociaal- en Regieteam*. In 2022 zijn in de gemeente Lingewaard wijk-GGZ-ers geïntroduceerd. Zij fungeren als schakel tussen verschillende organisaties op het gebied van veiligheid en zorg en gaan snel af op mensen met onbegrepen of verward gedrag. We gaan in 2023 actief op zoek naar mogelijkheden om beter gebruik te maken van hun expertise. In de gemeente Berg en Dal zijn we hier in 2022 al mee gestart. Daar zijn sinds vorig jaar wijk-GGD'ers actief en we hebben positieve ervaringen opgedaan door gezamenlijk huisbezoeken af te leggen.

3.5 Ontmoeting bevorderen

Het is belangrijk dat buurtbewoners elkaar ontmoeten in de wijk. Als mensen elkaar kennen, ontstaat er vaak meer tolerantie en is de sociale cohesie groter. Door de inzet van de buurtbeheerder is er in 2022 een koffiemiddag ontstaan in de Gouden Appel, die nog steeds een succes is.

Wij vinden het ook nuttig (en leuk!) om met onze bewoners in gesprek te gaan. Onze buurtbeheerders en wijkconsulenten zijn een belangrijk aanspreekpunt voor onze huurders. We weten dat persoonlijk contact

Jaarverslag 2022

goed werkt. Daarom zijn we zichtbaar aanwezig in de wijk en makkelijk benaderbaar. Zo weten we wat er leeft en speelt bij onze huurders en in de wijk en waarop we moeten anticiperen. Waar nodig lossen de buurtbeheerders conflicten op en werken ze nauw samen met partners zoals politie en hulpverlenende instanties.

In 2022 organiseerden we diverse zogenaamde complexgesprekken, waarvoor we de betreffende bewoners uitnodigden. In Huissen hebben we de complexen 't Woudhues, het Binnenhuus, 't Convent, Oranjerie en Plaza bezocht. In Millingen aan de Rijn zijn de drie complexen aan de Brahmstraat bezocht. En in Bemmelen de appartementencomplexen aan de Faunuslaan en 't Rietland. Onder het genot van een kop koffie en wat lekkers bespraken we met bewoners hoe het gaat in het complex, of er overlast wordt ervaren, of er technische problemen zijn en of men bijvoorbeeld activiteiten wil organiseren.

Daarnaast vinden we het belangrijk om bij te dragen aan fysieke ontmoetingsplekken voor bewoners in de wijk, zodat we het contact tussen bewoners kunnen stimuleren. Daarom hebben we sinds mei 2022 elke dinsdagmiddag een spreekuur in het nieuw geopende Zilverhuus. Tijdens dit spreekuur kunnen inwoners van de Zilverkamp in gesprek met Waardwonen, SWL, Rijnstad Maatschappelijk Werk en MEE Geldersche Poort. In 2022 hebben we ook de samenwerking gezocht met Rijnstad en SWL om een dergelijk spreekuur in Bemmelen te organiseren. In Millingen aan de Rijn zijn we eind 2022 gestart met een pilot om aan te sluiten bij het wekelijkse spreekuur in het Kulturhus. Beide krijgen in 2023 een vervolg.

Ook bij nieuwbouw hebben we aandacht voor ontmoeting. Bij de officiële oplevering van de nieuwbouwwoningen in de Doelenstraat konden oud-bewoners en nieuwe huurders onder het genot van een hapje en drankje met elkaar kennismaken. Bij de oplevering van de flexwoningen Klein Baal in Haalderen organiseerden we een open huis voor bewoners, omwonenden, medewerkers van Waardwonen en relaties. Ook dit was een mooie gelegenheid voor de nieuwe huurders, omwonenden en diverse relaties om met elkaar nader kennis te maken.

Herinrichten openbare ruimtes om ontmoeting te bevorderen

We ondersteunen ook van harte initiatieven in de wijk waarbij fysieke ontmoetingsplekken gerealiseerd worden. In 2022 zijn we aangesloten bij de overleggen van Haalderen Leeft over de herinrichting van het Mariaplein. Na de oplevering van onze woningen (januari 2023) wordt het plein aangepakt. De bedoeling is dat er straks midden in het dorp een mooi plein ligt, waar jong en oud graag heen gaan om te spelen of voor een praatje.

Het bewonersinitiatief van de werkgroep Doornenburg om het dorpsplein te herinrichten heeft een tijd stilgelegen in verband met de eventuele herontwikkeling van de kerk. Nu duidelijk is dat deze herontwikkeling niet doorgaat, krijgt dit initiatief in 2023 weer een vervolg. Waardwonen ondersteunt dit initiatief financieel en denkt ook mee over de invulling.

3.6 Participatie van huurders

Contactpersonen

In 2022 hebben we proactief contact opgenomen met de contactpersonen in onze wooncomplexen en enkele nieuwe contactpersonen geworven. Dankzij de korte lijnen met de contactpersonen konden we snel en efficiënt dingen oppakken die spelen in de wooncomplexen. In december hebben we persoonlijk alle contactpersonen bedankt met een Sinterklaas-attentie.

Participatie bij projecten

Bij projecten in de wijk vinden we het van groot belang om huurders te betrekken en hun mening mee te nemen. Alleen zo kunnen we plannen maken die goed aansluiten bij de wensen en behoeften van onze huurders. Na een lang participatietraject hebben we in 2022 eindelijk de renovatie van 19 woningen in de Klappenburg in Bemmelen uitgevoerd.

In de Molukse Wijk in Bemmelen hebben we in 2022 samengewerkt met de bewonerscommissie om een wensenlijst voor nieuwbouw op te stellen, en we hebben samen nagedacht over de selectie van een aannemer. Aan het einde van het jaar is het Design & Build traject gestart. De uitkomst verwachten we begin 2023. Daarna leggen we de plannen ook aan de buurt voor door middel van een draagvlakmeting.

Jaarverslag 2022

Ook bij andere projecten hebben we goed overleg gehad met huurders, zoals bij het renovatieproject van 7 woningen aan de Peperstraat in Huissen. We hebben diverse huisbezoeken afgelegd en bewonersbijeenkomsten georganiseerd. Uiteindelijk resulteerde dat in een 100% akkoord van de huurders voor het plan dat in januari 2023 wordt uitgevoerd.

Bij de renovatie van 52 beneden- & bovenwoningen aan de Holthuizerdreef in Huissen konden huurders ook participeren. De bewoners konden meedenken over de verlichting en uitstraling van het trappenhuis en de kleurstelling van het schilderwerk (zie ook paragraaf 2.5). Het project was daarnaast een kans om met alle bewoners in gesprek te gaan over de leefbaarheid in de wijk en andere aandachtspunten. Uit deze gesprekken blijkt dat veel bewoners elkaar niet kennen en dat dit (nadelig) invloed heeft op de sociale cohesie. In 2023 gaan we daarom koffiemomenten organiseren in de complexen om de sociale cohesie in deze wijk te verbeteren.

Overlast bomen verminderen

Bewoners van de Bredestraat in Huissen hebben in 2022 een enquête gehouden over de aanhoudende problemen met de bomen in de straat. Bewoners wilden graag dat de bomen gekapt werden in verband met de overlast.

Daaropvolgend zijn we met bewoners en gemeente in overleg gegaan over een oplossing waarbij de overlast beduidend zou verminderen, maar de bomen toch behouden konden worden. Die oplossing hebben we gevonden in de bomen kandelaberen (dat is een speciale snoeitechniek) en afspraken over onderhoud in de toekomst.

3.7 Wijkvisies

In onze zogenaamde wijkvisies beschrijven we de leefbaarheid van een wijk of dorp aan de hand van harde informatie zoals de leeftijdsopbouw van bewoners en de typering van woningen, en ook meer subjectieve onderwerpen komen aan bod, zoals de betrokkenheid van mensen bij hun buurt. Daarnaast beschrijven we in de wijkvisies onze aanpak en activiteiten. Het doel van onze wijkvisies is om richting te geven aan onze aanpak ter verbetering van de leefbaarheid in de wijken. In 2022 hebben we vanuit de visies - samen met bewoners en onze netwerkpartners – onder andere gewerkt aan:

- Het versterken van het contact met lokale netwerken.
- Op vaste momenten overleggen met bewoners in de wooncomplexen in onze dorpen.
- Onderzoeken of er meer behoefte is aan participatie.

Helaas is het actualiseren van de wijkvisies in 2022 niet gelukt. We pakken dit nu in 2023 op voor de kernen Doornenburg, Zilverkamp Huissen en Millingen aan de Rijn. Daarbij verwerken we ook de resultaten van het woonbelevingsonderzoek dat in 2022 is uitgevoerd.

3.8 Pilot schuttingenproject

We hebben een pilot uitgevoerd op de Acaciahof in Millingen aan de Rijn om het uiterlijk van het wooncomplex te verbeteren door middel van de plaatsing van schuttingen. Aan de bewoners is hiervoor een aanbod gedaan waarop velen gereageerd hebben. Op basis hiervan is de pilot gerealiseerd. Het resultaat is een verbeterd aanzicht van de wijk en daardoor een betere leefbaarheid.

3.9 Brandveiligheid

In 2022 hebben we de brandveiligheid in onze wooncomplexen onderzocht. We hebben de contactpersonen van drie pilotcomplexen meegenomen in een rondgang met de brandweer om te bekijken wat er anders of beter zou moeten op het gebied van brandveiligheid en bewustwording in het wooncomplex. Als vervolg hierop hebben we nieuw beleid opgesteld.

In dit beleid staat dat vluchtroutes altijd vrij moeten zijn van spullen en dat buiten de vluchtweg alleen niet-brandbare materialen mogen staan of hangen. Het nieuwe beleid is in eerste instantie toegepast in de drie pilotcomplexen. Bewoners zijn geïnformeerd en de buurtbeheerder heeft gecontroleerd of de vluchtwegen vrij waren van spullen. In 2023 zullen we het nieuwe beleid in fases verder uitrollen naar de overige complexen.

3.10 Overlast

Naast de lopende meldingen uit voorgaande jaren, registreerden wij in 2022 120 nieuwe overlastmeldingen. Van deze meldingen waren er 100 nieuw in de gemeente Lingewaard, 76 zijn er

Jaarverslag 2022

ondertussen weer afgesloten. In Millingen aan de Rijn waren er 20 nieuwe meldingen, waarvan er 13 in 2022 zijn afgesloten. Dit betekent bijna een verdubbeling ten opzichte van 2021, toen er 67 meldingen waren. Over het algemeen zien we dat huurders nu vaker melden dan voor corona. Het grootste verschil is te zien in de meldingen van tuinoverlast. In 2022 waren er 44 meldingen ten opzichte van 4 in 2021. Nu corona voorbij is, gaan we weer meer de wijk in en spreken we huurders direct aan op tuinoverlast.

Tabel overlastmeldingen 2022	Millingen	Lingewaard	totaal
Geluidsoverlast	4	20	24
Overlast van dieren	3	5	8
Burenruzies/verstoord contact	4	11	15
(vermoeden van) hennepsteelt		1	1
Tuinoverlast	5	39	44
Overlast van verkeer		1	1
Vervuiling		1	1
Spullen/afval	1	14	15
Stank		1	1
Overlast door psychische problematiek/verslaving		2	2
(Vermoeden van) woonfraude	2	1	3
Drugsdealen/verslaving		1	1
Agressie/geweld/bedreiging	1	3	4
Totaal	20	100	120

3.11 Overlast vanwege hennepsteelt

Waardwonen werkt samen met gemeenten en politie om de teelt van hennep aan te pakken. We werken hiervoor samen binnen het regionale Hennepconvenant voor een integrale aanpak van ongewenste hennepkwekerijen in Oost-Nederland. Dankzij dit convenant kunnen betrokken partijen elkaar informeren over de aangetroffen hennepsteelt. In 2022 was er één vermoeden van hennep- of drugshandel. Dit vermoeden is onderzocht door middel van een gesprek met de huurder. Er is niets in de woning aangetroffen en daarna zijn er geen meldingen meer ontvangen.

3.12 Laatste kans

We bieden huurders waarvoor we een ontruimingsvonnis hebben opgehaald een laatste kans om in de woning te blijven. Dit doen we door middel van een aparte overeenkomst met strikte voorwaarden, die te maken hebben met bewindvoering, schuldhulpverlening en eventuele gedragsrichtlijnen. Als ze aan deze voorwaarden voldoen, mogen ze in de woning blijven wonen. In 2022 hebben we op deze manier 3 gebruikersovereenkomsten afgesloten. In deze overeenkomsten staan 3 evaluatiemomenten. Als de gebruiker aan alle voorwaarden voldoet, wordt de overeenkomst na 2 jaar omgezet naar een huurovereenkomst.

3.13 Woonfraude

In 2022 hebben we drie meldingen van woonfraude ontvangen, waarbij we vermoedden dat de huurders de woning niet als hoofdverblijf gebruikten. Eén melding kwam uit de gemeente Lingewaard en twee uit Millingen aan de Rijn. In eerste instantie konden we bij één adres geen contact krijgen, maar dat is uiteindelijk via begeleiding wel gelukt. De huurder bleek toch op het adres te wonen. Bij één adres werd een kamer in de woning onderverhuurd, maar dit bleek een tijdelijke situatie die inmiddels is opgelost. Bij het derde adres zou de huurder zijn vertrokken.

4 Duurzaam wonen

Vanuit het nationale Klimaatakkoord werken we aan een centraal doel: het terugdringen van de uitstoot van broeikasgassen in Nederland met 49% in 2030 ten opzichte van 1990. Dit doel geeft ook richting aan en ondersteunt ons eigen duurzaamheidsbeleid. Onze belangrijkste drijfveren hierbij zijn betaalbaarheid en CO₂-reductie waarmee we toewerken naar een CO₂-neutrale woningvoorraad in 2050.

4.1 Verduurzamen woningvoorraad

Vanuit het meerjarenprogramma 'verduurzamen van de woningvoorraad naar gemiddelde energielabel A' hebben we in 2022 534 woningen aangepakt. Helaas is het door tekorten in materialen en capaciteit niet gelukt het gehele programma in 2022 af te ronden. Het laatste deel, van 361 woningen, is doorgeschoven naar 2023.

4.2 Pilots alternatieve energie

We zijn trots op het behalen van onze doelstelling om in 2022 gemiddeld label A voor ons woningbezit te hebben. Om onze opgave voor CO₂-reductie verder vorm te geven zijn we op kleine schaal gestart met een aantal pilots. Ook voor deze pilots geldt dat we helaas niet al onze plannen in 2022 ook daadwerkelijk konden uitvoeren. En ook hier hing dat samen met personeelstekorten bij onze samenwerkingspartners en het lastig verkrijgen van materialen. Daarom zijn enkele pilots (deels) doorgeschoven naar begin 2023. Hieronder geven we een opsomming van onze pilots en de status hiervan.

Zonnepanelen en opslag

Hierbij combineren we zonnepanelen met een accu, zodat ook op momenten dat de zon minder of niet schijnt we eigen opgewekte energie voor de lift en algemene verlichting kunnen gebruiken. We hebben in 2022 drie complexen geselecteerd om deze pilots uit te voeren en de voorbereiding opgestart. In januari 2023 verstrekken we de opdracht voor de uitvoering ervan.

Flex-Go

In een andere pilot, waarbij we ook zonnepanelen en accu's plaatsen, maken we gebruik van nieuwe software. Deze berekent aan de hand van algoritmen waar de opgewekte energie het best opgeslagen of verbruikt kan worden. Hiermee ontlasten we het energienet en maken we zo veel mogelijk gebruik van de eigen opgewekte energie. Voor dit project is een Europese subsidie toegekend. De eindrapportage verwachten we in juli 2023 op te leveren.

Gasloos via all-electric oplossingen

Bij 10 woningen in Huissen hebben we Hoog Temperatuur (HT) warmtepompen geplaatst. De cv-ketels in deze woningen waren aan vervanging toe. Daarnaast hebben we het koken op gas vervangen voor elektrisch. Hierdoor konden we de gasaansluiting in de woning laten verwijderen.

In het pilotproject van 22 woningen in Millingen aan de Rijn hebben we een modelwoning gerealiseerd. We zijn voornemens om in de woningen Laagtemperatuur (LT) warmtepompen te plaatsen, de schil te isoleren en zonnepanelen te plaatsen. Op basis van de ervaring met de modelwoning worden de woningen in 2023 aangepakt. Ook deze woningen worden vervolgens afgesloten van het gasnet.

Gasloos Zilverkamp in Huissen

In 2021 tekenden we een intentieovereenkomst met de gemeente Lingewaard en een coöperatie met particuliere eigenaren (Coöperatie Duurzaam Zilverkamp) om te onderzoeken hoe de Zilverkamp duurzaam en betaalbaar van het aardgas kan. In 2022 hebben we verder onderzoek uitgevoerd naar duurzame energiebronnen en de (on)mogelijkheden hiervan. Bij de opening van het Zilverhuis hebben we bewoners uit de wijk geïnformeerd over de voortgang van dit project. Het is een langdurig project waarbij participatie van de wijkbewoners hoog in het vaandel staat. In 2023 geven we een vervolg aan dit initiatief.

4.3 Klimaatadaptatie

In 2022 hebben we in de Doelenstraat in Huissen de regenwaterafvoer van de woningen van de riolering afgekoppeld. In 2023 gaan we samen met de gemeente Lingewaard en WOONstichting Gendt kijken of

Jaarverslag 2022

we, door de inzet van een afkoppelcoach, meer regenwaterafvoeren van de woningen van de riolering kunnen afkoppelen.

In Millingen aan de Rijn hebben we samen met de gemeente Berg en Dal en onze huurdersvereniging een project opgestart voor de afkoppeling van de regenwaterafvoer en het biodivers maken van de algemene tuin. We hebben in 2022 de bewoners gevraagd om dit samen met ons vorm te geven, zodat we dit in 2023 kunnen uitvoeren.

4.4 Circulair bouwen en onderhouden

Voor het (gedeeltelijk) circulair bouwen hebben we per project gekeken wat de mogelijkheden zijn. In het renovatieproject Klappenburg in Bemmel zijn de bergingen uitgevoerd met sedum daken. Daarnaast is in het ontwerp van de 26 nieuwbouwappartementen in Millingen aan de Rijn circulariteit toegepast door gebruik te maken van circulaire keukens, hergebruikte dakbedekking (citumen) en hergebruikt kozijnhout in de bergingen.

In 2022 hebben wij bij drie complexen met *bio-based* verf het schilderwerk uitgevoerd. De ervaringen hiermee zijn positief. We gaan dit in 2023 verder uitbreiden. Daarnaast hebben we vanuit onderhoud zes circulaire keukens geplaatst. Ook deze pilot breiden we - bij een positieve ervaring van de huurders - in 2023 verder uit.

4.5 CO₂-prestatieladder

We werken als Waardwonen ook aan onze eigen CO₂-reductie. In 2022 hebben we niveau drie van de prestatieladder behaald. We hebben inzichtelijk gemaakt wat onze eigen CO₂-footprint is. Vanuit dit uitgangspunt hebben we ons reële doelen gesteld om een CO₂-reductie van 30% ten opzichte van 2019 te behalen. Dit bereiken we door meer elektrische auto's aan ons wagenpark toe te voegen, onze klimaatinstallatie van het kantoor te verduurzamen en we kopen Nederlandse groene stroom in.

5 Betaalbaar wonen

We willen dat wonen voor onze huurders betaalbaar blijft. Het gaat daarbij niet alleen om de hoogte van de huur, maar ook om oplossingen op maat en investeren in duurzaamheid en energiezuinigheid. Waar de woonlasten toch te hoog dreigen te worden, voeren we een sociaal (incasso) beleid en kijken we echt naar hoe we de individuele huurder verder kunnen helpen.

5.1 Huurbeleid

Het huurbeleid van 2022 is inflatievolgend en gebaseerd op een vaste streefhuur vertaald naar huurklassen. Dit beleid hebben we in 2022 samen met onze huurdersverenigingen herzien. In het nieuwe huurbeleid willen we meer aandacht voor:

- het verhogen van de slaagkansen van woningzoekenden;
- een betere match tussen de huurprijzen en de bijbehorende doelgroepen;
- meer sturen op differentiatie van doelgroepen in de wijken.

Uiteraard vinden we het belangrijk dat keuzevrijheid van wonen - waarbij mensen binnen de wettelijke kaders zelf mogen kiezen in wat voor soort woning ze wonen, groot of klein - mogelijk blijft. In het nieuwe huurbeleid beschrijven we ook hoe we dat gaan doen. Bijvoorbeeld door het toepassen van het tweehurenbeleid. Eind 2022 hebben we het adviestraject met de huurdersorganisaties gestart over het nieuwe beleid en in januari 2023 ronden we de besluitvorming hierover af. Daarna start de implementatie van het nieuwe beleid dat in 2023 ook wordt afgerond.

5.2 Woonlasten

Betaalbaar wonen is breder dan alleen de persoonlijke situatie van een huurder en de kale huurprijs die hij betaalt. Ook de woonlasten – zoals energie- of servicekosten - bepalen mede of een woning betaalbaar is. Door te investeren in energiezuinige woningen kunnen huurders hun woonlasten verlagen. Ook in 2022 investeerden we fors in energetische en duurzaamheidsmaatregelen zonder huurverhoging voor de zittende huurder.

Daarnaast stimuleren we duurzaam gedrag. Zo kunnen onze huurders hun woonlasten verder verlagen. Voorlichtingscampagnes en begeleiding zorgen voor meer bewustwording en betrokkenheid van onze huurders. Daar werkten we in 2022 verder aan, samen met onze partners zoals de gemeenten maar ook de energiecoaches van onze huurdersorganisaties en Lingewaard Energie.

We hebben nog een aantal woningen die geen groen energielabel hebben (D of minder) en waar we geen energetische werkzaamheden uitvoeren. Voor deze woningen staat namelijk op (korte) termijn renovatie of herstructurering op de planning. De huurders van de woningen krijgen vanaf 2023 een huurkorting tot het moment waarop de woning is aangepakt. Daarnaast brengen we begin 2023 – op verzoek van de huurder - kleine energiebesparende maatregelen in de woning aan zoals radiatorfolie, tochtstrips, waterbesparende douchekop en ledlampen.

5.3 Sociaal incassobeleid

Bij ons sociale incassobeleid kiezen we heel bewust voor een sociale aanpak en snel persoonlijk contact door een telefoontje of huisbezoek. We zetten in op het volledig voorkomen van huisuitzettingen door huurachterstanden. Net als in 2021 is ook in 2022 geen enkele woning van Waardwonen ontruimd. Als het nodig is, betrekken we onze netwerkpartners uit het convenant *Vroegsignalering huurachterstanden*. Door goed samen te werken zorgen we dat huurders met een huurachterstand in een vroeg stadium bezoek krijgen van een professional. In 2022 zijn 22 huurders aangemeld voor Vroegsignalering. Het betreft hier 12 huurders in de gemeente Lingewaard en 10 huurders in de gemeente Berg en Dal. In totaal hebben 12 huurders de hulp geaccepteerd.

We hebben hiermee de positieve ervaring dat vroegsignalering helpt en zetten deze manier van werken dan ook voort in 2023. Omdat we erin geloven dat deze werkwijze de maatschappij kosten bespaart stellen we in 2023 – in samenwerking met de gemeente Lingewaard - een kosten-batenanalyse op. Hiermee laten we zien wat onze manier van werken voor de maatschappij oplevert.

Jaarverslag 2022

Huurders die geen hulpverlening accepteren en ook de lopende huur niet betalen, komen uiteindelijk bij de deurwaarder terecht. Dit aantal is in 2022 toegenomen van 2 naar 6. De totale huurachterstand is wel gelijk gebleven ten opzichte van 2021.

5.4 Woningtoewijzing

Aantal woningen per huurcategorie

Ons aantal woningen is in 2022 met 1 gedaald. We hebben 6 woningen nieuw opgeleverd. Er zijn 2 woningen die verhuurd werden aan een zorginstelling ingezet als reguliere woning. Daarnaast hebben we 9 woningen verkocht.

Datum	Goedkoop	Betaalbaar 1 - 2 pers.	Betaalbaar 3+ pers	Middelduur	Duur	Totaal
(prijspeil 2022)	≥442,46	>442,46 ≤633,25	633,25 ≤ 678,66	>678,66 ≤763,47	>763,47	
31-12-2021	499	2.778	366	97	49	3.789
31-12-2022	447	2.576	566	148	51	3.788

Verhuringen per categorie

Jaar: 2022					
prijs	1. t/m 1e aftoppingsgrens	2. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	3. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	4. boven huurtoeslaggrens	Eindtotaal
verhuringen	178	45	8	6	237

Verhuringen per woonplaats

Jaar: 2022							
plaats	Angeren	Bemmel	Doornenburg	Haalderen	Huissen	Millingen aan de Rijn	Eindtotaal
verhuringen	7	82	15	15	73	45	237

5.5 Passend toewijzen

Passend toewijzen voorkomt dat huishoudens een te dure woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Elke corporatie moet ervoor zorgen dat bij ten minste 95% van de woningen, die zij jaarlijks toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de inkomensgrens voor passend toewijzen, de huur onder de zogenaamde aftoppingsgrens ligt. Wij hebben in 2022 97,54% passend toegewezen.

Inkomensgrens woningtoewijzing

In 2022 moesten we wettelijk gezien minimaal 80% van onze sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 40.024. We hebben in dat jaar 94,09% van de woningen toegewezen aan deze groep. We hebben ons echter ook gericht op de middengroep (met een inkomen tussen € 40.024 en € 53.000) door woningen vaker beschikbaar te stellen, zoals afgesproken in de prestatieafspraken. Helaas heeft dit niet geleid tot een toename van het aantal woningtoewijzingen voor de middengroep. De woningen kwamen, op basis van meettijd, toch vaak bij de primaire doelgroep terecht.

Maatwerk bij toewijzen van woningen

Jaarverslag 2022

Volgens de huisvestingsverordening mogen we bij 20% van de woningen afwijken van de huisvestingsregels om maatwerk toe te passen. Zo kunnen we bijvoorbeeld woningen aanbieden aan huurders in een specifieke leeftijdscategorie of kunnen we bemiddelen voor een woningzoekende met een indicatie voor zorg of urgentie. In 2022 hebben we in de gemeente Berg en Dal 30,77% van de woningen toegewezen via maatwerk en in de gemeente Lingewaard 47,50%. In dit percentage zijn ook de toewijzingen aan statushouders meegerekend, evenals bijzondere woningen zoals levensloopgeschikte woningen. Hierdoor wijkt dit percentage sterk af van de afgesproken 20%.

Loting van woningen

We hebben in beide gemeenten afgesproken tussen de 13% en 17% van onze vrijgekomen woningen te verloten. Bij loting speelt inschrijfduur geen rol en heeft iedereen die reageert evenveel kans, inclusief mensen met een korte meettijd. Helaas is dit in beide gemeenten niet gelukt. In de gemeente Lingewaard is 5% van de woningen aangeboden via het lotingmodel en in Berg en Dal was dit 8%. De belangrijkste oorzaak hiervan was de grote hoeveelheid statushouders die we in 2022 hebben moeten huisvesten.

Jongerencontracten

Om starters meer kansen te bieden en tegelijkertijd de doorstroming te bevorderen, werken we met tijdelijke jongerencontracten. In 2022 hebben we in totaal 21 jongerencontracten aangeboden voor een maximale duur van 5 jaar aan jongeren tussen de 18 en 28 jaar.

Urgente woningzoekenden

Er zijn altijd woningzoekenden of huurders die in een woonnoodsituatie zitten of die dringend op korte termijn een woning nodig hebben. Deze mensen kunnen dan een urgentieverklaring aanvragen. In 2022 hebben we 15 woningen toegewezen aan urgente woningzoekenden.

Leegstand na verhuizing

We streven ernaar onze woningen – na een opzegging - zoveel mogelijk aansluitend te verhuren, zodat een woning snel beschikbaar is voor woningzoekenden en kosten beperkt blijven. Wanneer dat niet lukt, spreken we van leegstandskosten. In 2022 zijn de kosten door leegstand na mutatie 1,01% van de te verwachten totale huuropbrengst. Dit percentage was hoger dan begroot (0,5%).

Er waren drie belangrijke oorzaken voor de hogere leegstand in 2022:

- De eerste oorzaak was de invloed van corona. Door de pandemie konden we woningen niet in bewoonde staat bezoeken voor de ontvangst van het energielabel, wat het verhuurproces vertraagde. Ook duurde het langer om te adverteren en verhuringen te plannen, omdat we op afstand werkten en groepsbezoeken niet mogelijk waren.
- Een tweede oorzaak was het hoge ziekteverzuim en personeelwisselingen.
- De derde oorzaak was het verhuurproces zelf, dat efficiënter en klantgericht kon verlopen. Om dit te verbeteren, zijn we in 2022 gestart met procestafels. Dit heeft mede bijgedragen aan het inlopen van de achterstand in verhuringen in de tweede helft van 2022.

6 Organisatieontwikkeling

De wereld om ons heen verandert, en wij veranderen mee. De belangrijkste schakel hierin zijn onze medewerkers die goed kunnen inspelen op veranderingen. We willen flexibel en wendbaar zijn en aansluiten bij de behoeften van onze klanten en andere belanghouders. We willen dat zij tevreden zijn over ons werk en onze processen. Onze organisatie ondersteunt ons werk en verandert mee waar nodig.

6.1 Personeel en ontwikkeling

Het goede gesprek & Teampeak

Om aan te sluiten bij de veranderingen, ontwikkelt Waardwonen zich naar een klantgerichte en omgevingsgerichte netwerkorganisatie. Vanuit de kernwaarden: samenwerken, omgevingsgericht, ondernemend, oplossingsgericht en klantgericht. Om dit proces verder te ondersteunen zijn we van start gegaan met onze nieuwe HR-strategie. Onderdeel hiervan is het voeren van 'het goede gesprek' van medewerker en leidinggevende, waarin persoonlijke ontwikkeling en talent centraal. Het goede gesprek wordt ondersteund door de digitale tool *Teampeak*. We hebben Teampeak eind 2022 geïmplementeerd.

Medewerkerstevredenheidsonderzoek

De afgelopen jaren zijn de nodige veranderingen geweest in onze personele bezetting. Om feedback te ontvangen van alle medewerkers hebben we daarom in 2022 opdracht gegeven aan onderzoeksbureau Statisfact om een medewerkersonderzoek te doen. Het onderzoek wordt begin 2023 uitgevoerd.

Analyse arbeidsvoorwaarden

We hebben in 2022 onze arbeidsvoorwaarden geanalyseerd en opnieuw opgesteld. In afstemming met de Ondernemingsraad worden de nieuwe voorwaarden begin 2023 vastgesteld.

6.2 Procesgericht werken

In 2022 zijn we in eerste instantie drie zogenaamde procestafels gestart met het doorlopen, verbeteren en opnieuw vastleggen van drie processen met medewerkers die betrokken zijn bij het betreffende proces. De drie processen waar het om gaat zijn:

- verhuurmutatie
- facturen
- reparatieverzoeken

In het najaar van 2022 is er – op verzoek van collega's - nog een vierde proces 'Nieuwbouw' aan de procestafels toegevoegd. In dit proces worden nieuwe woningen in verhuur genomen. Naast de procestafels zijn er ook regelmatig gewone proces overleggen waarin medewerkers zaken afspreken, oplossen en afstemmen rondom de processen.

6.3 Onze medewerkers

Op 31 december 2022 werkten bij Waardwonen 49 medewerkers, 26 mannen en 23 vrouwen. Twee medewerkers werkten op basis van inhuur.

Er zijn 12 collega's uit dienst gegaan en we hebben 13 nieuwe collega's verwelkomd. En 2 stagiaires hebben een waardevolle bijdrage geleverd. Daarnaast hebben we nog enkele externen ingehuurd, onder andere voor tijdelijke vacatures en verzuimsituaties.

Verzuim

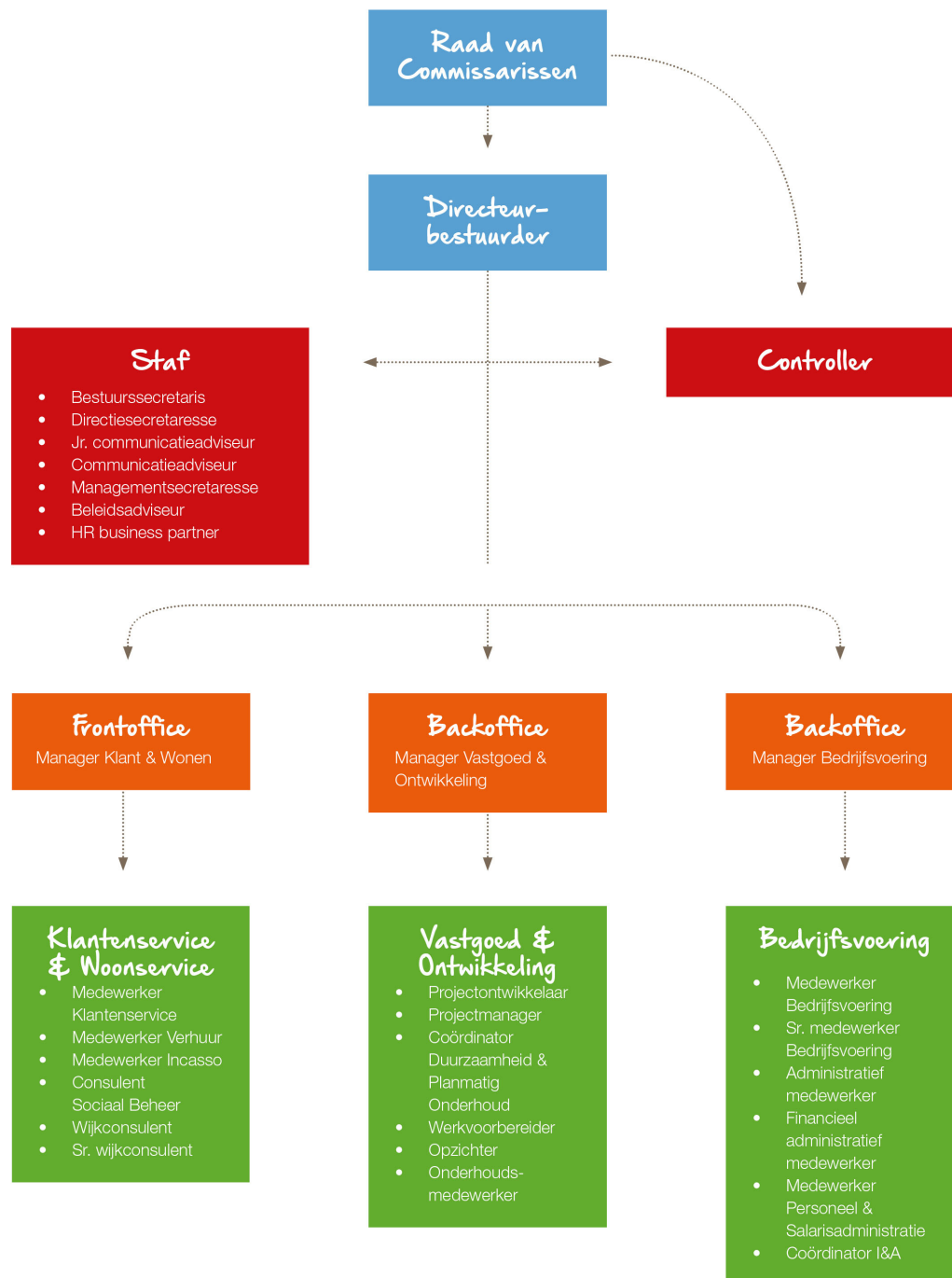
Het verzuimpercentage in 2022 was 8,3% (2021: 6,5%). Dit percentage ligt boven de interne norm van 5% en werd vooral veroorzaakt door langdurig ziekteverzuim. We zetten re-integratie trajecten in om het verzuim van medewerkers te beperken.

Evenwichtige verhouding mannen en vrouwen in de (sub)top

Onze (sub)top wordt gevormd door de Raad van Commissarissen, directie en MT en bestaat in totaal uit 9 functionarissen. De verdeling mannen (4) versus vrouwen (5) bedraagt 44,4% respectievelijk 55,6%. We concluderen dat we hiermee een evenwichtige verhouding realiseren en ruimschoots voldoen aan de minimale verhouding van 1/3 mannen en 1/3 vrouwen.

Jaarverslag 2022

6.4 Organogram Waardwonen



Jaarverslag 2022

6.5 Informatisering en automatisering

We willen dat onze ICT aansluit bij onze processen, zodat we onze huurders in soepele processen klantgericht kunnen bedienen.

Digitale werkplek

Alle medewerkers beschikken over een persoonlijke digitale werkplek, waarmee ze op kantoor en thuis kunnen werken. Bovendien faciliteerden we ook in 2022 iedereen die dat wenste met een thuiswerkplek die aansluit bij Arbo-richtlijnen. Drie medewerkers hebben hier gebruik van gemaakt.

Systeembeheer

We hebben geïnvesteerd in het verbeteren van de gewenste kwaliteit van onze externe IT-dienstverlener die zorg draagt voor het systeembeheer. Een goed werkende digitale omgeving is van groot belang voor een efficiënte en effectieve dienstverlening naar onze huurders.

Hierbij is het uitgangspunt geweest het borgen van lopende projecten zoals procesmanagement, risicomanagement, datamanagement en het digitaal archiefsysteem

Telefonie

Onze telefonische bereikbaarheid lag onder het door ons gewenste kwaliteitsniveau. Daarom hebben we in 2022 gekozen voor een ander telefonieplatform met een leverancier die ervaring heeft in onze sector en beter aansluit bij onze manier van werken. In 2023 monitoren we onze bereikbaarheid nauwkeurig.

6.6 Samenwerking teams Bedrijfsvoering Waardwonen en WOONstichting Gendt

We staan voor enkele grote volkshuisvestelijke uitdagingen, maar als relatief kleine plattelandscorporatie zijn we soms ook kwetsbaar. Daarom zoeken we samenwerking met andere corporaties in de regio. WOONstichting Gendt en Waardwonen werken al veel samen, we maken bijvoorbeeld samen prestatieafspraken met de gemeenten en de huurdersorganisaties. De samenwerking hebben we in 2022 verder verstevigd. Door samen te werken kunnen we de gevolgen van capaciteitstekort en een krappe arbeidsmarkt verminderen, en kennis en ervaring delen en borgen. Dit alles ten behoeve van onze huurders, die baat hebben bij een stabiele en betrouwbare organisatie.

In 2022 hebben beide Raden van Commissarissen de intentieovereenkomst voor de samenwerking goedgekeurd. Momenteel voeren medewerkers van de teams Bedrijfsvoering werkzaamheden bij elkaar uit. We hebben ook een mijlpalenoverzicht vastgesteld waarmee we sturing geven aan de realisatie van één gezamenlijk team Bedrijfsvoering, uiterlijk 1 januari 2024.

Andere medewerkers, zoals de HR-businesspartner en communicatieadviseurs, werken ook voor beide organisaties. En we werken samen op het gebied van kantoorautomatisering, hosting en werkplekken om ons functioneel beheer van ICT-systemen beter te organiseren en te borgen. Deze samenwerking koppelen we aan het implementatietraject van ons nieuwe primaire systeem, zoals beschreven in de volgende paragraaf.

6.7 Selectietraject nieuw primair systeem (ERP)

Waardwonen en WOONstichting Gendt zijn twee zelfstandige organisaties, maar onze werkprocessen hebben veel overlap. Bovendien waren we allebei toe aan een heroverweging van onze huidige primaire systemen. Daarom hebben we ervoor gekozen om samen een nieuwe oplossing te zoeken en het selectieproces in te gaan.

Met een breed projectteam van medewerkers – uit alle operationele afdelingen van Waardwonen en WOONstichting Gendt – hebben we vervolgens het onderzoeks- en adviesproces doorlopen en gekozen voor ViewPoint van Itris. Dat bleek het beste aan te sluiten bij onze wensen en uitgangspunten.

Op 15 december 2022 hebben de beide bestuurders het contract getekend. In 2023 gaan we gezamenlijk de implementatie uitvoeren, uiterlijk 1 januari 2024 gaat Viewpoint live.

6.8 Aedes-benchmark

Dit jaar hebben wij opnieuw deelgenomen aan de jaarlijkse Aedes-benchmark, samen met 272 collega-corporaties die samen 99% van alle corporatiewoningen vertegenwoordigen. De scores worden verdeeld over drie klassen: A, B en C (boven, rond of onder het landelijk gemiddelde).

Jaarverslag 2022

Onze scores in 2022 (verslagjaar 2021) zijn als volgt:

Huurdersoordeel	B (2021: B / 2020: B)
Bedrijfslasten	C (2021: C / 2020: B)
Duurzaamheid	A (2021: A / 2020: A)
Onderhoud & verbetering	B (2021: B / 2020: B)
Beschikbaarheid en betaalbaarheid	B (2021: A / 2020: A)

De scores zijn gelijk gebleven voor alle onderdelen behalve voor beschikbaarheid en betaalbaarheid. Daar zien we een daling. Het is duidelijk dat we goede resultaten boeken met onze duurzaamheidsinvesteringen. We streven ernaar om onze score voor beschikbaarheid en betaalbaarheid te verbeteren door nieuwe woningen te bouwen en ons nieuwe huurbeleid in 2023 te implementeren. Daarnaast werken we aan het verlagen van onze bedrijfslasten, maar dat heeft een meerjarig karakter.



6.9 Klanttevredenheid

We zijn trots op onze recente prestaties in klanttevredenheid! Om aan de behoeften van onze huurders te voldoen, voeren we regelmatig onderzoek uit, zoals de doorlopende procesmeting en het woonbelevingsonderzoek dat eind 2021 door het Kwaliteitscentrum voor woningcorporaties (KWH) is uitgevoerd. Het onderzoek richtte zich zowel op het algemene niveau als op de specifieke kernen, waarbij de tevredenheid over de woonomgeving en de kwaliteit van de woningen werden gemeten. Het onderzoek omvatte de mening van 1.000 huurders.

We zijn verheugd over de resultaten van het onderzoek. Prettig wonen werd beoordeeld met een 7,9 en de kwaliteit van de woningen met een 7,4. Onze dienstverlening scoorde een 7,6 en de buurt werd met een 7,7 beoordeeld. Natuurlijk had KWH ook enkele adviezen voor ons ter verbetering van onze dienstverlening. Deze adviezen hebben we in 2022 omgezet naar concrete actiepunten. Het accent ligt hierbij op het verbeteren van de staat van de tuinen en het aanbrengen van achterpadverlichting. In 2023 zullen we doorgaan met deze actiepunten om de klanttevredenheid verder te verbeteren.

Jaarverslag 2022

6.10 Klachten

In 2022 zijn evenveel klachten binnengekomen als het voorgaande jaar. De aard van de klachten was zeer divers en omvatte onder andere de toewijzingsprocedure, de status van de woning, de (onder)aannemer en het vorderen van schadevergoeding. Bij de afhandeling van klachten staat persoonlijk contact voorop en streven we naar een gezamenlijke oplossing met de huurder. Soms lukt het echter niet om tot overeenstemming te komen en dan staat de weg naar de klachtencommissie of huurcommissie open.

In 2022 zijn er drie klachten bij de klachtencommissie behandeld en twee bij de huurcommissie.

Klachtencommissie:

De klachten bij de klachtencommissie betroffen verschillende onderwerpen, zoals overlast, onderhoud en toewijzing. De klacht over overlast werd gegrond verklaard door de commissie. De commissie oordeelde dat Waardwonen de huurder had moeten informeren over de overlast die eerder in het complex speelde. Toen de huurder de woning betrok, was er echter geen sprake van overlast. De overige twee klachten werden ongegrond verklaard.

Huurcommissie:

Bij de huurcommissie werden twee verzoeken ingediend voor huurverlaging vanwege onderhoudsgebreken. De huurcommissie heeft de woningen bezocht en concludeerde op basis van het onderzoek ter plaatse dat er geen sprake was van ernstige onderhoudsgebreken. Het verzoek om huurverlaging werd daarom afgewezen in beide gevallen.

6.11 Klantenservice

De klantenservice van Waardwonen is een belangrijk visitekaartje van onze organisatie en staat klaar voor onze huurders. Om de dienstverlening goed af te stemmen op hun behoeften en wensen, zorgen we ervoor dat de basis op orde is en dat we 80% van de klantvragen rechtstreeks kunnen beantwoorden. Om dit efficiënt en effectief uit te voeren, hebben we in 2022 onze klantvisie herijkt, met als doel de huurderstevredenheid te verhogen.

Daarnaast hebben we in 2022 gewerkt aan de basisprocessen en werkinstructies. We hebben ervoor gezorgd dat alle medewerkers een huuropzegging kunnen verwerken, waardoor we niet meer kwetsbaar zijn op dat vlak. Daarnaast hebben we een duidelijke taakverdeling per dag gemaakt en deze vertaald in het weekrooster. Zo zorgen we ervoor dat alle dagelijkse taken goed zijn belegd.

Een ander verbeterpunt dat we hebben aangepakt is het inzichtelijk maken van de klanttevredenheid in onze drie primaire processen: nieuwe huurder, vertrokken huurder en reparaties. Eind 2022 hebben we een dashboard ontwikkeld dat de resultaten per meting per maand laat zien in plaats van twee keer per jaar in de vorm van een rapportage. De uitkomsten hiervan bespreken we in overleggen en in de procestafels (zie paragraaf 6.2).

6.12 Verhuur

In deze tijd van woningnood is het extra belangrijk dat woningen zo snel mogelijk worden verhuurd, bij voorkeur aansluitend op het moment dat een huurder vertrekt. Er zijn nog mogelijkheden om ons verhuurproces verder te verbeteren. In 2022 hebben we daarom verschillende verbeteringen doorgevoerd. Zo hebben we in de procestafel duidelijke afspraken gemaakt over het moment van adverteren, de inzet van groepsbezoeken en het delen van relevante informatie tussen betrokken collega's, zoals de nieuwe datum waarop de woning weer verhuurd kan worden.

6.13 Waardwonen 110 jaar

Waardwonen bestond in 2022 110 jaar en om dat te vieren gingen we tijdens onze jubileumweek langs in alle woonkernen in ons werkgebied. Alle inwoners waren van harte welkom voor een praatje en een taartje. Want wie jarig is trakteert. In totaal hebben we meer dan 200 mooie – en soms ontroerende – gesprekken gevoerd met huurders, omwonenden en partners. De gespreksonderwerpen waren heel divers. Van zonnepanelen tot vragen over zorgwoningen en tips over hoe we onze dienstverlening kunnen verbeteren. En van werken bij Waardwonen tot onze nieuwbouwplannen of een persoonlijk gesprek over de situatie thuis.

Jaarverslag 2022

6.14 Communicatie (middelen)

We vinden het belangrijk om in verbinding te staan met onze (toekomstige) huurders, medewerkers en andere belanghouders. Professionele communicatiemiddelen dragen hieraan bij. We willen gemakkelijk aanspreekbaar zijn voor huurders en belanghouders en helder zijn in waar we voor staan en waar we hen bij kunnen helpen. Dat deden we in 2022 door uitbreiding van het team Communicatie, de online zichtbaarheid te vergroten, de implementatie van de Waardwonen-schrijfwijzer en de lancering van de nieuwe website.

Verschuiving activiteiten team Communicatie

Sinds 2022 heeft team Communicatie meer ruimte om aan de voorkant van veranderingen en projecten mee te denken en te adviseren. Tegelijkertijd is ruimte ontstaan om onze zichtbaarheid in ons netwerk te vergroten door content te maken voor onze interne en externe communicatiemiddelen (nieuwsbrieven, website, Facebook, LinkedIn).

Online zichtbaarheid vergroot

In 2022 hebben we onze online zichtbaarheid verder vergroot door berichten te delen over ons huuraanbod, vacatures en belangrijke mijlpalen. Het bericht met de vooraankondiging voor de inschrijving van tijdelijke woningen in Klein Baal in Haalderen had het grootste bereik op Facebook met 3.913 weergaven. De andere topberichten op Facebook waren 'Leuk idee voor jouw straat?' met 1.900 weergaven en de vacature voor Medewerker Klantenservice met 939 weergaven. Op LinkedIn had het bericht met het filmpje over ons 110-jarig jubileum veruit het grootste bereik met 9.948 weergaven en 148 reacties. De berichten over de plaatsing van de tijdelijke woningen in Haalderen (5.005 weergaven) en het hoogste punt van Mariaplein (4.954 weergaven) hadden ook veel bereik. Het aantal volgers op LinkedIn groeide van 1112 naar 1381 en op Facebook zijn we gegroeid van 514 naar 581 volgers.

Implementatie Schrijfwijzer

In 2022 hebben we onze schrijfwijzer herijkt. Hierin beschrijven we hoe medewerkers helder en klantgericht kunnen communiceren met onze huurders en belanghouders. De schrijfwijzer gaat onder andere over eenduidig en helder taalgebruik, de gewenste toon en schrijven op B1-niveau (eenvoudig Nederlands). Daarnaast zijn (bijna) alle medewerkers getraind in het helder schrijven van mails en brieven en hebben we een tool geïmplementeerd (Klinkende Taal) waarmee medewerkers kunnen controleren of hun teksten op B-1 niveau geschreven zijn. In 2023 houden we veel aandacht voor helder en klantgericht schrijven door voortdurend de schrijfwijzer en de tool onder de aandacht te houden en herhalingsstrainingen te organiseren voor medewerkers.

Lancering nieuwe website

In november 2022 hebben we onze nieuwe website gelanceerd. De nieuwe websitestructuur is data gedreven. We hebben in het vooronderzoek bijvoorbeeld goed gekeken naar welke pagina's veel bezocht worden en met welke zoekwoorden mensen op onze website landen. Daarnaast hebben we de resultaten meegenomen van de vragen over onze website uit het woonbelevingsonderzoek 2022. Op basis van het vooronderzoek hebben we de website opnieuw ingedeeld. Bezoekers kunnen vanaf nu informatie makkelijker vinden. De site is overzichtelijker en past beter bij de mogelijkheden van deze tijd. Onze (potentiële) huurders zijn nog steeds de primaire doelgroep van de website, maar er is meer aandacht voor omwonenden en sollicitanten. We laten nu bijvoorbeeld ook zien wie Waardwonen is als werkgever.

In de pers

We krijgen regelmatig persvragen van de lokale en regionale media, al dan niet naar aanleiding van een eigen pers- of nieuwsbericht. De onderwerpen waar we dit jaar mee in de pers waren:

- Ons statement aan de gemeenten over de 30%-norm sociale huurwoningen
- De oplevering van de tijdelijke woningen voor jongeren in Haalderen
- De streep door de appartementen in de Sint Martinuskerk in Doornenburg
- Het succes van de wooncoach
- Wat doen wij met verwaarloosde tuinen?
- Hoe kan het dat woningen leegstaan in deze tijd van woningnood?

Jaarverslag 2022

6.15 Integriteit

Onze integriteitscode is begin 2022 in werking getreden en gepubliceerd op onze website. Deze code biedt verduidelijking in situaties die niet altijd even duidelijk zijn, maar het is nog steeds belangrijk om met elkaar te blijven praten over integriteitskwesties. Om de code meer tot leven te brengen, zijn we in 2022 begonnen met het geven van workshops over integriteit. Naast een theoretisch deel worden er in kleine groepjes integriteitsdilemma's besproken. In 2023 staan er nog meer workshops gepland.

6.16 Governance

De Woningwet is per 1 januari 2022 aangepast en heeft gevolgen gehad voor onze statuten en reglementen. Daarnaast hebben we onze visie op besturen en toezicht houden door de Raad van Commissarissen herschreven. In januari 2022 is mevrouw Helbig begonnen als nieuwe voorzitter van de Raad van Commissarissen. Ze is benoemd voor een periode van vier jaar.

6.17 AVG

In 2022 hebben we ons privacybeleid en privacystatement geactualiseerd, zoals we om de twee jaar of vaker indien nodig doen. Het is nog steeds belangrijk om bewust te blijven van hoe we omgaan met persoonsgegevens. In de afgelopen jaren hebben medewerkers workshops gevolgd om kennis te vergaren over de AVG en om meer bewust te worden van hoe we met persoonsgegevens om moeten gaan. Deze trainingen zijn ook in 2022 aangeboden. In datzelfde jaar zijn we begonnen met het actualiseren van het verwerkersregister, wat we in 2023 zullen afronden. We registreren datalek meldingen in ons datalekregister.

6.18 Ondernemingsraad

In 2022 vond er regelmatig overleg plaats tussen de ondernemingsraad (OR) en de directeur-bestuurder. Daarnaast heeft de OR in 2022 tweemaal overleg gehad met de Raad van Commissarissen (RvC), waarbij één keer de directeur-bestuurder aanwezig was en één keer niet.

Een belangrijk gevolg van de actualisatie van het OR-reglement is dat er in 2023 verkiezingen zullen plaatsvinden. Daarnaast heeft de OR in 2022 een positief advies gegeven over de investering in een nieuw ERP-systeem en de nieuwe bereikbaarheidsregeling van Waardwonen. Ook heeft de OR ingestemd met de actualisatie van het verzuimprotocol.

Met de directeur-bestuurder zijn er in 2022 diverse gespreksonderwerpen besproken, waaronder:

- de ontwikkeling van de organisatie (procesmanagement en het zorgen voor stabiliteit in de organisatie)
- de intentieovereenkomst met WOONstichting Gendt
- de samenwerking met Gendt/Valburg/Heteren
- het medewerkersonderzoek
- de actualisatie van arbeidsvoorwaarden en personele regelingen.

Jaarverslag 2022

7 Financiën

7.1 Uitgangspunten financieel beleid

Ons financieel beleid ligt vast in het Reglement Financieel Beheer en Beleid conform Woningwet en Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV). Met ons financieel beleid leveren we een bijdrage aan de realisatie van onze maatschappelijke opgave en ondernemingsdoelstellingen. Daarnaast waarborgen we de financiële continuïteit.

Waardwonen is een financieel gezonde corporatie. We staan voor aanzienlijke (financiële) uitdagingen zoals: verduurzamingsopgave, toenemende lastendruk (belastingen & heffingen) terwijl de huuropbrengsten gereguleerd blijven.

We sturen op beheersbare uitgaven en stabiele opbrengsten zodat onze kasstromen zo veel mogelijk voorspelbaar zijn. Met scenario-analyses beoordelen we of we de onvoorspelbare factoren financieel kunnen opvangen. Dit vraagt om een goede bedrijfsvoering. We moeten blijven ontwikkelen van registratie en verslaglegging naar analyse en advies. Om de kwetsbaarheid van het huidige team te beperken werken we actiever samen met collega-corporaties. Met WOONstichting Gendt zijn we op weg met het vormen van één financieel team. Eind 2023 willen we bereiken dat er 1 team Bedrijfsvoering met 1 manager de werkzaamheden voor beide organisaties uitvoert.

7.2 Bedrijfsresultaat

Het enkelvoudige jaarresultaat voor boekjaar 2022 presenteren we op basis van de categoriale indeling als volgt:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Bedrijfsopbrengsten	28.347	28.570
Bedrijfslasten	-18.930	-17.466
Bedrijfsresultaat	9.417	11.104
Totaal aan waardeveranderingen	44.449	71.820
Financiële baten en lasten	3.044	-1.677
Jaarresultaat voor belastingen	56.910	81.247
Belastingen	-2.809	-2.567
Resultaat deelnemingen	-4	-4
Jaarresultaat na belastingen	54.097	78.676

7.3 Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering

In het bedrijfsresultaat staan enkele posten die geen effect hebben op onze kasstromen:

- waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille,
- effecten van belastinglatenties en
- afboekingen als gevolg van onrendabele investeringen.

Laten we deze posten buiten beschouwing dan is ons resultaat uit normale bedrijfsvoering als volgt:

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2022	Jaarrekening 2021
Bedrijfsopbrengsten (excl. woningverkoop)	27.691	27.186
Bedrijfslasten	-18.930	-17.466
Financiële baten en lasten (excl. waardering embedded derivaten en agio Vestialening)	3.044	-2.297
Bedrijfsresultaat uit normale bedrijfsvoering	11.805	7.423

7.4 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Waardwonen hanteert volgens de Woningwet, marktwaarde in verhuurde staat als uitgangspunt. De marktwaarde is de verwachte prijs die wij ontvangen als we een vastgoedobject vrij van huur verkopen. Het jaar 2022 kenmerkt zich wederom door een sterk aangetrokken woningmarkt als gevolg van toenemende interesse voor koop- en huurwoningen. De lage rentestand is hierin mede een bepalende factor. De parameters voor het berekenen van de marktwaarde zijn in 2022 aangepast. Voor ons betekent dit een lagere stijging van de marktwaarde dan vorig jaar. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met € 49,5 miljoen gegroeid naar een waarde van € 632 miljoen. Dit is een waardegroei van 8,49%. We vinden het belangrijk om invulling te geven aan onze maatschappelijke taak als het gaat om betaalbare woningen. Om dit te realiseren voeren we een gematigd huuraanpassingsbeleid en wijzen we woningen passend toe. Hierdoor had de huurprijsontwikkeling van het sociaal vastgoed een neerwaarts effect op de waardeontwikkeling.

7.5 Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

Beleidswaarde fungeert als brug tussen de fictie van de markt (marktwaarde in verhuurde staat) en de 'echte' verwachting op basis van ons maatschappelijk beleid (beleidswaarde). In de beleidswaarde wordt namelijk rekening gehouden met de effecten van ons maatschappelijk beleid, waarmee het vermogen een realistischer beeld laat zien. Ook zijn volkshuisvestelijke keuzes in de beleidswaarde duidelijk zichtbaar waardoor een gezonde financiële sturing mogelijk is.

Om tot een beleidswaarde te komen corrigeren we de marktwaarde in verhuurde staat door markthuurt te vervangen door streefhuur, door uitpondscenario's te vervangen voor doorexpluiten en door onze eigen normen voor onderhoud (kwaliteit) en beheer in te rekenen.

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die hierboven is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maken we diverse inschattingen. Dit hoort bij het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en betreft de grootste schattingspost waar wij een inschatting over moeten maken voor de jaarrekening.

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

In onze overige reserves zit voor in totaal aan € 375 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen. Omdat het een van onze doelstellingen is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor mensen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden.

Dit betekent ook dat slechts een deel van de marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn gerealiseerd wordt. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat en bedraagt ongeveer € 294 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde eind 2022 bestaat uit:

Waterval Beleidswaarde 2022 * € 1.000,-	DAEB	Niet- DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	616.908	15.495	632.402
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	101.389	2.136	103.525
Beschikbaarheid (huren)	-303.813	-3.436	-307.249
Kwaliteit (onderhoud)	-52.670	-420	-53.089
Beheer (beheerkosten)	-37.058	-345	-37.403
	-292.151	-2.065	-294.216
Beleidswaarde	324.756	13.430	338.186

Dit laat zien dat ruim 55% van het totale eigen vermogen niet of op zeer lange termijn realiseerbaar is.

7.7 Scheiding DAEB en niet-DAEB

In lijn met de Woningwet scheiden wij onze activiteiten in DAEB en niet-DAEB. Wij voldoen aan de voorwaarden van het verlicht regime. We ontvingen hiervoor ook een formele beschikking van de Autoriteit woningcorporaties. Wij zijn om die reden niet verplicht een gescheiden administratie te voeren. In de toelichting bij de enkelvoudige jaarrekening geven we wel inzage in het onderscheid tussen DAEB en niet-DAEB.

7.8 Fiscale positie

De fiscale positie ziet toe op de vennootschapsbelasting. Wij hebben onze fiscale aangiftes ingediend tot en met 2020. Wij ontvingen daarover de definitieve aanslagen tot en met 2020. Vanaf aangiftejaar 2012 namen wij een standpunt in over de afwaardering van sociale huurwoningen naar een lagere WOZ-waarde. Hierbij hanteren we een ondergrens van 30%. Bij een waardestijging van een eerdere afwaardering nemen we de stijging geleidelijk terug. Voor huurwoningen die na 1 januari 2008 zijn opgeleverd, nemen we het standpunt in dat een (verplichte) afwaardering niet aan de orde is als gevolg van de toepassing van artikel 3.29c Wet IB 2001. Bij het opstellen van de fiscale positie is met dit gegeven rekening gehouden.

7.9 Treasury

Treasury is het sturen en beheersen van, het verantwoorden over en het toezicht houden op de financiële geldstromen, de financiële positie en de hieraan verbonden risico's. Het omvat de processen rondom operationeel geldverkeer, financieren, beleggen en risicobeheersing. Onderdeel van het treasurybeleid is het managen van de financiële risico's, waaronder het renterisico. Het gebruik van financiële instrumenten dient ter beperking van inherente risico's (rente, looptijden en markt). In 2022 kwam de Treasurycommissie drie keer bij elkaar. We bespraken tijdens de bijeenkomsten de actuele ontwikkelingen, liquiditeitsprognoses, beleidsdocumentatie, financieringsvoorstellen en stelden een nieuw treasuryjaarplan op.

Duration

Onze duration (de naar marktwaarde gewogen gemiddelde rente-typische looptijd) van onze leningenportefeuille per eind 2022 bedraagt 9,5 (2021: 9,5).

Rentevoet

Eind 2022 bedraagt onze gemiddelde rentevoet 2,431% (2021: 2,453%).

Schuldenlast

Onze totale leningenportefeuille staat voor 99% onder WSW-borging. Het restant is afgedekt door gemeentegaranties. We kennen een gemiddelde financiering per vhe van € 23.575. Dit is een lage schuldenlast in vergelijking tot collega-corporaties.

Extendible fixe leningen

Wij hebben twee extendible fixe leningen. De risico's in deze overeenkomsten bevinden zich in de mogelijkheid dat de financiers de keuze hebben om een renteaanpassing door te voeren. Zij kunnen de meest gunstigste voorwaarden kiezen voor het verlengen van de leningen. Wij zijn gebonden aan deze keuze.

Vestia-lening

In 2021 hebben wij op basis van het solidariteitsprincipe onze bijdrage geleverd aan de sectoriale oplossing van het financieringsprobleem van Vestia. Hiertoe hebben wij een financiering van € 1.203.143 aangetrokken en deze vervolgens geruimd met Vestia voor een lening met hetzelfde bedrag met een looptijd van 40 jaar en een rentepercentage van 4,86%.

Voor de fiscale aspecten van deze transactie hebben wij een vso afgesloten met de Belastingdienst.

WSW-obligolening

Als onderdeel van het strategisch programma van het WSW verplicht zij alle deelnemers om een obligolening aan te gaan. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommitteerd obligo zeker en voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan de kapitaalvereisten te kunnen voldoen. In november 2021 heeft Waardwonen de obligolening ter grootte van € 2.121.000 afgesloten bij NWB Bank. Het volume van de obligolening is in 2022 verhoogd naar een bedrag van € 2.398.000. Over het niet opgenomen deel van deze lening betaalt Waardwonen 0,20% provisie.

Jaarverslag 2022

7.10 Financiële continuïteit

In december 2022 stelden we ons jaarplan 2023 en meerjarenbegroting 2023-2032 vast. We voeren in onze begroting een gematigd sociaal huurbeleid en investeren aanzienlijke bedragen in duurzaamheid, onderhoud en nieuwbouw. De belangrijkste conclusie die kan worden getrokken uit het jaarplan 2023 en de meerjarenbegroting 2023-2032 is dat onze financiële positie gezond is. Deze is voldoende sterk om ook in de komende jaren ons investeringsprogramma te kunnen uitvoeren. Om financieel gezond te blijven toetsen we onze investeringen aan vooraf gestelde rendementsnormen. Ook toetsen we het effect van het investeringsprogramma op onze operationele kasstroom.

Kengetallen Jaarplan 2023 en meerjarenbegroting 2023-2032

(x 1.000)	Norm	2023	2024	2025	2026	2027
Jaarresultaat op basis marktwaarde		€ 12.531	€ 19.862	€ 6.839	€ 14.071	€ -5.435
Eigen vermogen op basis marktwaarde		€ 550.691	€ 570.553	€ 577.392	€ 591.463	€ 586.028
Balanstotaal op basis marktwaarde		€ 690.221	€ 728.229	€ 759.677	€ 797.096	€ 797.341
Solvabiliteit (%) op basis marktwaarde		79,8	78,3	76,0	74,2	73,5
Solvabiliteit (%) op basis beleidswaarde	>=15%	68,2	65,5	61,3	57,9	56,4
Gemiddelde rentelast leningen o/g (%)		2,35	2,32	2,29	2,34	2,32
Duration leningen o/g		9,86	8,52	7,40	6,61	5,78
Operationele kasstroom (x € 1.000)		€ 5.121	€ 7.714	€ 7.315	€ 7.794	€ 8.986
Rentedekkingsgraad (ICR)	>1,4	3,23	3,90	3,35	3,17	3,11
Loan to Value beleidswaarde (%)	< 85%	27,3	31,0	34,9	39,1	41,2
Marktwaarde leningen		€ 118.316	€ 142.662	€ 167.653	€ 195.307	€ 203.608
Marktwaarde vastgoed		€ 658.930	€ 696.894	€ 731.639	€ 769.047	€ 764.996
Dekkingsratio (Schuldpositie / Marktwaarde) < 70%		18,0%	20,5%	22,9%	25,4%	26,6%
Onderpandratio WSW		18,0	20,5	22,9	25,4	26,6

Nationale prestatieafspraken en regionale woondeal

In onze meerjarenbegroting hebben we de opgaven en ambities voortvloeiend uit de nationale prestatieafspraken en regionale woondeal verwerkt. Desondanks blijven onze kengetallen ook op de lange termijn voldoen aan de normen die gesteld worden door onze externe toezichthouders.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing maakt deel uit van de maatregelen in het Woonakkoord. Deze maatregelen zijn ingevoerd met als doel om de woningmarkt beter te laten functioneren. Verhuurders die meer dan 50 huurwoningen bezitten, betalen een heffing over de WOZ-waarde van de huurwoningen. Het gaat hierbij om huurwoningen waarvan de huur niet hoger is dan € 763,47 per maand (prijspeil 2022).

In 2022 heeft Waardwonen € 2.357.951 aan verhuurderheffing betaald. Om woningcorporaties ruimte te geven om te kunnen investeren in nieuwbouw en verduurzaming heeft het kabinet besloten om de verhuurdersheffing m.i.v. 2023 op nihil te stellen.

7.11 Analyseresultaat ten opzichte van de begroting 2022

Bedragen x € 1.000	Jaarrekening 2022	Begroting 2022
Bedrijfsopbrengsten	28.347	29.633
Bedrijfslasten	-18.930	-20.179
Bedrijfsresultaat	9.417	9.454
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	44.449	-2.910
Financiële baten en lasten	3.044	-1.867
Jaarresultaat voor belastingen	56.910	4.677
Belastingen	-2.809	-1.176
Resultaat deelnemingen	-4	0
Jaarresultaat na belastingen	54.097	3.501

De opbrengsten bleven in 2022 met € 1.286.000 achter bij de begroting. Belangrijkste oorzaak hiervan was de lagere verkoopopbrengst. De verkoopopbrengst is lager omdat we minder woningen verkocht hebben dan begroot. Daarnaast was de boekwaarde van de verkochte woningen hoger dan begroot.

De bedrijfslasten waren in 2022 € 1.250.000 lager dan begroot. Dit komt door lagere kosten aan onderhoud, verhuurdersheffing, opleidingen en afschrijvingskosten. Daar tegenover staan hogere kosten inhuur personeel, eigen risico verzekering en kosten automatisering.

De post niet gerealiseerde waardeveranderingen laat een positief resultaat zien van € 47 miljoen ten opzichte van de begroting. Dit verschil is toe te wijzen aan een hogere waardeinstijging van de marktwaarde in verhuurde staat die wij volgens het Handboek modelmatig waarderen vastgoed 2022 hebben berekend. Daarnaast is de dotatie aan de voorziening ORT lager dan begroot. Oorzaak hiervan is het doorschuiven van projecten en de daaraan gekoppelde besluitvorming.

De financiële baten en lasten zijn € 4.911.000 gunstiger dan begroot. Oorzaak hiervan is de waardering van de extendible fixe-leningen die door de hogere rente positiever zijn gewaardeerd.

De vennootschapsbelasting is € 1.633.000 hoger dan begroot. Door de stijging van de rente worden de embedded derivaten minder negatief gewaardeerd. De stijging van de WOZ-waarde is hoger dan begroot waardoor een gedeelte van de eerdere fiscale afwaardering dient te worden teruggenomen.

7.12 Oordeel vanuit gezamenlijk beoordelingskader Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Op basis van hun gezamenlijk beoordelingskader voeren de Aw en het WSW jaarlijks een beoordeling op de bedrijfsvoering van Waardwonen uit. Hierbij richt de beoordeling van de Aw zich primair op de governance, terwijl het Waarborgfonds zich richt op de beheersing van de organisatie. Samen beoordelen zij de financiële continuïteit. Het gezamenlijk beoordelingskader kent een risicogerichte aanpak. Elke corporatie krijgt jaarlijks een basisbeoordeling. Als er op basis van de beschikbare informatie geen aanleiding is voor verdiepend onderzoek, wordt dit in de beoordelingsbrief vermeld.

In 2022 is de Aw begonnen met risico gericht toezicht. Dat houdt o.a. in dat bij corporaties met een laag risico niet meer elk jaar een “volledig” onderzoek uitgevoerd wordt. De zogenaamde ‘deprioritering’. Dit geldt voor ons in 2002 en we hebben daarom geen toezichtbrief ontvangen. Dit betekent dat er in 2023 wel weer een onderzoek uitgevoerd wordt.

Wij ontvingen in 2022 van de Aw ook een positief oordeel rechtmatigheid over het verslagjaar 2021. Dit betreft het oordeel over de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, passend toewijzen en de huursombenadering. Ook gaf de Aw een positief oordeel over de Wet Normering Topinkomens (WNT), toetsing verlicht regime, overcompensatie, voorlopige bevinding aflossingsschema intern lening en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

7.13 Interimcontrole

De interimcontrole is een jaarlijks terugkerende tussentijdse controle door onze externe accountant vooruitlopend op en voortvloeiend uit de gebruikelijke werkzaamheden voor de jaarrekeningcontrole. Na afloop van de interimcontrole stelt de accountant een managementletter op met aandachtspunten voor verdere verbetering van onze bedrijfsvoering.

Het algemene oordeel zoals verwoord in de managementletter 2022 is positief. De interne organisatie en administratieve processen, welke relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, zijn overall van goed niveau. Uiteraard is wel ruimte voor een verdere aanscherping in de processen, maar dit zijn meer de zogenaamde ‘punten op de i’. Daarnaast kent ons integraal risicomanagement een goede mate van volwassenheid. Hierbij is het door ons gehanteerde Three Lines Model, met een gezonde kracht/tegenkracht binnen de organisatie, voldoende ingebed in de organisatie. Uit de data-analyses zijn geen bijzonderheden gebleken.

7.14 Risicoparagraaf 2022

Wij geloven dat adequaat risicomanagement helpt om doelgericht onze (maatschappelijke) doelstellingen te kunnen realiseren. Hierbij is risicobewustzijn van onze medewerkers belangrijk. Immers als ze risicobewust zijn bij de uitvoering van hun dagelijks werk, kunnen ze nieuwe risico's herkennen en beheersbaar maken voordat deze onze doelstellingen bedreigen.

Risicomanagement betekent niet dat we geen risico's willen nemen. Sterker nog, het nemen van risico's hoort bij een gezonde organisatie, waarbij de medewerkers fouten mogen maken, zolang wij als organisatie maar leren van deze fouten. Het managementteam is uiteindelijk verantwoordelijk voor het bepalen van wat maximaal acceptabel is (de zogenaamde risicobereidheid).

Jaarverslag 2022

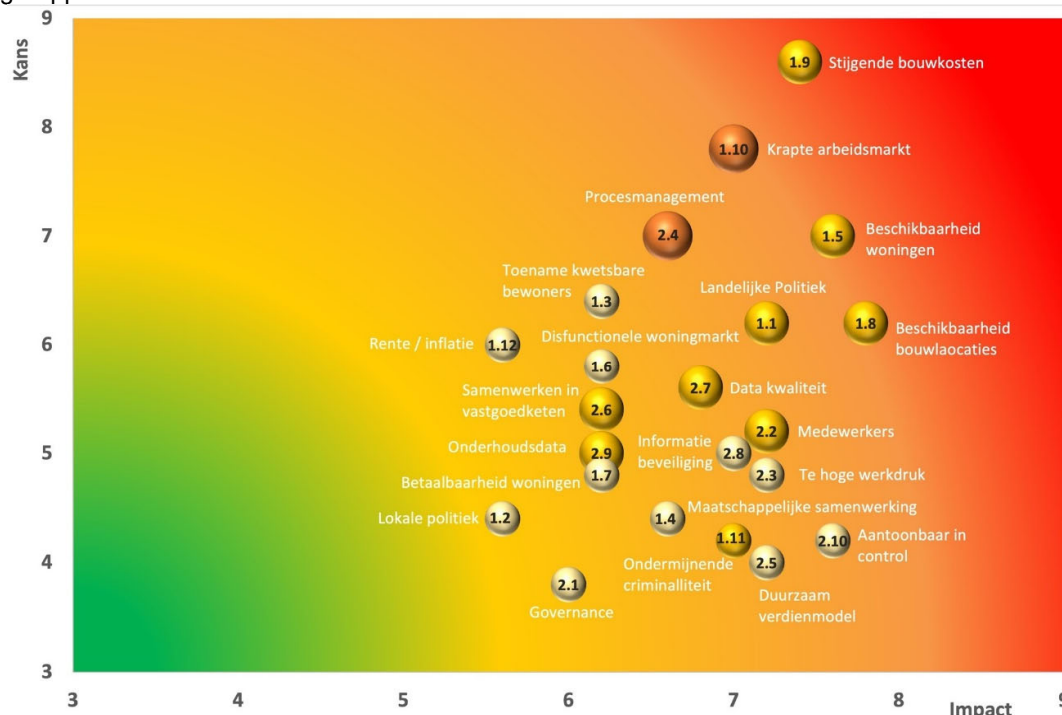
Risicomanagement op strategisch, tactisch en operationeel niveau

Waardwonen past integraal risicomanagement toe op alle niveaus in de organisatie. Hierbij omarmt Waardwonen bij de inrichting zoveel mogelijk het 3 Lines Model. Op strategisch niveau hebben we risicomanagement stevig verankerd in de besluitvorming. Bij ieder te nemen besluit besteedt de directeur-bestuurder samen met het MT aandacht aan de afweging tussen het benutten van kansen en het beheerst nemen van risico's. Daarbij adviseert de business controller adviseert over de risico's verbonden aan het besluit en de mate waarin deze risico's beheerst genomen (kunnen) worden. Zijn advies is in ieder geval vereist bij voorgenomen besluiten met verstreckende financiële gevolgen, maar ook bij besluiten waaraan andere materiële strategische, operationele, compliance- en/of reputatierisico's verbonden zijn.

Bij integraal risicomanagement op tactisch en operationeel niveau ligt de nadruk op de borging van de besluitvorming die op strategisch niveau plaatsvindt, en op de beheersing van risico's in (vastgoed)projecten en processen. Waardwonen legt daarbij nadrukkelijk de relatie tussen operationeel risicomanagement en procesmanagement. In 2022 zijn we gestart met zogenaamde 'procestafels' waarbij de betreffende primaire processen in kaart brengen en de benodigde beheersmaatregelen vastleggen.

Strategische risico's

Aan de hand van ons risicoraamwerk stellen wij ieder jaar onze strategische risico's vast. Hierbij heeft het managementteam de kans en impact van de strategische risico's bepaald. Door vervolgens de mate van beheersing vast te stellen, kunnen we de strategische risicokaart opstellen. In de trimesterrapportages wordt in de risicoparagraaf over de status van de risico's en de toepassing van de beheersmaatregelen gerapporteerd.



Figuur 1 Strategische risicokaart 2022 Waardwonen. De kleur van het bolletje geeft de mate van beheersing aan

De belangrijkste ontwikkelingen (beheersing van de top-3).

Het risico op stijgende bouwkosten is op dit moment ons grootste strategische risico op het realiseren van onze groei ambitie. Door de steeds verder oplopende bouwkosten neemt het rendement op onze projecten af en komt op de lange termijn ons duurzaam verdienmodel in het gedrang. Door onze leveranciers uit te dagen en daar waar mogelijk langjarige en heldere afspraken met ze te maken, trachten wij dit risico te beheersen. Op deze wijze kunnen we op dit moment nog de kosten van lopende projecten voldoende beheersen. Echter voor projecten die verder in de toekomst liggen, zien we dat onze interne rendementseisen niet meer haalbaar zijn. Voor een kortere periode vinden we dit acceptabel, omdat we het realiseren van onze nieuwbouwprojecten prioriteit geven.

Het risico van de krapte op de arbeidsmarkt zet het realiseren van onze maatschappelijke ambities onder druk. De druk op de arbeidsmarkt blijft onverminderd hoog, waarbij mensen ook makkelijker en vaker van

Jaarverslag 2022

werkgever wisselen. Hierbij zien we wel dat per vakgebied de krapte op de arbeidsmarkt verschillend is. Bij onze beheersingsstrategie kijken we niet alleen naar het tijdig werven van nieuwe medewerkers, maar hebben we zeker aandacht voor onze huidige medewerkers. We gaan het gesprek met ze aan over hun ambities en persoonlijke doelstellingen en ondersteunen deze waar mogelijk. Op deze manier binden we onze zittende medewerkers meer aan Waardwonen.

Het derde strategische risico is het risico dat het procesmanagement onvoldoende in de grip is. Hierbij gaat het om het risico dat de beheersing van onze (primaire) processen onvoldoende is. In 2022 hebben we de nodige stappen gezet om dit risico beter te beheersen. Zo werken we bij een drietal primaire processen met procestafels, waarbij de teamleden continu kijken hoe ze het proces kunnen verbeteren en welke beheersmaatregelen nodig zijn. In 2023 gaan we verder op de ingeslagen weg en zullen we voor meer processen deze werkwijze opzetten. Op die manier verwachten we dat het risico volgend jaar lager zal zijn.

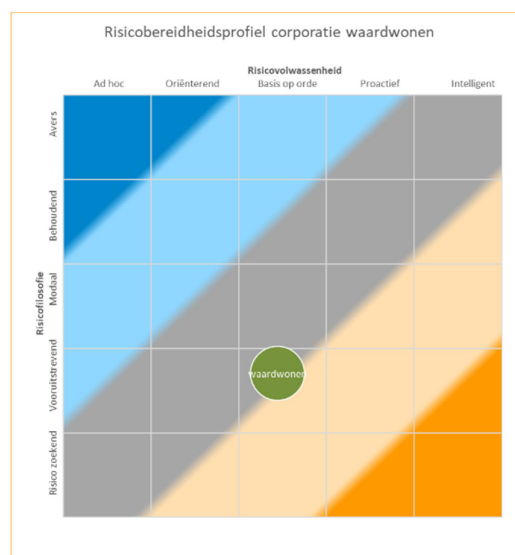
Risicobereidheid

De risicobereidheid definiëren wij als de aard en omvang van de risico's die wij bereid zijn aan te gaan voor het realiseren van onze (maatschappelijke)doelstellingen. Onze algemene risicohouding is vooruitstrevend. Wij geven er de voorkeur aan om in zekere mate risico's te lopen, waarbij wij bereid zijn enige onzekerheid te accepteren.

Met het nieuwe ondernemingsplan hebben we met het MT onze risicobereidheid in 2022 opnieuw bepaald. Hierbij zien we dat onze risicofilosofie is opgeschoven van 'modaal' naar 'vooruitstrevend'. We achten deze risicobereidheid passend bij de uitdagende omgeving waarin we opereren. Wij zien daarbij dat op verschillende onderdelen een steeds groter beroep wordt gedaan op de corporatiesector (o.a. Woondeal, Nationale Prestatieafspraken, opvang statushouders). Wij gaan die uitdagingen niet uit de weg.

Daarnaast hanteren hebben wij op basis van onze risicobereidheid een financiële buffer ('vluchtstrook') die is berekend op een drietal sectornormen. Deze berekende normen hanteren wij in 2022 als signaalwaarden binnen ons sturingsmodel.

Ratio	Sectornorm	Signaalwaarde Waardwonen
ICR	1,40	1,85
LTV	85%	78%
Solvabiliteit	15%	22%



Figuur 2 Risicobereidheidsprofiel Waardwonen

Komend jaar zullen wij op basis van de geformuleerde risicobereidheid en de meerjarenbegroting 2023-2032, onze financiële buffer opnieuw vaststellen. Vervolgens berekenen wij de signaalwaarden voor onze financiële sturing.

Frauderisicoanalyse

In de tweede helft van 2022 hebben we een uitgebreide frauderisicoanalyse uitgevoerd binnen de gehele organisatie. Op basis van ervaringen uit de sector en de handreiking van de NBA, hebben we een overzicht gemaakt van mogelijke fraudescenario's die kunnen optreden. Vervolgens hebben we voor elk van de scenario's gekeken welke frauderisico's kunnen optreden. De risico's zijn vastgelegd in een frauderisicoraamwerk. Met behulp van een Failure Mode and Effects Analysis (FMEA) hebben we in verschillende werkgroepen de frauderisico's beoordeeld op de ernst, frequentie en detecteerbaarheid van het frauderisico. Op basis van de uitkomsten hebben we voor de risico's de risico prioriteitsscore (RPS) bepaald, waarbij een hogere score een groter risico is.

Omschrijving		RPS
Woonfraude	extern	
Ongeautoriseerd hergebruiken digitale handtekeningen	intern	
Valse documenten	extern	
Cybercrime	extern	
Bewust foutief verwerken memoriaalboeking	intern	

RPS
Zeer hoog
Hoog
Hoog / gemiddeld
Gemiddeld
Gemiddeld / laag
Laag
Zeer laag

Figuur 3 Top-5 frauderisico's Waardwonen

Over het algemeen zien wij dat de frauderisico's bij Waardwonen beperkt in omvang zijn. De omvang van de organisatie zorgt ervoor dat medewerkers elkaar goed kennen en lijntjes kort zijn. Dit in combinatie met een open en transparante risicocultuur zorgt voor veel sociale controle binnen de organisatie. Binnen de processen passen wij over het algemeen voldoende beheersmaatregelen toe. Daar waar nodig hebben we naar aanleiding van de uitkomsten van de analyse stappen ondernomen om de beheersing verder op te voeren. Hierbij valt te denken aan het opstellen van een woonfraude register om eerder trends en ontwikkelingen te signaleren en een robuuster alternatief voor de digitale handtekening te implementeren. Daarnaast voeren wij periodiek interne controles uit op de naleving van de beheersingsmaatregelen, zodat mogelijke fraudes tijdig aan het licht komen.

Operationele risico's

De belangrijkste door Waardwonen onderkende operationele risico's zijn:

Cybersecurity

De ontwikkelingen op gebied van ICT-veiligheid zijn zeer dynamisch. Daarom blijft dit voor Waardwonen een permanent aandachtspunt in de risicobeheersing. De kans om geraakt te worden door cybercriminaliteit blijft onverminderd hoog. Daarom hebben wij in 2022 een awareness training die zich richt op bewustwording over dit onderwerp en bijdragen aan gedragsverandering bij medewerkers georganiseerd.

Waardwonen heeft maatregelen getroffen om haar netwerk en gegevens te beveiligen tegen aanvallen van kwaadwillende personen, zowel van buiten als van binnen. De informatievoorziening is van essentieel belang voor de continuïteit van de bedrijfsvoering van Waardwonen. De afgelopen periode is gebleken dat de getroffen maatregelen adequaat zijn en zijn er geen incidenten geweest die duiden op (mogelijke) cybercriminaliteit. Er zijn het afgelopen jaar ook geen privacy issues of datalekken geweest waarbij er een hoog risico was op een inbreuk van de rechten en vrijheden van betrokkenen. Er zijn in 2022 geen meldingen gedaan aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

Beheersing administratieve organisatie

Ter beheersing van de risico's en ter sturing van de primaire en secundaire processen beschikt Waardwonen over een stelsel van administratief organisatorische maatregelen en interne beheersingsmaatregelen. Waardwonen heeft een functioneel ingerichte organisatiestructuur met zover mogelijk doorgevoerde functiescheiding. Bevoegdheden worden zoveel mogelijk door geautomatiseerde systemen afgedwongen en zijn vastgelegd in een procuratieregeling met toepassing van het vierogen-principe. De IT-omgeving is beveiligd en autorisaties worden verleend of ingenomen met behulp van een changeprocedure. Verder zijn procedures ingesteld voor het declareren van onkosten, screening van personeel en algemene inkoop- en aanbestedingsvoorwaarden.

Ten aanzien van onze systemen, hebben we in onze ICT visie als uitgangspunt opgenomen dat we kiezen voor beproefde en bewezen software die goed te koppelen is met andere software. De basisprocessen en de projectadministratie zijn geïntegreerd in Tobias Ax. Voor de lening portefeuille, de beleidswaarde en de marktwaarde wordt het pakket Wals van Ortec gebruikt. Voor het opstellen van de begroting en meerjarenraming gebruiken we eveneens Wals van Ortec.

Interne beheersmaatregelen/frauderisico

Interne beheersingsmaatregelen zijn gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid omtrent het bereiken van strategische doelstellingen, effectiviteit en efficiëntie van bedrijfsprocessen, betrouwbaarheid van de (financiële) informatieverzorging en naleving van relevante wet- en regelgeving. Aan de hand van gerichte interne audits/controles, zoals bijvoorbeeld de genoemde frauderisicoanalyse, toetst de business controller periodiek de werking van de beheersingsmaatregelen van de meest risicovolle processen.

Wet- en regelgeving

Waardwonen volgt wijzigingen in wet- en regelgeving die van belang zijn nauwlettend. Daarbij zijn managers en medewerkers verantwoordelijk voor hun eigen vakgebied. Er hebben zich in 2022 geen integriteits- en compliance-issues voorgedaan.

Ambities voor risicomanagement in 2023

In 2023 bouwen wij voort op de ingeslagen weg om integraal risicomanagement in alle lagen van de organisatie vorm te geven. Dit doen we samen met de corporaties uit ons samenwerkingsverband. Hierbij ligt de nadruk om van elkaar te leren en op het gebied van de interne controle meer de aantoonbaarheid van de controlemaatregelen vorm te geven.

De nadruk in komend jaar zal liggen op het verder vormgeven van het 3-lines-model in de organisatie. Dit doen wij door het bewustzijn in de 1^e en 2^e lijn met betrekking tot het risicomanagement verder te vergroten en de verantwoordelijkheden laag in de organisatie te leggen. Daarnaast zullen we onze soft controls in kaart brengen en op basis van de uitkomsten de beheersing hiervan verder aanscherpen. Tot slot geven wij uiteraard opvolging aan de uitkomsten van onze frauderisicoanalyse.

7.15 Verbonden partijen

De definitie van een verbonden partij is in de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving een zeer breed begrip. Dit heeft niet alleen betrekking op juridische verbindingen, maar ook op VvE's, samenwerkingsverbanden, (nauw verwante) directieleden, (nauw verwante) RvC-leden en overige sleutelfunctionarissen.

Voor onze juridische verbonden partijen geldt dat wij een overheersende zeggenschap hebben. Echter gezien het geringe materiële belang voor de financiële beeldvorming van Waardwonen vindt er conform artikel 2:407 geen consolidatie plaats. Lingewaard Bouw B.V. is al enkele jaren inactief en vervult alleen nog een garantiefunctie.

Bij V.O.F. Lingewaard / U projecten zijn wij een opheffingsprocedure gestart. Hierbij hebben wij een akkoord met de andere vennoot over de wijze waarop de verbinding opgeheven kan worden. Hierover is nog geen definitief besluit genomen.

8 Verslag van de Raad van Commissarissen 2022

8.1 Inleiding

We kijken terug op een verslagjaar dat gekenmerkt werd door een aantal bijzondere gebeurtenissen. Het was het eerste jaar na de coronapandemie waarin we weer live konden vergaderen. Hoewel we de voordelen van digitaal overleg niet willen onderschatten, zijn we verheugd dat we weer met elkaar aan tafel kunnen zitten en het gesprek kunnen voeren. Het is fijn om weer op deze manier in alle geledingen van de organisatie contact te hebben met collega's.

Het was ook het eerste jaar met onze nieuwe voorzitter, mevrouw Helbig, die op 1 januari 2022 in deze functie is aangetreden en de heer Van Groningen heeft opgevolgd. Om kennis te maken heeft mevrouw Helbig individuele gesprekken gevoerd met de Ondernemingsraad en de individuele leden van de raad.

We zien dat de buitenwereld steeds complexer wordt en veel van iedereen vraagt. De door het Rijk geformuleerde nationale opgave is voor alle corporaties, dus ook voor Waardwonen, een grote uitdaging. Er zijn veel factoren die het behalen van deze opgave bemoeilijken, zoals een tekort aan menskracht, materialen en beschikbare locaties. In de vergaderingen van de RvC besteden we nadrukkelijk aandacht aan deze opgave en volgen we nauwgezet hoe Waardwonen hiermee omgaat. We zien de moeite die het de organisatie kost om aannemers te vinden, betaalbare woningen te bouwen en grond te vinden waar gebouwd kan worden. Desondanks zien we ook de inspanningen en creativiteit van de organisatie om hier het beste uit te halen.

Een ander onderwerp dat veelvuldig aandacht kreeg, is de samenwerking met andere corporaties. In een complexe wereld die zoveel van ons vraagt, is het van groot belang om de handen ineen te slaan. Samenwerking kan het antwoord zijn op een aantal uitdagingen.

8.2 Werkwijze

De werkwijze van de RvC is vastgelegd in het reglement RvC. Het reglement noemt – op basis van het wettelijk kader, de statuten van Waardwonen en de Governancecode woningcorporaties – als belangrijkste rollen:

- de rol van toezichthouder op de directeur-bestuurder van Waardwonen
- de rol van klankbord/raadgever voor de directeur-bestuurder bij belangrijke besluiten en strategievorming
- de rol van werkgever van de directeur-bestuurder

De RvC werkt met commissies die adviseren over onderwerpen binnen hun taakgebied en de besluitvorming van de raad voorbereiden. Uiteindelijk blijft de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming bij de gehele raad. De toezichtvisie van de RvC beschrijft het doel van de raad, wat onder goed toezicht wordt verstaan en namens wie toezicht wordt gehouden.

In het ondernemingsplan 2022-2025, genaamd 'Een toekomstbestendig thuis', zijn de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen vertaald in vier focuspunten: voldoende passende woningen, leefbare buurten, duurzaam wonen en betaalbaar wonen. Het ondernemingsplan fungeert als formeel toetsingskader voor de RvC en wordt jaarlijks door Waardwonen vertaald naar jaarplannen, een jaarbegroting en een meerjarenbegroting.

Naast het ondernemingsplan houdt de RvC ook toezicht volgens onderstaande toezicht- en toetsingskaders:

- de Woningwet
- de statuten en reglementen
- de rapportages van externe toezichthouders van de Aw, het WSW en de accountant
- (meerjaren)Begroting, tertiaalrapportages, jaarverslag en treasuryjaarplan;
- de portefeuillestrategie
- het duurzaamheidsbeleid
- het investeringsstatuut

Deze kaders worden jaarlijks geactualiseerd en gepubliceerd op de website van Waardwonen.

Jaarverslag 2022

8.3 Over de Raad van Commissarissen

In 2022 was de samenstelling van de RvC als volgt:

Naam	Leeftijd	Beroep	Expertise	Lid RvC sinds	Datum aftreden	Herbenoembaar
Mevrouw S. Helbig (voorzitter)	60	CEO	Bestuurlijk, volkshuisvesting	01-01-2022	31-12-2025	Ja
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	67	Gepensioneerd	Bestuurlijk, zorg en governance	01-01-2016	17-01-2024	Nee
Mevrouw H.M.C. Wairata	66	Inspecteur Inspectie van het Onderwijs	Volkshuisvesting, huurdersbelang	01-01-2016	31-12-2023	Nee
De heer M. Sotthewes	46	Consultant	Vastgoed, financiën en gebieds-ontwikkeling	01-01-2021	31-12-2024	Ja
De heer W. van Olst	56	Zelfstandig financieel en organisatieadviseur	Financiën, verslaglegging, bedrijfsvoering, governance	01-07-2021	30-06-2025	Ja

Huurderscommissarissen

De Woningwet bepaalt dat ten minste een derde van de commissarissen moet bestaan uit huurderscommissarissen die rechtstreeks zijn voorgedragen door de huurders. Gezien de omvang van Waardwonen en de samenstelling van de RvC is er gekozen voor twee huurderscommissarissen: mevrouw Oude Boerrigter en mevrouw Wairata. De huurderscommissarissen hebben regelmatig en goed contact met beide huurdersorganisaties.

Nieuwe voorzitter Raad van Commissarissen

Per 1 januari 2022 is er een nieuwe voorzitter benoemd: mevrouw Helbig. De benoemingsperiode is voor vier jaar.

Vice-voorzitter

Mevrouw Oude Boerrigter is sinds 2021 vicevoorzitter van de RvC. Als vice-voorzitter neemt ze onder andere deel aan de agendacommissie en vervangt de voorzitter bij een eventuele afwezigheid.

Nevenbetrekkingen per commissaris in 2022:

Mevrouw S. Helbig

- Vicevoorzitter RvC Wonen Zuid
- Lid Curatorium Max Planck Instituut Nijmegen

Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter

- Externe velddeskundige Hogeschool van Arnhem en Nijmegen

Mevrouw H.M.C. Wairata

- Geen nevenbetrekkingen.

De heer W. Van Olst

- Commissaris Lefier
- Commissaris Veenvesters
- Penningmeester Stichting Leergeld Oost Betuwe
- Penningmeester Stichting Sociaal Fonds Rotaryclub Elst Overbetuwe
- Ledenraadslid Univé Stad en Land

De heer M. Sotthewes

- Raad van Toezicht Attent Zorg en Behandeling

Jaarverslag 2022

RvC-vergaderingen

In 2022 vergaderde de Raad van Commissarissen zeven keer samen met de directeur-bestuurder. Voorafgaand aan elke vergadering vindt er een vooroverleg plaats. Daarnaast is (een aantal leden van) de RvC een aantal keren zonder de directeur-bestuurder samengekomen, voor onder andere zelfevaluatie en besprekingen met de OR. Een keer heeft de RvC een startende inspecteur van de AW geïnformeerd en een keer is er een separate bijeenkomst georganiseerd met de (vice-) voorzitters van WOONstichting Gendt. In onderstaand overzicht benoemen we de belangrijkste onderwerpen waarover de RvC in 2022 sprak. Achter het onderwerp staat of de RvC ook haar goedkeuring verleende. De jaarrekening behoeft geen goedkeuring, maar wordt vastgesteld:

- Ondernemingsplan 2022-2025 (goedkeuring)
- Jaarrekening en jaarverslag 2021 (vaststelling en goedkeuring)
- Huuraanpassing 2022 (goedkeuring)
- Begroting 2023 en financiële meerjarenprognose 2023-2032 (goedkeuring)
- Treasuryjaarplan 2022 (goedkeuring)
- Prestatieafspraken (goedkeuring)
- Financieel Reglement Beleid & Beheer (goedkeuring)
- Statuten Stichting Waardwonen (goedkeuring)
- Volmacht WSW (goedkeuring)
- Intentieverklaring Waardwonen en WOONstichting Gendt (goedkeuring)
- Project Schoollocatie III (goedkeuring)
- Diverse reglementen (goedkeuring/vaststelling)
- Visie op besturen en toezicht houden (vaststelling)
- Strategisch HR-plan
- Kadernotitie nieuw huurbeleid
- Jaarplan controller 2022
- Managementletter n.a.v. interim-controle BDO 2021
- Accountantsverslag 2021
- Tertiaalrapportages
- Controllersrapportage
- Risicomanagement

Informatievoorziening en overleg belanghebbenden

Om haar taken goed te kunnen vervullen heeft de RvC zich in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren. De Raad van Commissarissen laat zich ook informeren door belanghebbenden binnen en buiten de organisatie. Hiervoor voert zij onder andere gesprekken met de ondernemingsraad, het managementteam, de huurdersorganisaties en de accountant. De RvC heeft minimaal één keer per jaar overleg met de besturen van beide huurdersorganisaties. Met de ondernemingsraad is in 2022 tweemaal een gesprek gevoerd, eenmaal zonder de directeur-bestuurder. De RvC ervaart de contacten met de huurdersorganisaties en de ondernemingsraad als zeer belangrijk omdat daarmee vanuit verschillende perspectieven informatie wordt verkregen over het functioneren van Waardwonen.

De directeur-bestuurder en medewerkers van Waardwonen hebben regelmatig contact met belanghouders zoals huurders, huurdersorganisaties, gemeenten, zorg- en welzijnsinstellingen, collega-corporaties en andere samenwerkingspartners. De RvC be vraagt de directeur-bestuurder hier met regelmaat over in de vergaderingen van de RvC. Ook wordt expliciet stilgestaan bij de prestatieafspraken die jaarlijks met de gemeenten en huurdersorganisaties worden opgesteld.

Commissies

De RvC van Waardwonen kent een Auditcommissie, een Vastgoedcommissie en een Selectie- en Remuneratiecommissie. De commissies stellen na een vergadering een verslag op voor de complete RvC.

Jaarverslag 2022

Samenstelling commissies in 2022:

- Auditcommissie
 - W. van Olst (voorzitter)
 - M. Sotthewes
- Selectie- en remuneratiecommissie
 - C.J.M. Oude Boerrigter (voorzitter)
 - S. Helbig
- Vastgoedcommissie
 - M. Sotthewes (voorzitter)
 - H. Wairata

De Auditcommissie kwam in 2022 zes keer bijeen. De belangrijkste onderwerpen die zijn besproken:

- Jaarrekening en jaarverslag 2021
- Accountantsverslag 2021
- Tertiaalrapportages
- Controleplan 2022 BDO
- Managementletter 2021 BDO
- Begroting 2023 en meerjarenprognose 2023-2032
- Jaarplan businesscontroller
- Correspondentie WSW en Aw
- Voorstel (voortzetting) dienstverlening BDO
- Treasurystatuut
- I&A strategie
- Herijking IRR en parameters
- Herijken afwegingskader investeringsstatuut
- Resultaten Aedes Benchmark
- Analyse onderhoudsnorm en gevolgen voor de beleidswaarde
- Evaluatie samenwerking accountant
- Voorkeursselectie ERP-systeem
- Samenwerking WOONstichting Gendt
- Vastgoed projecten

De Selectie- en Remuneratiecommissie is in 2022 twee keer bijeengekomen in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. In deze gesprekken is het bestuurscontract en de voortgang ervan besproken; tevens heeft de beoordeling van de directeur-bestuurder plaatsgevonden waarbij de begin dit jaar met hem gemaakte prestatieafspraken belangrijke input gaven. Een keer is het coachingstraject van de directeur-bestuurder besproken en geëvalueerd.

De Vastgoedcommissie kwam in 2022 driemaal bijeen. De belangrijkste onderwerpen die werden besproken:

- Sessie kwaliteit van woningen in relatie tot betaalbaarheid
- Acquisitie opgaven
- Analyse onderhoudsnorm
- Projecten:
 - Aanbesteding Klappenburg
 - Klappenburg Bommel renovatie
 - Klappenburg Bommel sloop/nieuwbouw
 - Evaluatienotitie Doelenstraat
 - Evaluatienotitie Laurentiusstraat
 - Kerk Doornenburg
 - Tijdelijke woningen Millingen aan de Rijn
 - Schoollocatie Millingen aan de Rijn

De (nieuwbouw)projecten worden zowel in de Auditcommissie als in de Vastgoedcommissie besproken.

Jaarverslag 2022

8.4 Ontwikkeling vakkennis en beroepsvaardigheden

Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties

Om de deskundigheid te bevorderen, zijn de commissarissen lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW). De RvC bepaalt zelf op welke onderwerpen en competenties verbetering is gewenst voor de RvC als geheel en voor de leden afzonderlijk.

Zelfevaluatie

De RvC houdt elk jaar een zelfevaluatie en één keer per twee jaar vindt deze onder externe begeleiding plaats. In oktober 2022 hield de RvC twee keer een zelfevaluatie waarbij de eerste bijeenkomst nog het vervolg was op de voorgaande evaluatie in 2021. Daarnaast heeft de RvC tijd genomen om in de nieuwe samenstelling elkaar beter te leren kennen.

De uitkomsten van de zelfevaluatie zijn richtinggevend voor de RvC in de eigen ontwikkeling.

Actuele ontwikkelingen

Het onderwerp actuele ontwikkelingen staat frequent op de agenda van de RvC. De RvC-leden ontvangen een overzicht met belangrijkste ontwikkelingen (binnen de corporatiesector) die in die periode hebben plaatsgevonden. Waar nodig worden de ontwikkelingen besproken of zijn deze later onderwerp van een specifieke themabijeenkomst.

Permanente educatie

Over 2022 dienen leden van de RvC minimaal 5 PE-punten te hebben behaald of punten van het voorgaande jaar kunnen worden meegenomen. Alle commissarissen hebben bijeenkomsten gevolgd. Dit heeft geleid tot het verkrijgen van de volgende PE-punten in 2022:

Naam	PE-punten 2022
Mevrouw S. Helbig	17
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	6
De heer W. van Olst	30
De heer M. Sotthewes	7
Mevrouw H.M.C. Wairata	3

Bezoldiging

De bezoldiging voor de RvC-leden over verslagjaar 2022 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2022. De RvC van Waardwonen onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd. De bedragen zijn:

Naam	Bezoldiging (periode 01-01-2022 t/m 31-12-2022)
Mevrouw S. Helbig	€ 18.960
Mevrouw C.J.M. Oude Boerrigter	€ 12.640
De heer W. van Olst	€ 12.640
De heer M. Sotthewes	€ 12.640
Mevrouw H.M.C. Wairata	€ 12.640

Integriteit en onafhankelijkheid

Wij beschikken over een integriteitscode waarin is vastgelegd hoe we met elkaar en de omgeving omgaan en waarop men elkaar moet aanspreken. De integriteitscode is bekend bij alle medewerkers en wordt ondertekend bij indiensttreding. Daarnaast staat deze op onze website.

De RvC is zeer alert op eventuele belangenverstrengeling of de schijn daarvan. In 2022 is geen gebruik gemaakt van de klokkenluidersregeling van Waardwonen.

Wel kwam er één melding binnen bij de vertrouwenspersoon van Waardwonen.

De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van Waardwonen. In de Woningwet zijn onverenigbaarheden voor commissarissen bij woningcorporaties vastgelegd (artikel 30, lid 6). De Raad van Commissarissen heeft vastgesteld dat geen sprake is van onverenigbaarheden volgens de Woningwet.

Jaarverslag 2022

Meldingsplicht

Voor de RvC van Waardwonen geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij Waardwonen, rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen, dient de RvC dit te melden aan de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Er zijn in het verslagjaar geen meldingen door leden van de Raad van Commissarissen gedaan aan de Aw.

Risicobeheersing

Risicobeheersing staat hoog op de agenda van de RvC en krijgt binnen de dagelijkse bedrijfsvoering continue aandacht. Waardwonen werkt met een risicobeheersingssysteem voor het managen van de strategische, tactische en operationele risico's van zowel financiële en niet-financiële aard. De RvC laat zich hierover informeren via tertiaalrapportages, investeringsvoorstellen van de directeur-bestuurder en de interim- en jaarrekeningcontroles van de externe accountant. Bij grootschalige investeringen (bijv. bouwprojecten) besteedt de RvC aandacht aan de specifieke risico's van het project en de aansluiting hiervan op de portefeuillestrategie.

Tijdens de themasessie Risicomanagement in juni heeft de RvC op individuele basis het risicoprofiel van Waardwonen in scores bepaald. Deze uitkomsten leidde tot het voeren van het goede gesprek over het nemen van risico's in combinatie met creëren en pakken van kansen (risicobereidheid). De uitkomsten van de verschillende leden van de RvC zijn besproken, waarbij ook de vergelijking is gemaakt met de beoordeling van de risico's door de directeur-bestuurder en het managementteam.

Accountant

De Raad van Commissarissen heeft in 2022 met de externe accountant gesproken over de uitkomsten van de interim-controle en managementletter, het controleplan en accountantsverslag.

Bevindingen accountant

Jaarlijks ontvangen we naar aanleiding van de uitgevoerde interim-controle een managementletter van onze accountant BDO. De accountant doet in de managementletter verslag over hun bevindingen van de kwaliteit van onze interne beheersing en geeft zijn observaties, aandachtspunten voor de jaarrekening en overige aangelegenheden weer. De accountant schetst in de managementletter van 2022 een positief beeld.

De interne organisatie en administratieve processen, welke relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, zijn overall van goed niveau. Wel wordt er ruimte gezien voor verdere aanscherping van de interne beheersing. Het integrale risicomanagement kent een goede mate van volwassenheid. Het Three Lines Model wordt bij Waardwonen toegepast. Tot slot zijn uit onze data-analyses geen bijzonderheden gebleken.

Opdrachtgeverschap externe auditor

Jaarlijks beoordeelt de accountant de jaarrekening, rapporteert hierover aan de directeur-bestuurder en de RvC en geeft in overleg met de Auditcommissie input voor besluitvorming binnen de organisatie. De Raad van Commissarissen is voor deze werkzaamheden de opdrachtgever.

Klachten

Op grond van bepaling 1.5 van de Governancecode brengt het bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit over de ingediende klachten bij de corporatie. In de vergadering van maart 2022 zijn de klachten over 2021 behandeld. In de vergadering van januari 2023 worden de klachten van 2022 besproken.

8.5 Governancecode

De Raad van Commissarissen van Waardwonen onderschrijft de Governancecode woningcorporaties en werkt volgens de beschreven principes.

Belet of ontstentenis RvC

De RvC heeft in 2019 al besloten in geval van belet of ontstentenis gebruik te maken van de vervangingspool die de VTW aanbiedt. Dit besluit geldt voor onbepaalde tijd. Dus ook voor 2022 geldt dit eerder genomen besluit.

Jaarverslag 2022

8.6 Invulling werkgeversrol bestuur

Directeur-bestuurder

De heer Cuppen heeft ook in het tweede jaar als directeur-bestuurder zijn functie naar volle tevredenheid ingevuld. Wij zijn blij dat hij zich nadrukkelijk profileert in de externe omgeving waarbij hij een verbindende rol speelt en zich inzet voor verdere samenwerking.

Vorbereiden RvC-vergaderingen

Een paar weken voor een RvC-vergadering voert de voorzitter van de RvC en de vice-voorzitter van de RvC overleg met de directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris. Dit overleg is ter voorbereiding van de RvC-vergadering waarbij de concept agenda wordt doorgenomen.

Bezoldiging

De vigerende wet- en regelgeving is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. De Raad van Commissarissen volgt voor de bezoldiging van de directeur-bestuurder de sector brede beloningscode bestuurders woningcorporaties. Buiten de standaardregelingen zijn in 2022 geen aanvullende toezeggingen gedaan.

PE-punten

Conform de Governancecode moeten bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd in totaal 108 PE-punten behalen.

Het totaal aantal behaalde punten voor de heer Cuppen (van 2020 t/m 2022) komt uit op 166,5. Dit aantal is ruimschoots boven de gestelde norm van 108 PE-punten.

Naam bestuurder	PE-punten 2020	PE-punten 2021	PE-punten 2022	Totaal aantal PE-punten 2020 t/m 2022
De heer E. Cuppen	52,50	74	40	166,5

8.7 Verklaring Raad van Commissarissen

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2022 omvat de balans, de resultatenrekening en de daarbij behorende toelichting. Op 15 mei 2023 hebben de RvC van Waardwonen en de directeur-bestuurder het jaarverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in het bijzijn van de externe accountant en de manager Bedrijfsvoering. De jaarrekening is door de externe accountant gecontroleerd en van een goedkeurende accountantsverklaring voorzien. De Raad van Commissarissen kan zich met deze stukken verenigen en heeft de jaarrekening 2022 overeenkomstig vastgesteld. Met deze vaststelling verleent de RvC volledige decharge aan de directeur-bestuurder voor het gevoerde beleid en beheer en aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Namens de Raad van Commissarissen,

drs. S. Helbig
Voorzitter Raad van Commissarissen



Rapport inzake jaarrekening 2022

Status	Wie?	Datum
Besproken en voor kennisgeving aangenomen (<i>positief advies afgegeven</i>)	Auditcommissie	17 april 2023
Vastgesteld	Raad van Commissarissen	15 mei 2023

Datum: 22-05-2023

Rapport inzake jaarrekening 2022

Inhoudsopgave

1	Balans per 31 december 2022.....	3
2	Winst- en verliesrekening over 2022	5
3	Kasstroomoverzicht (in € 1.000)	6
4	Algemene toelichting	8
5	Toelichting op de balans	21
6	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	39
7	Splitsing DAEB en Niet-DAEB	45
8	Overige informatie	47
9	Bezoldiging topfunctionarissen	50
10	Overige gegevens.....	53
11	Controleverklaring.....	54

Rapport inzake jaarrekening 2022

1 Balans per 31 december 2022

(voor resultaatbestemming)

	Ref. H.4	Ref. H.5	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Vaste Activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	616.907.576	568.476.608
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.6.1	5.1	15.494.564	14.448.065
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.1	5.2	10.951.027	10.409.936
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.6.1	5.2	2.440.527	289.769
			645.793.694	593.624.377
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.6.2	5.3	4.684.686	4.817.431
Financiële vast activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	4.6.3	5.4.1	1.058.213	1.062.043
Latente belastingvordering(en)	4.6.3	5.4.2	3.611.443	5.386.220
Overige vorderingen	4.6.3	5.4.3	227.712	251.291
			4.897.368	6.699.554
Som der vaste activa			655.375.749	605.141.363
Viottende activa				
Voorraden				
Overige voorraden	4.6.4	5.5	243.014	202.696
Vorderingen				
Huurdebiteuren	4.6.5	5.6.1	139.152	149.744
Overheid	4.6.5	5.6.2	10.482	327
Vorderingen op groepmaatschappijen	4.6.5	5.6.3	27.937	28.612
Belastingen en premies van sociale verzekering	4.6.5	5.6.4	1.087.974	1.442.620
Overige vorderingen	4.6.5	5.6.5	113.227	105.966
Overlopende activa	4.6.5	5.6.6	301.609	335.596
			1.680.381	2.062.864
Liquide middelen	4.6.6	5.7	771.730	2.080.666
Som der viottende activa			2.695.124	4.346.226
Totaal activa			658.070.873	609.487.589

Rapport inzake jaarrekening 2022

	Ref. H.4	Ref.	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Eigen Vermogen				
Herwaarderingsreserve	4.6.7	5.8	372.373.197	336.283.028
Overige reserves	4.6.7	5.8	108.419.959	65.834.111
Resultaat na belastingen van het boekjaar	4.6.7	5.8	54.096.750	78.676.017
			534.889.906	480.793.156
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	4.6.9	5.9.1	8.918.654	10.904.575
			8.918.654	10.904.575
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	4.6.10	5.10	88.953.412	87.480.540
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.6.10	5.10.1	10.344.360	9.930.319
Overige schulden	4.6.10	5.10.2	4.109.336	9.265.005
			103.407.107	106.675.864
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken		5.11.2	5.486.107	5.541.281
Schulden aan overheid		5.11.1		0
Schulden aan leveranciers		5.11.3	2.581.543	2.752.550
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		5.11.4	1.018.256	1.133.378
Overige schulden		5.11.5	150.919	262.297
Overlopende passiva		5.11.6	1.618.381	1.424.488
			10.855.206	11.113.994
Totaal passiva			658.070.873	609.487.589

Rapport inzake jaarrekening 2022

2 Winst- en verliesrekening over 2022

	Ref.	Ref.	2022 €	2021 €
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	26.473.211	25.966.948
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	689.042	680.930
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-677.374	-671.760
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-2.431.936	-2.711.951
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-9.089.569	-7.378.170
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-4.030.853	-4.726.280
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			10.932.521	11.159.716
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0
Toegerekende organisatiekosten	4.7.3	6.7	0	0
Toegerekende financieringskosten	4.7.3	6.7	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	2.242.559	4.179.110
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-95.213	-68.567
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-1.586.904	-2.794.881
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			560.442	1.315.662
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-245.617	-12.582.851
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	44.030.966	83.969.339
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	127.050	248.091
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			43.912.399	71.634.579
Opbrengsten overige activiteiten			0	0
Kosten overige activiteiten			0	0
Netto resultaat overige activiteiten			0	0
Overige organisatiekosten		6.12	-1.209.039	-2.673.603
Kosten omtrent leefbaarheid	4.7.6	6.13	-330.481	-381.148
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.7	6.14	5.246.350	2.489.599
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.7	6.15	-2.202.804	-2.297.412
Saldo financiële baten en lasten			3.043.546	192.187
Totaal van resultaat voor belastingen			56.909.388	81.247.393
Belastingen	4.7.8	6.16	-2.808.808	-2.566.894
Resultaat deelnemingen	4.7.9	6.17	-3.830	-4.482
Totaal van resultaat na belastingen			54.096.750	78.676.017

Rapport inzake jaarrekening 2022

3 Kasstroomoverzicht (in € 1.000)

	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
1. (A) Operationele activiteiten		
1.1 Huren	26.392	25.895
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	24.722	24.250
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	551	527
1.1.3 Onzelfstandig wooneenheden DAEB	0	0
1.1.4 Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB	0	0
1.1.5 Intramuraal DAEB	855	827
1.1.6 Intramuraal niet-DAEB	0	0
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	104	99
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	122	159
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	4	4
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	34	29
1.2 Vergoedingen	784	670
1.3 Overheidsontvangsten	0	0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten	10	7
1.5 Renteontvangsten	10	0
1.5 a Renteontvangsten (exclusief interne lening)	0	0
1.5 b Renteontvangsten interne lening	0	0
Saldo ingaande kasstromen	27.196	26.572
1.6 Erfpacht	0	9
1.7 Personeelsuitgaven	3.480	3.035
1.8 Onderhoudsuitgaven	6.835	5.428
1.9 Overige bedrijfsuitgaven	5.288	4.762
1.10 Renteuitgaven (exclusief interne lening)	2.189	2.317
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van	65	19
1.11 b Verhuurdersheffing	2.358	3.233
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet	106	115
1.13 investeringsgebonden	669	5.557
Vennootschapsbelasting		
Saldo uitgaande kasstromen	20.990	24.475
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.206	2.097
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet		
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en	2.209	4.230
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en	25	47
Tussentelling ingaande kasstroom MVA	2.234	4.277

Rapport inzake jaarrekening 2022

		Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
	MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet		
2.6 A	Nieuwbouw huur, woon- en niet	3.891	3.562
2.6 B	Nieuwbouw huur, woon- en niet	0	0
2.7 A	Woningverbetering, woon- en niet	7.132	9.204
2.7 B	Woningverbetering, woon- en niet	43	1
2.8 A	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	3
2.8 B	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0
2.9 A	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	129
2.9 B	Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0
2.10 B	Nieuwbouw verkoop, woon- en niet	0	0
2.11 A	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor	0	0
2.11 B	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor	0	0
2.12 A	Sloopuitgaven, woon- en niet	0	0
2.12 B	Sloopuitgaven, woon- en niet	0	0
2.13 A	Aankoop grond	0	0
2.13 B	Aankoop grond	0	0
2.14 A	Investerings overig	0	0
2.14 B	Investerings overig	143	149
2.15 A	Externe kosten bij verkoop	0	49
2.15 B	Externe kosten bij verkoop	0	1
	Tussentelling MVA uitgaande kasstroom	11.209	13.098
2.16	Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.975	-8.821
	Kasstroom uit (des)investerings	-8.975	-8.821
3.	(C) Financieringsactiviteiten		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	12.000	13.203
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-	0	0
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-	0	0
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	10.541	6.595
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-	0	0
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-	0	0
3.2.5	Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	0	0
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.459	6.608
4.1	Mutatie liquide middelen	-1.310	-116
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	0	0
	Liquide middelen per 1-1	2.081	2.197
	Liquide middelen per 31-12	771	2.081

Rapport inzake jaarrekening 2022

4 Algemene toelichting

Waardwonen is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De statutaire zetel is gemeente Lingewaard. De vestigingsplaats is Huissen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de Stadsregio Arnhem Nijmegen en is werkzaam binnen het kader van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Waardwonen is onder nummer 10016923 ingeschreven bij het handelsregister.

Wet- en regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving.

4.1 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn niet gewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar.

4.2 Grondslagen voor consolidatie

Volgens de consolidatie richtlijnen dienen de financiële gegevens van Waardwonen (hoofd van de groep) en haar verbonden partijen gezamenlijk te worden opgenomen. Dit zijn alle rechtspersonen en vennootschappen waarmee Waardwonen een organisatorische en economische eenheid vormt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen verbonden partijen waarin beslissende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover wij de centrale leiding hebben. In het algemeen betreft het verbonden partijen waarin het belang meer dan 50% bedraagt.

De in de structuur van Waardwonen begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

- Lingewaard Bouw B.V., Huissen (100%), activiteit: projectontwikkeling van koopwoningen.
- Lingewaard Beheer B.V., Huissen (100%), activiteit: beheer en onderhoud van scholen en appartementencomplexen van derden.
- V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen (60%), activiteit: ontwikkeling van project “De mooiste plek van Bommel”.

De genoemde deelnemingen zijn materieel gezien nauwelijks van belang voor de financiële beeldvorming over stichting Waardwonen. Conform artikel 2:407 BW vindt geen consolidatie plaats. We presenteren over boekjaar 2022 alleen de enkelvoudige jaarrekening van stichting Waardwonen.

4.3 Stelselwijzigingen

Er is in 2022 geen stelselwijziging doorgevoerd.

4.4 Schattingswijzigingen

Er is geen sprake van schattingswijzigingen.

Rapport inzake jaarrekening 2022

4.5 Schattingen

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

4.6 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Vaste activa

4.6.1 Vastgoedbeleggingen

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden.

Waardwonen hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor alle woongelegenheden, maatschappelijk onroerend goed, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. Waardwonen hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor het bedrijfsmatig onroerend goed, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Dit handboek is in 2022 geactualiseerd.

Rapport inzake jaarrekening 2022

Waardwonen hanteert [voor het merendeel van] haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

De waardevermindering of -vermeerdering die voortvloeit uit de eerste waardering tegen marktwaarde wordt bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Verwerking van uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) dienen te worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het actief, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van de toegelaten instelling zullen komen. Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies te zijn gebaseerd op het waarderingscomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Investeringssubsidies (RVV) worden in mindering gebracht op de kostprijs van het vastgoed.

Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt indien voldaan wordt aan de criteria van RJ 645.201.

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt slechts plaats indien er sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid van Waardwonen gestaafd door beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren. De feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor herclassificatie. Waardwonen definieert deze feitelijke beëindiging als vastgoed in exploitatie als de inkomstenstroom vanuit de huurcontracten volledig is beëindigd. Indien Waardwonen bestaand vastgoed renoveert of ingrijpend verbouwt waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed plaatsvindt, blijft Waardwonen het vastgoed waarderen en classificeren als vastgoed in exploitatie. Waardwonen definieert de ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed als een toename of afname van het aantal verhuureenheden als direct gevolg van de renovatie of ingrijpende verbouwing. Indien sprake is van ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw vastgoed vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie vindt plaats tegen de marktwaarde in exploitatie op het moment van de herclassificatie.

§

Complexindeling

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

Rapport inzake jaarrekening 2022

worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De marktwaarde wordt bepaald op basis van de contante waarde van de toekomstige kasstromen (DCF-methode). Voor woon- en parkeergelegenheden met uitzondering van onzelfstandige studenteneenheden wordt de marktwaarde bepaald op basis van het doorexploiteerscenario en het uitpondscenario. De marktwaarde in verhuurde staat is de hoogste van de marktwaarde volgens het doorexploiteer- of uitpondscenario. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor intramuraal zorgvastgoed wordt de marktwaarde bepaald volgens het doorexploiteerscenario.

Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Waardwonen en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Waardwonen en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15.

Waardwonen heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde.

Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

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

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

Rapport inzake jaarrekening 2022

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. De betreffende onroerende zaken worden gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs (eerste waardering) en daarna de marktwaarde op basis van VOV.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting rekening houdend met de contractvoorwaarden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Waardwonen een terugkoopverplichting en/of recht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economische verkeer. De terugkoopverplichting/recht wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen een jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde in verhuurde staat. Voorts wordt rente tijdens de bouw toegerekend.

Bijzondere waardevermindering

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'Overige waardeveranderingen'.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

Verwerking verplichtingen

Bij de bepaling van voorzieningen wordt uitgegaan van in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen die op de balansdatum bestaan. Tot de feitelijke verplichtingen worden ook gerekend verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Waardwonen rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van het beslisdocument heeft plaatsgevonden.

Rapport inzake jaarrekening 2022

4.6.2 Materiële Vaste Activa

Onroerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen verwachte directe opbrengstwaarde.

4.6.3 Financiële vaste activa

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

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

De netto vermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de netto vermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Waardwonen in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

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

Andere deelnemingen

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

Latente belastingvorderingen

Zie 4.6.8

Overige vorderingen

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen en overige vorderingen, alsmede gekochte leningen en obligaties die tot het einde van de looptijd zullen worden aangehouden. Deze vorderingen worden initieel gewaardeerd tegen reële waarde. Vervolgens worden deze leningen en obligaties gewaardeerd tegen de geamortiseerde (lees: gecorrigeerde) kostprijs. Indien er bij de verstrekking van leningen of de verwerving van obligaties sprake is van disagio of agio, wordt dit gedurende de looptijd ten gunste respectievelijk ten laste van het resultaat gebracht als onderdeel van de effectieve rente. Ook transactiekosten worden verwerkt in de eerste waardering en als onderdeel van de effectieve rente ten laste van het resultaat gebracht. Bijzondere waardeverminderingen worden in mindering gebracht op de geamortiseerde kostprijs en direct verantwoord in de winst en verliesrekening.

Rapport inzake jaarrekening 2022

Viottende activa

4.6.4 Voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde, onder aftrek van een eventuele voorziening voor incourantheid.

4.6.5 Vorderingen

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

4.6.6 Liquide middelen

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

4.6.7 Eigen vermogen

De onder het eigen vermogen opgenomen herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van het vastgoed. Bij het bepalen van de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs is geen rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen. De herwaarderingsreserve wordt bepaald per waarderingscomplex. Bij realisatie van de herwaarderingsreserve (bij verkoop van het vastgoed) wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves.

4.6.8 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord op de post 'Overige waardeveranderingen'.

De voorziening wordt gevormd zodra het project intern geformaliseerd (go- / no go besluit genomen) en extern gecommuniceerd is.

Latente belastingvorderingen en verplichtingen

Voor alle tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van de activa en in de jaarrekening en de fiscale boekwaarde wordt een belastinglatentie opgenomen. Een latente belastingvordering wordt uitsluitend opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn die voor de realisatie van het tijdelijke verschil kunnen worden aangewend. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden verantwoord tegen de contante waarde. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de viottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Voorziening garantieverplichtingen

Voor gerealiseerde nieuwbouwverkoopwoningen in het verleden binnen de VOF Lingewaard Wonen/U-projecten handhaven we een voorziening voor eventuele garantieverplichtingen.

Rapport inzake jaarrekening 2022

4.6.9 Langlopende schulden

Schulden aan banken

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst en verliesrekening als intrestlast verwerkt. Voor extendible/tijdvakleningen wordt de effectieve rente bepaald op basis van de gemiddelde contractuele rente over de volledige looptijd van de lening, ervan uitgaande dat de vaste rente in het tweede tijdvak betaald moet worden. De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord. In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract. Voor de waardering en resultaatbepaling van deze embedded derivaten wordt verwezen naar paragraaf 4.7.10.

4.6.10 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Waardwonen maakt gebruik van rentederivaten. Derivaten worden bij eerste opname in de balans opgenomen tegen reële waarde. De vervolgwaardering van de derivaten is de tegen geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde. De wijze van verwerking van waardeveranderingen van het afgeleide financiële instrument is afhankelijk van of er met het afgeleide financiële instrument hedge accounting wordt toegepast. Indien er geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, wordt er door Waardwonen een schuld opgenomen voor een eventuele negatieve reële waarde van het derivaat. Mutaties in de negatieve waarde worden direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

4.6.11 Operationele leasing

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

4.7 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

4.7.1 Algemeen

De winst-en-verliesrekening is opgesteld volgens het functionele model. Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op marktwaarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Bijzondere posten

Bijzondere posten zijn baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, maar op grond van de aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk worden toegelicht, teneinde een goed

Rapport inzake jaarrekening 2022

inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met name de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel als mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk en ongesaldeerd toegelicht.

Splitsing DAEB en niet-DAEB

Binnen het vastgoed in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen en extramurale zorgenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden; In 2022 bedraagt de verdeelsleutel Daeb 97,5%, Niet-Daeb 2,5%.

In de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 49 woningen, 5 bedrijfs-onroerend vastgoed en 85 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen.

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het aandeel huuropbrengst van de DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel huuropbrengst van de niet-DAEB-verhuureenheden.

4.7.2 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum op basis van soort bezit en het huishoudinkomen.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten servicecontracten

Dit betreffen de door Waardwonen betaalde servicekosten welke verrekend worden met de huurders en bewoners. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten voor verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst- en verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Rapport inzake jaarrekening 2022

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De overige bedrijfslasten operationele lasten exploitatie bezit worden toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben.

4.7.3 Gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Onder deze rubriek worden de volgende resultaten opgenomen:

- Boekresultaat (omzet en uitgaven) van gerealiseerde verkopen;
- Toegerekende interne directe projectkosten ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgoed;
- Toegerekende financieringskosten welke toe te rekenen zijn aan de feitelijke bouwperiode.

4.7.4 Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Boekresultaat van als gerealiseerde verkoop gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden;
- Nette verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengsten bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de marktwaarde. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn. De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt alleen als verkoopopbrengst verantwoord als alle belangrijke economische rechten zijn overgedragen aan de koper.

4.7.5 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De onder deze post verantwoorde bedragen hebben betrekking op afboekingen uit hoofde van bijzondere waardevermindering dan wel een terugneming daarvan. (Mutaties in) bijzondere waardeverminderingen ontstaan door een jaarlijkse toets van de marktwaarde in verhuurde staat ten opzichte van de waarde gebaseerd op historische kostprijs minus cumulatieve afschrijvingen.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de vastgoedobjecten in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen) die gewaardeerd zijn op basis van marktwaarde in verhuurde staat worden verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

De jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden wordt verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop

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

4.7.6 Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten. Het betreft o.a. kosten op het gebied van:

- governance en bestuur;
- portfolio management;
- treasury;
- jaarverslaggeving en control;
- personeel en organisatie;
- personeelsvereniging en OR.

Naast deze kosten worden op basis van de kostenverdeelsleutel 9,60% van de indirecte kosten toegerekend aan de Overige organisatiekosten.

Rapport inzake jaarrekening 2022

4.7.7 *Kosten omtrent leefbaarheid*

De onder leefbaarheid verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen (niet zijnde investeringen) en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Waardwonen, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede komen.

4.7.8 *Saldo financiële baten en lasten*

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva.

Rentelasten en soortgelijke kosten

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

Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief 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. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

4.7.9 *Belastingen*

Waardwonen is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Waardwonen sloot in 2009 een vaststellingsovereenkomst (VSO) met de belastingdienst waarin specifieke bepalingen staan voor de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatbepaling. De afdracht van vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat in de winst en verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

4.7.10 *Resultaat deelnemingen*

Het resultaat deelnemingen wordt gevormd door het aandeel in het resultaat van de op netto vermogenswaarde gewaardeerde 100% deelneming Lingewaard Bouw B.V.

4.7.11 *Financiële instrumenten en risicobeheersing*

Binnen het treasurybeleid van Waardwonen dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente risico's (rente, looptijden en markt). Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde/gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing ervan tot een positie van de totale leningen-/beleggingsportefeuille leidt welke vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten. Waardwonen heeft ultimo 2022 geen derivaten in de vorm van een cap.

Valutarisico

Waardwonen is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Prijrisico

Waardwonen heeft geen effecten waardoor geen prijsrisico wordt gelopen.

Renterisico

Waardwonen en haar groepsmaatschappijen lopen renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder de financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Waardwonen risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als

Rapport inzake jaarrekening 2022

gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt Waardwonen een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten:

- de financieringsbehoefte;
- de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten en;
- de per saldo hiermee gemoeide kosten. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Waardwonen risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd. Met betrekking tot bepaalde vastrentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) hebben Waardwonen en haar groepsmaatschappijen een rentecap gecontracteerd, zodat de hoogte van de variabele rente bij deze schulden gelimiteerd is.

Kredietrisico

Waardwonen heeft geen significante concentraties van kredietrisico's met betrekking tot haar vorderingen. Waardwonen en haar groepsmaatschappijen hebben geen significante concentraties van kredietrisico. De groep maakt gebruik van meerdere banken teneinde over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten.

Beschikbaarheidsrisico

Waardwonen monitort haar financiële meerjarenplanning zodanig dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Waardwonen voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. De verwachting is dat Waardwonen ook in de komende jaren de niet-Daeb investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar Daeb financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is Waardwonen afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het WSW.

Liquiditeitsrisico

Waardwonen maakt gebruik van meerdere banken om over meerdere kredietfaciliteiten te kunnen beschikken. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Waardwonen zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. De vervalkalender van de bestaande leningenportefeuille wordt constant gemonitord.

Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken.

4.8 Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is volgens de directe methode opgesteld. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. Daarnaast wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij is opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. De geldmiddelen die in de verworven groepsmaatschappij aanwezig zijn, zijn op de aankoopprijs in mindering gebracht. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder het afsluiten

Rapport inzake jaarrekening 2022

van financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Rapport inzake jaarrekening 2022

5 Toelichting op de balans

Vaste Activa

Vastgoedbeleggingen

5.1 DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

De mutaties in de post DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie in het jaar 2022 zijn als volgt:

	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Stand per 31-12-2021	0	0	0
Aanschafwaarde	258.781.084	10.207.754	268.988.838
Cumulatieve herwaarderingen	323.367.118	5.509.331	328.876.449
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.671.594	-1.269.019	-14.940.614
Stand per 31-12-2021	568.476.608	14.448.065	582.924.673
Mutaties:			
Uitgaven na eerste waardering	7.027.670	42.970	7.070.640
Herclassificatie van VOV	0	0	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.573.909	-13.713	-1.587.622
Herclassificatie Daeb en Niet-Daeb	-262.642	262.642	0
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling			
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	624.435	0	624.435
Waardemutaties a.g.v. aanpassingen marktwaarde	42.615.415	754.599	43.370.014
Stand per 31-12-2022	616.907.576	15.494.564	632.402.140
Aanschafwaarde	266.134.692	10.480.861	276.615.553
Cumulatieve herwaarderingen	360.981.286	6.296.912	367.278.198
Cumulatieve waardeverminderingen	-10.208.401	-1.283.210	-11.491.611
Stand per 31-12-2022	616.907.576	15.494.564	632.402.140

In de post DAEB vastgoed in exploitatie zijn 3.737 woningen, 107 zorgeenheden, 2 maatschappelijk vastgoed en 21 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. Daarnaast zijn in de post Niet DAEB vastgoed in exploitatie zijn 51 woningen, 4 bedrijfsonroerend vastgoed en 84 bergingen/parkeerplaatsen opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikking (peildatum 01-01-2022) van deze eenheden bedraagt ruim € 857 miljoen (2021: € 749,9 miljoen).

De uitgaven na eerste waardering bestaan uit:

	DAEB Vastgoed	Niet-DAEB Vastgoed	Totaal
Epa investeringen	6.188.095	976	6.189.072
Na-investeringen	129.727	16.981	146.709
Peperstraat renovatie	1.595	0	1.595
Burg. Hermesenstraat verduurzaming	107.329	0	107.329
Klappenburgstraat renovatie	525.266	25.013	550.278
Correctie STEP subsidies 2018 + 2019	315.900	0	315.900
Investeringen uit onderhoud	9.757	0	9.757
RVV subsidies Doelenstraat	-250.000	0	-250.000
Totaal	7.027.670	42.970	7.070.640

Rapport inzake jaarrekening 2022

De herclassificatie Daeb en Niet-Daeb betreft een tweetal woningen die niet langer intramuraal verhuurd worden.

De buitengebruikstellingen en afstotingen hebben betrekking op de verkoop van 9 Daeb woningen en 1 Niet-Daeb garage.

De overboeking van vastgoed in ontwikkeling betreft de opgeleverde nieuwbouw 6 woningen Klein Baal.

Validatie Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022

Marktwaarde 2021, marktontwikkeling 4^e kwartaal

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4^e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021.

In de COROP regio Arnhem/Nijmegen was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 07-04-2023 inzake "Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2021 versus 2022" circa 6,8% te laag.

Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 35,2 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Marktwaarde 2022, aanpassing disconteringsvoet

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet.

Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Rapport inzake jaarrekening 2022

5.1.1 Parameters bij marktwaardeberekening

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (Arnhem / Nijmegen)	1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe (doorexploiteren)	€ 1.646 - € 1.807						
Instandhoudingsonderhoud per vhe (uitponden)	€ 1.012 - € 1.017						
Gem. beheerkosten per vhe incl zakelijke lasten	€ 831 - € 893						
Huurstijging boven prijsinflatie		0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurderiving, als % van de huursom	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Gem. mutatiekans	Minimaal 4,00% en maximaal 40,00%						
Verkoopkosten bij uitponden	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
Disconteringsvoet (gerekend)	5,58% - 9,85%						
Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 6,50 - € 7,90 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud per vhe	€ 10,90 - € 13,20 per m2 bvo						
Marketing	14% van de marktjaarhuur						
Beheerkosten per vhe	2,00% - 3,00%						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,13% van de WOZ waarde						
Disconteringsvoet (gerekend)	9,62%						
Parkeergelegenheden	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	Parkeerplaats € 60,- per jaar / Garagebox € 202,- per jaar						
Beheerkosten per VHE	Parkeerplaats € 30,- per jr / Garagebox € 41,- pj						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,23% van de WOZ						
Disconteringsvoet (gerekend)	7,05% - 7,14%						
Parameters intramuraal zorgvastgoed	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe	€ 10,50 per m2 bvo						
Mutatieonderhoud per vhe	€ 13,20 per m2 bvo						
Beheerkosten per vhe	2,5% van de markthuur op jaarbasis						
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,13% van de marktwaarde						
Disconteringsvoet (gerekend)	9,72%						

Rapport inzake jaarrekening 2022

5.1.2 Gevoeligheidsanalyse bij marktwaardeberekening

Aanpassingen van deze parameters kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat. Om inzicht te geven in de effecten van redelijkerwijs mogelijke wijzigingen in belangrijke parameters op de marktwaarde in verhuurde staat, is voor de onroerende zaken in exploitatie de navolgende gevoeligheidsanalyse opgesteld:

Parameters	Gehanteerd in marktwaarde bepaling	Mogelijke afwijking	Effect op marktwaarde € 1.000	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	5,58%-9,72%	+1%	-119.905	-19%
Disconteringsvoet	5,58%-9,72%	-1%	235.286	37%
Markthuur	€ 345,09- € 8.755,57	+10%	57.168	9%
Markthuur	€ 345,09- € 8.755,57	-10%	-54.955	-9%

5.1.3 Toelichting op de gehanteerde vrijheidsgraden (portefeuilleniveau)

Waardwonen hanteert voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat de basis variant. Voor het niet-DAEB bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed is toepassing van de full-variant voorgeschreven in verband met het feit dat de huursom van dit vastgoed meer dan 5% van de totale huursom van het niet-DAEB bezit bedraagt.

5.1.4 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 338,2 miljoen. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Uitgangspunt voor	2022	2021
Disconteringsvoet	5,79%	5,55%
Streefhuur per maand	€ 628	€ 612
Lasten beheer per jaar	€ 1.136	€ 1.012
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.184	€ 1.511

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

Waterval Beleidswaarde 2022 * € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	616.908	15.495 0	632.403
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	101.389	2.136	103.525
Beschikbaarheid (huren)	-303.813	-3.436	-307.249
Kwaliteit (onderhoud)	-52.670	-420	-53.090
Beheer (beheerkosten)	-37.058	-345	-37.403
	-292.152	-2.065	-294.217
Beleidswaarde	324.756	13.430	338.186

De verhouding Marktwaarde – Beleidswaarde Niet-Daeb is 86,7%, dit komt doordat in de beleidswaarde van Niet-Daeb weinig woningen voorkomen maar wel BOG – ZOG eenheden. Op dit vastgoed worden geen afslagen voor de beleidswaarde gemaakt.

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

Rapport inzake jaarrekening 2022

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 33,0 mln. Lager
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 18,5 mln. Hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 100 hoger	€ 12,5 mln. Lager

5.1.5 Verzekerde waarde

De onroerende zaken in exploitatie zijn per 31 december 2022 voor ca. € 629 miljoen verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De laatste wijziging van de verzekerde waarde heeft plaatsgevonden in december 2022.

5.1.6 Verkoop huurwoningen

Per 31 december 2022 heeft Waardwonen 264 woningen en 8 garages aangewezen voor verkoop aan zittende huurders of voor verkoop bij mutatie. De aanwijzing van deze woningen vloeit voort uit de in 2017 geactualiseerde portefeuillestrategie van Waardwonen. In de begroting 2023 is rekening gehouden met de verwachte verkoop van 14 woningen en 1 garage.

5.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie
	€	€
Aanschafwaarde	3.003.357	1.690.254
Cumulatieve herwaardering	7.406.579	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-1.400.485
Stand per 31 december 2021	10.409.936	289.769
Investerings	0	4.286.642
Desinvesterings	0	0
Overboeking van vastgoed in exploitatie	0	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	0	-624.435
Waardemutaties a.g.v. aanpassing marktwaarde	541.091	-1.511.449
Overige mutaties		
Saldo per 31 december 2022	10.951.027	2.440.527
Aanschafwaarde	3.003.357	5.144.718
Cumulatieve herwaardering	7.947.670	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-2.704.191
Stand per 31 december 2022	10.951.027	2.440.527

Rapport inzake jaarrekening 2022

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 75 verhuureenheden opgenomen. Deze zijn allemaal verkocht met een terugkoopplicht. Gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben. Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Koopgarant" principe waarbij sprake is van verleende korting op de marktwaarde tussen 0% en 35%.

5.3 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	Onroerende en roerende zaken t.d.v. de exploitatie €
Verkrijgingsprijzen	9.129.703
Herwaarderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-4.312.273
Boekwaarden per 31 december 2021	4.817.431
Mutaties 2022	
Investerings	126.886
Desinvesterings	0
Herwaardering	0
Afschrijvingen	-259.631
Overboekingen	
Verkrijgingsprijzen	9.256.589
Herwaarderingen	0
Cumulatieve afschrijvingen	-4.571.903
Boekwaarden per 31 december 2022	4.684.686

De investeringen in onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie hebben betrekking op de kantoorinventaris, soft- en hardware en vervoermiddelen.

De afschrijvingen voor Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald op basis van de volgende levensduur (jaren):

Kantoorgebouw	50
Werkplaats inventaris	5
Inventarissen	3/4/10
Hardware en software	3/5/6
Vervoermiddelen	5

De specificatie van de verzekeringen van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie is als volgt:

		Verzekerde som
Kantoorgebouw/werkplaats	Uitgebreide opstal	€ 7.751.000
Inventaris (incl. voorraden)	Uitgebreide inboedel	€ 1.498.000
Vervoermiddelen	WA-casco	€ 98.000

Rapport inzake jaarrekening 2022

5.4 Financiële vaste activa

	Deelnemingen in Groeps- maatschappijen	Latente belasting- vorderingen	Overige vorderingen	Totaal
	€		€	€
Stand per 31 december 2021	1.062.043	5.386.220	251.291	6.699.554
Bij: Effect Stelselwijziging	0	0	0	0
Stand per 1 januari 2022	1.062.043	5.386.220	251.291	6.699.554
Toevoegingen				0
Uitgekeerd aandeel				
Onttrekkingen	-3.830	-1.774.777	-23.579	-1.802.186
Stand per 31 december 2022	1.058.213	3.611.443	227.712	4.897.368

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

Het belang in verbonden partijen is als volgt verdeeld:

Naam, vestigingsplaats	Aandeel in geplaatst kapitaal in
	2022
Lingewaard Bouw B.V., Huissen	100%
Lingewaard Beheer B.V., Huissen	100%
V.O.F. Lingewaard Wonen / U-Projecten, Huissen	60%

	2022 €	2021 €
<i>Deelnemingen in groepsmaatschappijen</i>		
Lingewaard Bouw B.V.	1.058.213	1.062.043
Stand per 1 januari	1.062.043	1.066.525
Resultaat deelneming	-3.830	-4.482
Uitgekeerd aan aandeelhouder	0	0
Stand per 31 december	1.058.213	1.062.043

5.4.2 Latente belastingvorderingen

Dit betreft de voorziening voor het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de materiële vaste activa, leningen en het agio van de leningenruil Vestia.

	Bruto bedrag	Latentie	Gemiddelde looptijd
Embedded derivaten	3.793.154	961.563	34 jaar
Afschrijvingspotentieel	11.979.003	2.649.880	29 jaar
	15.772.157	3.611.443	

Ultimo 2022 bestaat er ook een verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de vastgoedportefeuille, die worden aangemerkt voor doorexplotatie. De woningen die zijn aangewezen voor voortdurende verhuur, worden goed onderhouden en regelmatig gerenoveerd. Hierdoor blijft dit vastgoed voldoen aan de technische- en markteisen. Er zal aan het einde van de exploitatie sloop en vervangende nieuwbouw plaatsvinden, waardoor in beginsel geen fiscale afwikkeling van het

Rapport inzake jaarrekening 2022

waarderingsverschil zal plaatsvinden. Doordat het waarderingsverschil zal worden doorgeschoven naar de nieuwbouw zal realisatie van de tijdelijke waarderingsverschillen (oneindig) ver in de toekomst liggen.

Aangezien de tijdelijke verschillen niet binnen een overzienbare tijd worden gerealiseerd, tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil. Daarom wordt hiervoor in beginsel geen latentie in de jaarrekening opgenomen.

Ten aanzien van het DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van € 119,5 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 632,4 miljoen en de fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 512,9 miljoen.

De post latente belastingvorderingen betreft verrekenbare tijdelijke verschillen. Van deze vorderingen is een bedrag van € 0 (2021: € 247.494) naar verwachting verrekenbaar binnen 1 jaar.

5.4.3 Overige vorderingen

Waardwonen heeft twee extendible leningen waarin embedded derivaten liggen opgesloten. Een extendible lening is een lening waarbij het optie-element de financier de mogelijkheid biedt om de lening, bij aanvang van een vooraf vastgesteld rentetijdvak, tegen van te voren vastgestelde modaliteiten te verlengen. De initiële reële waarde daarvan bedroeg € 453.895. Dit bedrag wordt geamortiseerd over de looptijd van de betreffende extendible leningen. De waarde hiervan op 31 december 2022 bedraagt € 227.712.

Viottende activa

5.5 Voorraden

Onder de overige voorraden worden de materialen verantwoord die ten behoeve van de eigen onderhoudsdienst worden aangehouden.

5.6 Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde ervan, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

5.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Zittende huurders: te vorderen huren	131.222	128.064
Vertrokken huurders: te vorderen huren	34.628	88.906
	165.850	216.970
Af: voorziening wegens oninbaarheid	-26.698	-67.226
	139.152	149.744

De voorziening voor oninbare huurvorderingen is bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen. De van de "zittende" huurders te vorderen huren zijn naar maand van ontstaan en aantal huurders als volgt te specificeren:

Huurdebiteuren	Aantal huurders		Huurachterstand in €	
	2022	2021	2022	2021
tot 2 maanden	97	114	33.223	39.667
2 tot 3 maanden	12	9	18.379	11.406
3 tot 4 maanden	7	8	13.399	15.010
4 of meer maanden	17	15	66.221	61.981
	133	146	131.222	128.064

De huurachterstanden bedragen ultimo boekjaar 2022 0,49% (2021: 0,49%) van de bruto jaarhuur.

Rapport inzake jaarrekening 2022

5.6.2 Overheid

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Vorderingen gemeente Lingewaard	10.482	327
	10.482	327

De vorderingen betreffen vergoedingen inzake WMO-aanpassingen.

5.6.3 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Vorderingen Lingewaard Bouw B.V.	27.937	28.612
	27.937	28.612

De vorderingen op Lingewaard Bouw B.V. betreffen te verrekenen vennootschapsbelasting.

5.6.4 Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Premies SVW	0	0
BTW	0	0
OZB/Waterschapslasten	0	0
Vennootschapsbelasting	1.087.974	1.442.620
	1.087.974	1.442.620

5.6.5 Overige vorderingen

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Nog te ontvangen van (overige) debiteuren	173.446	229.088
Verzekeringen schade	0	0
Overige vorderingen	60.851	68.970
Voorziening overige vorderingen	-121.069	-192.091
	113.227	105.966

De post Nog te ontvangen van debiteuren betreft vorderingen inzake deurwaarder- en mutatiekosten van vertrokken huurders. Deze vorderingen zijn opgenomen na aftrek van de voorziening voor oninbaarheid.

De post overige vorderingen betreft het tekort op het fonds klein onderhoud.

5.6.6 Overlopende activa

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Vooruitbetaalde kosten, verzekeringen	224.864	8.470
Rente rekening-courant	0	0
Overigen	76.745	327.126
	301.609	335.596

Rapport inzake jaarrekening 2022

5.7 Liquide middelen

<i>Liquide middelen</i>	31-12-2022	31-12-2021
	€	€
Rekening-courant banken	771.730	2.080.666
Kruisposten	0	0
	771.730	2.080.666

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van Waardwonen.

5.8 Eigen Vermogen

<i>Eigen vermogen (Voor resultaatbestemming)</i>	31-12-2022	31-12-2021
Herwaarderingsreserve	372.373.197	336.283.028
Overige reserves	108.419.959	65.834.111
Jaarresultaat	54.096.750	78.676.017
	534.889.906	480.793.156

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten gunste van de overige reserves te brengen. De ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie en onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het boekjaar reeds ten gunste van de herwaarderingsreserve gebracht.

De resultaatbestemming is nog niet in de jaarrekening verwerkt.

<i>Herwaarderingsreserve</i>	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	336.283.028	270.434.644
Mutatie door herwaardering	37.356.442	67.679.333
Realisatie door verkoop	-1.266.273	-1.830.949
Stand per 31 december	372.373.197	336.283.028
De herwaarderingsreserve bestaat uit:		
Vastgoed in exploitatie	364.425.527	328.876.449
Verkoop onder voorwaarden	7.947.670	7.406.579
Stand per 31 december	372.373.197	336.283.028

<i>Overige reserves</i>	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	65.834.111	135.972.712
Toebedeeld resultaat vorig boekjaar	78.676.017	-4.290.217
Realisatie uit herwaarderingsreserve	1.266.273	1.830.949
Mutatie herwaardering boekjaar	-37.356.442	-67.679.333
Stand per 31 december	108.419.959	65.834.111

Rapport inzake jaarrekening 2022

De gehanteerde waarderingsgrondslag is bepalend voor de omvang van het eigen vermogen en de solvabiliteit. Het eigen vermogen op basis van de marktwaarde in verhuurde staat bedraagt bijna € 535 miljoen en de solvabiliteit 81,3%. Indien gewaardeerd zou worden op basis van beleidswaarde bedraagt het eigen vermogen bijna € 241 miljoen en de solvabiliteit 66,1%.

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 375 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2021 € 336 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaglegging.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Waardwonen. De mogelijkheid voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen 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 zelf niet 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 markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Waardwonen.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Waardwonen heeft een inschatting gemaakt van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 294 miljoen.

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

Waterval Beleidswaarde 2022 * € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	616.908	15.495 0	632.403
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	101.389	2.136	103.525
Beschikbaarheid (huren)	-303.813	-3.436	-307.249
Kwaliteit (onderhoud)	-52.670	-420	-53.090
Beheer (beheerkosten)	-37.058	-345	-37.403
	-292.152	-2.065	-294.217
Beleidswaarde	324.756	13.430	338.186

Dit impliceert dat ruim 55% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

Rapport inzake jaarrekening 2022

5.9 Voorzieningen

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.918.654	10.904.575
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0
Totaal	8.918.654	10.904.575

5.9.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen. De voorziening is als langlopend aan te merken omdat de projecten waarvoor de voorziening is getroffen niet eerder dan 2023 worden opgeleverd.

	2022 €	2021 €
Stand per 1 januari	10.904.575	9.678.996
Dotaties	826.174	7.010.336
Onttrekkingen	-1.706.989	-5.524.724
Vrijval	-1.105.079	-260.033
Stand per 31 december	8.918.654	10.904.575

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
Onrendabele investeringen nieuwbouw	6.826.459	8.447.869
Onrendabele investeringen herstructurering	2.092.195	2.456.706
Totaal	8.918.654	10.904.575

5.10 Langlopende schulden

	Stand per 31-12-2022 €	Stand per 31-12-2021 €
Schulden kredietinstellingen	87.126.132	85.611.225
Agio Vestialening	1.827.280	1.869.315
Schulden banken	88.953.412	87.480.540
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	10.344.360	9.930.319
Overige schulden	4.109.336	9.265.005
	103.407.108	106.675.864

Rapport inzake jaarrekening 2022

Schulden banken

	2022 €	2021 €
Restant hoofdsom per 1 januari	87.480.540	83.949.052
Kortlopend deel per 1 januari	5.540.970	595.836
Restant hoofdsom per 1 januari	93.021.510	84.544.888
Opgenomen in boekjaar	12.000.000	13.203.143
Agio Vestialening	-42.035	1.869.315
Aflossingen in het boekjaar	-10.540.970	-6.595.837
Restant hoofdsom per 31 december	94.438.505	93.021.510
Kortlopend deel per 31 december	-5.485.093	-5.540.970
Langlopend deel per 31 december	88.953.412	87.480.540

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zoals hierboven toegelicht zijn opgenomen onder de schulden op korte termijn.

Vervalschema langlopende schulden	Aflossings verplichting 2023 €	Aflossings verplichting 2024 €	Aflossings verplichting 2025 €	Aflossings verplichting 2026 €	Aflossings verplichting 2027 €
Leningen kredietinstellingen	5.485.093	504.640	525.141	5.546.644	569.199

	2022	2021
Vast rentende lening		
Restschuld per balansdatum	€ 92.611.225	€ 91.152.195
Gemiddelde rente	2,431%	2,453%
Gemiddelde looptijd	18	19

De leningen kredietinstellingen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van het lineaire- en of annuïteitensysteem. In 2022 is een lening met een hoofdsom van € 5.000.000 afgelost. Er zijn nieuwe leningen aangetrokken voor een totaal van € 12.000.000.

De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt ultimo 2022 € 94.678.000. De agio op de leningenportefeuille bedraagt derhalve ca. € 238.000. Van de leningen kredietinstellingen is € 91.883.730 geborgd door het WSW. € 363.747 is door de Gemeente Lingewaard geborgd. Voor de bepaling van de marktwaarde van de leningen is gebruik gemaakt van extern gevalideerde modellen en interbancaire marktdata. Voor de waarderingen is de rente- en discountcurve per 31 december 2022 om 17:00 uur Nederlandse tijd gebruikt. De gebruikte discountcurve voor het contant maken van toekomstige cashflows is de Eonia curve (OIS-discounting).

Onder de leningen zijn voor een bedrag van € 11.500.000 aan zogenaamde basisrenteleningen opgenomen. Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,568% (2021: 3,568%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde spread 0,195%.

Rapport inzake jaarrekening 2022

Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven:

Lening	type	hoofdsom	tijdvakken		rente	spread
1	fixe	6.500.000	05-07-12	05-07-14	3,345%	0,150%
			05-07-14	05-07-17	3,345%	0,260%
			05-07-17	05-07-21	3,345%	0,090%
			05-07-21	05-07-24	3,345%	0,190%
			05-07-24	05-07-60	3,345%	
2	fixe	5.000.000	25-03-13	23-03-16	3,410%	0,310%
			23-03-16	23-03-19	3,410%	0,260%
			23-03-19	23-03-23	3,410%	0,200%
			23-03-23	23-03-55	3,410%	

5.10.1 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022 €	2021 €
1 januari		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.546.298	8.665.048
Verminderings / vermeerderingen na overdracht	1.384.021	556.604
Schuld per 1 januari	9.930.319	9.221.652
Waardemutatie en terugkoop VOV		
Bij: verplichtingen ontstaan bij nieuwe overdrachten	0	0
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	-118.750
Afwaarderingen	414.041	827.417
	414.041	708.667
31 december		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	8.546.298	8.546.298
Verminderings / vermeerderingen	1.798.062	1.384.021
	10.344.360	9.930.319

5.10.2 Overige schulden

	Stand per 31-12-2022 €	Stand per 31-12-2021 €
Waardering embedded derivaten	3.793.154	8.948.823
Fonds leefbaarheid gemeente Lingewaard	316.182	316.182
	4.109.336	9.265.005

Wij hebben een tweetal zogenaamde extendible fixe-leningen in haar portefeuille. Wij hebben aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het derde tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten vastgestelde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald. Deze keuzemogelijkheid voor de kredietverstrekker wordt aangemerkt als een embedded derivaat. Op grond van de RJ 290 dient de reële waarde van de in de leningen besloten derivaten voor het laatste tijdvak van de extendible leningen in de balans tot uitdrukking te komen. De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waardes zijn hieronder weergegeven:

Rapport inzake jaarrekening 2022

Lening	Bank	Nominale waarde	Ingangsdatum	Einddatum	Herzieningsdatum	Rente tot Herzieningsdatum	Rente vanaf Herzieningsdatum	Marktwaaarde embedded instrument
1	Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-4-2057	2-7-2032	4,350%	4,600% of 3 mnd Euribor	
2	Abnamro	5.000.000	2-7-2007	2-7-2052	2-7-2029	4,3325%	4,600% of 3 mnd Euribor	
Emb.Derivaten		10.000.000						3.793.154
Fonds leefbaarheid gemeente Lingewaard								316.182
Saldo overige schulden								4.109.336

De marktwaaarde van de embedded instrumenten is onder Overige schulden langer dan 5 jaar opgenomen. Het meest gangbare model in de markt voor de waardering van een swaption is het Black model. In dit model wordt een swaption gewaardeerd met een gesloten optieformule op basis van de rentecurve op het waarderingstmoment, de strike van de swaption, de impliciete volatiliteit, de looptijd van de optie en de looptijd van de onderliggende swap.

5.11 Kortlopende schulden

5.11.1 Schulden aan overheid

	2022 €	2021 €
Gemeente Lingewaard	0	0
	0	0

5.11.2 Schulden aan banken

	2022 €	2021 €
Aflossingsverplichting	5.486.107	5.541.281
Rekening courant krediet	0	0
Totaal	5.486.107	5.541.281

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar.

5.11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	2022 €	2021 €
Handelscrediteuren	2.581.543	2.752.550

5.11.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2022 €	2021 €
Omzetbelasting	884.803	1.023.233
Loonheffing	132.985	109.279
Sociale lasten	468	867
Vennootschapsbelasting	0	0
	1.018.256	1.133.378

De regel omzetbelasting en loonheffing betreffen de aangiftes van december 2022, deze wikkelen zich in januari 2023 af.

Rapport inzake jaarrekening 2022

5.11.5 Overige schulden

	2022 €	2021 €
Te betalen projectkosten	86.481	226.625
Te betalen bankrente en rentekosten	5.730	5.504
Nog te betalen personele kosten	6.013	0
Accountantskosten	52.695	30.169
	150.919	262.297

De te betalen projectkosten hebben betrekking op de afgewikkelde projecten: Doelenstraat te Huissen ad. € 57.871, Klappenburgstraat Bommel ad. € 22.674 en Klein Baal Haalderen ad. € 5.937.

5.11.6 Overlopende passiva

	2022 €	2021 €
Nog niet vervallen rente	987.941	997.522
Vooruit ontvangen huur	231.328	242.968
Vakantiedagen en overuren	87.291	111.809
Kosten ERP traject 2022 met WOONstichting Gendt	83.727	0
Vooruit ontvangen subsidie Schoof/Zolder/Deel	69.600	0
Overige overlopende passiva	158.494	72.189
	1.618.381	1.424.488

De overige overlopende passiva bestaan uit te verrekenen servicekosten ad. € 54.440 en € 104.053 aan nog te ontvangen facturen 2022.

5.12 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

5.12.1 Pensioenen

Waardwonen heeft één pensioenregeling, namelijk een pensioenregeling van het bedrijfstak-pensioenfonds voor de Woningcorporaties. Waardwonen heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Waardwonen betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaalt. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. Naar de stand van ultimo 2022 is de dekkingsgraad van het pensioenfonds 133,7% (2021: 118,8%). Het pensioenfonds dient een dekkingsgraad van ten minste 125,3% te hebben. Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Waardwonen. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

5.12.2 Jubileumverplichtingen

Waardwonen heeft geen voorziening getroffen voor toekomstige jubileumverplichtingen. De omvang van de hiermee gepaard gaande verplichting achten wij niet materieel.

5.12.3 Verplichting loopbaanontwikkelingsbudget

Waardwonen heeft geen voorziening getroffen voor het loopbaanontwikkelingsbudget welke de cao verplicht stelt. De omvang van de hiermee gepaard gaande verplichting achten wij niet materieel.

Rapport inzake jaarrekening 2022

5.12.4 Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommiteerd obligo zeker en voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan de kapitaalvereisten te kunnen voldoen.

De omvang van de obligolening is gelijk aan 2,6% van de geborgde schuldpositie. Jaarlijks wordt de omvang herzien op basis van het actuele schuldvolume ultimo voorgaand kalenderjaar. Waardwonen heeft haar lening aangetrokken bij de NWB Bank.

Waardwonen heeft een obligolening met een hoofdsom van ongeveer € 2,398 mln. afgesloten.

Jaarlijks zal deze hoofdsom worden aangepast naar de omvang van de actuele geborgde leningportefeuille evenals de tarifiering die jaarlijks wordt herzien vanuit de sectorbanken.

5.12.5 Zekerheden/Onderpand

Als onderpand voor de WSW-geborgde leningen is in 2022 € 750.013.000 aan WOZ-waarde als onderpand ingezet (peildatum WOZ waarde 1-1-2021). Waardwonen heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het bezit.

5.12.6 Verbonden partijen

Met alle deelnemingen heeft Waardwonen naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen c.q. worden geleverd. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

5.12.7 Investeringsverplichtingen

Ultimo 2022 is er sprake van de volgende niet uit de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw en renovatie van woningen:

Schoollocatie fase 3 Millingen aan de Rijn	€ 6.713.000
Mariaplein Haalderen	€ 37.000
Driegaarden Huissen	€ 1.559.000
Gasloos maken Burg. Hermsenstraat Millingen aan de Rijn	€ 1.563.000
Peperstraat Huissen	€ 593.000
EPA investeringen	€ 3.571.500

5.12.8 Onderhoudsverplichting

Ultimo boekjaar zijn er verplichtingen aangegaan voor uit te voeren onderhoudswerkzaamheden voor een bedrag van € 1.320.662.

5.12.9 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€ 57.094
Tussen een jaar en vijf jaar	€ 19.671
Meer dan vijf jaar	€ 0

5.12.10 Wet Ketenaansprakelijkheid

Waardwonen en haar verbonden partijen zijn onderworpen aan de Wet Ketenaansprakelijkheid en kunnen uit dien hoofde worden aangesproken voor de door onderaannemers mogelijk niet afgedragen loonbelasting en premies werknemersverzekering en omzetbelasting. Waardwonen heeft per balansdatum geen verplichtingen uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid.

5.12.11 Liquide middelen

De liquide middelen staan vrij ter beschikking.

Rapport inzake jaarrekening 2022

5.12.12 Saneringsheffing

Er zijn op dit moment geen indicaties die erop wijzen dat in de dPi-periode sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen in de dPi. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig ander moment anders kunnen worden. Dit zou ertoe kunnen leiden dat de mogelijkheid bestaat (nu niet voorzien) dat in de volgende leidraad wel weer gevraagd wordt een bedrag in te rekenen voor saneringsheffing.

5.12.13 Voorkeursrecht tot koop

Waardwonen heeft het recht tot terugkoop van bepaalde gronden ingeval binnen 12,5 jaar na verkoopdatum een bestemmingswijziging heeft plaats gevonden waarbij bebouwing mogelijk is geworden.

5.12.14 Fiscale eenheid

Binnen de onderneming en haar verbonden partijen is sprake van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Er bestaat een hoofdelijke aansprakelijkheid met betrekking tot de door de fiscale eenheid verschuldigde vennootschapsbelasting.

Tot de fiscale eenheid behoren:

- Lingewaard Bouw B.V.
- Lingewaard Beheer B.V.

Rapport inzake jaarrekening 2022

6 Toelichting op de winst- en verliesrekening

6.1 Huuropbrengsten

	2022 €	2021 €
Woningen en woongebouwen	25.609.243	25.125.219
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.135.304	1.134.504
	26.744.547	26.259.723
Af: huurderiving wegens leegstand	-271.336	-292.775
	26.473.211	25.966.948

De te ontvangen huuropbrengsten zijn gewijzigd als gevolg van:

algemene huurverhoging, harmonisatie, geriefsverbetering	€ 443.011
in exploitatie en aankopen	€ 179.173
verkoopen en slopen	€ -137.360
totaal	€ 484.824

De verdeling van de huuropbrengsten per gemeente zijn als volgt:

- Gemeente Berg en Dal € 5.513.157
- Gemeente Lingewaard € 21.231.390

6.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022 €	2021 €
Opbrengsten servicecontracten	757.906	718.840
Toegerekende organisatiekosten	-68.864	-37.910
	689.042	680.930

6.3 Lasten servicecontracten

	2022 €	2021 €
Lasten servicecontracten	662.115	661.965
Toegerekende organisatiekosten	15.259	9.795
	677.374	671.760

6.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022 €	2021 €
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	301.225	208.403
Toegerekende organisatiekosten	2.130.711	2.503.548
	2.431.936	2.711.951

Onder lasten verhuur en beheer rekenen we toe: advertentiekosten verhuur, advieskosten urgentie en kosten bewonersparticipatie en zorgalliantie.

Rapport inzake jaarrekening 2022

6.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022 €	2021 €
Storingsonderhoud	787.728	769.183
Contractenonderhoud	560.324	555.010
Mutatieonderhoud	233.254	146.547
Overig onderhoud	2.747	5.927
Planmatig onderhoud	5.778.357	4.274.641
	7.362.410	5.751.309
Toegerekende organisatiekosten	1.727.159	1.626.861
	9.089.569	7.378.170

De onderhoudsbijdrage aan de VvE's zijn ten laste van het planmatig onderhoud geboekt. Daarnaast voeren we bij mutatie eerder planmatig onderhoud uit, zodat we huurders daar niet mee hoeven te belasten.

6.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022 €	2021 €
Verhuurdersheffing	2.357.951	3.232.932
Saneringsheffing	0	0
Belastingen	1.314.515	1.264.303
Verzekeringen	77.885	73.630
Eigenaarslasten VVE	111.210	108.412
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	169.292	47.003
	4.030.853	4.726.280

De daling is voornamelijk het gevolg de verlaging van de Verhuurderheffing, lagere lasten afmelden energielabels en eigen risicoverzekeringen.

6.7 Gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Er zijn eind 2022 geen projecten in ontwikkeling bestemd voor de verkoop.

6.8 Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2022 €	2021 €
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.302.500	4.277.478
Af: verkoopkosten	-59.941	-98.368
	2.242.559	4.179.110
Af: Toegerekende organisatiekosten	-95.213	-68.567
Af:boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.586.904	-2.794.881
	560.442	1.315.662

De verkoopopbrengst 2022 betreft 9 woningen en 1 garage. De gerealiseerde waardeinstijging in de herwaarderingsreserve door verkoop in 2022 bedraagt € 1.266.273.

Rapport inzake jaarrekening 2022

6.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022 €	2021 €
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	-826.147	-13.001.646
Terugname afwaardering vastgoed in ontwikkeling	1.105.081	476.940
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	10.648	126.324
Toegerekende organisatiekosten	-535.199	-184.469
	-245.617	-12.582.851

6.10 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022 €	2021 €
DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	43.251.354	82.510.348
Niet-DAEB Vastgoedbeleggingen in exploitatie	779.612	1.458.991
	44.030.966	83.969.339

6.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022 €	2021 €
Waardeverandering vastgoed verkocht onder voorwaarden	541.091	1.075.508
Waardeverandering terugkoopverplichting vastgoed verkocht onder voorwaarden	-414.041	-827.417
	127.050	248.091

6.12 Overige Organisatiekosten

	2022 €	2021 €
Directe overige organisatiekosten	219.671	251.144
Agio Vestialening	0	1.869.315
Toegerekende organisatiekosten	989.368	553.143
	1.209.039	2.673.603

6.13 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022 €	2021 €
Uitgaven Leefbaarheid	99.771	152.400
Toegerekende organisatiekosten	230.710	228.748
	330.481	381.148

Rapport inzake jaarrekening 2022

6.14 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022 €	2021 €
Renteopbrengst liquide middelen		
Overige/doorberekende rente	10.473	623
Geactiveerde rente mva in ontwikkeling	61.752	241.091
Rente-effect waardering embedded derivaten	5.132.090	2.247.885
Vrijval Agio Vestialening	42.035	0
Totaal	5.246.350	2.489.599

De geactiveerde rente is in 2022 als gevolg van de afname van het aantal projecten gedaald.

De waardering van de embedded derivaten in 2022 is minder negatief geworden ten opzichte van 2021 door de gestegen forward rente (yield curve). De actuele marktrente ligt lager dan de contractrente waarvoor Waardwonen destijds heeft getekend. Omdat de bank bij voorbaat weet dat ze minimaal een rente van 4,60% zal ontvangen, heeft dit contract een negatieve waarde voor Waardwonen.

6.15 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022 €	2021 €
Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.165.455	2.224.417
Rente-effect waardering embedded derivaten	0	0
Overige rentelasten	37.349	72.995
	2.202.804	2.297.412

De daling van rentelasten en soortelijke kosten en overige rentelasten is het gevolg van nieuw afgesloten (her)financieringen tegen lagere tarieven en aflossingen.

Rapport inzake jaarrekening 2022

6.16 Belastingen

	2022	2021
	€	€
Acute vennootschapsbelasting	1.034.031	2.666.343
Latente vennootschapsbelasting	1.774.777	-99.449
	<u>2.808.808</u>	<u>2.566.894</u>
		2022
De acute belastinglast is als volgt bepaald:		€
Resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening		56.905.558
Afschrijvingen	-881.859	
Verkoop woningen	393.210	
Fiscale opwaarderingen	-364.210	
Dotatie Herinvesteringsreserve	-1.052.314	
Commercieel-fiscaal verschil renovatieprojecten en onderhoud	56.166	
Agio leningen	-24.621	
Agio leningenruil Vestia	-934.658	
Waardering embedded derivaten	-5.132.090	
Geactiveerde rente nieuwbouw	-48.678	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-44.160.789	
Overige waardeverminderingen	598.594	
Niet aftrekbare rente (ATAD)	557.765	
Tijdelijke verschillen	-14.047	
Totaal permanente en tijdelijke verschillen		-51.007.531
Belastbaar bedrag		<u>5.898.027</u>
		2022
		€
Verschuldigde winstbelasting		1.479.030
Te verrekenen via latentie te verrekenen verliezen		<u>0</u>
Verschuldigde winstbelasting 2022		1.479.030
Vpb LW Bouw BV		675
Correctie op verschuldigde winstbelasting 2020		-151.046
Correctie op verschuldigde winstbelasting 2021		-294.628
Verschuldigde winstbelasting		<u>1.034.031</u>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De lagere effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder andere verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, waardeveranderingen en afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest.

Rapport inzake jaarrekening 2022

Het verloop van de nominale waarden van de latente belastingverplichtingen en -vorderingen in 2022 is als volgt:

	Nominaal 1 januari	Mutatie 2022	Nominaal 31 december	Gemiddelde Looptijd
Disagio leningen	6.352	-6.352	0	0 jaar
Embedded derivaten	2.308.796	-1.330.162	978.634	34 jaar
Afschrijvingspotentieel woningen	1.853.608	-703.572	1.150.036	29 jaar
Afschrijvingspotentieel zonnepanelen	1.530.802	409.746	1.940.548	18 jaar
Agio leningenruil Vestia	241.142	-241.142	0	0 jaar
	5.940.700	-1.871.482	4.069.218	

Het bij de discontering toegepaste percentage netto rente bedraagt 1,78%.

De effectieve belastingdruk over het boekjaar 2022 wordt als volgt berekend:

	Bedrag €	Nominale Vpb-druk 25,8%	Belastingdruk %
Commercieel resultaat voor belastingen	56.905.558	14.638.973	25,73%
Opbrengst woningverkoop	-659.104	-170.049	-0,30%
Afschrijvingen	-881.859	-227.520	-0,40%
Af- en opwaardering naar lagere WOZ-waarde	598.594	154.437	0,27%
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa	-364.210	-93.966	-0,17%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-44.160.789	11.393.484	-20,02%
Lasten onderhoud	56.166	14.491	0,03%
Overige bedrijfslasten	-944.808	-243.760	-0,43%
Waardeveranderingen financiële vaste activa	-5.132.090	-1.324.079	-2,33%
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-48.678	-12.559	-0,02%
Rentelasten en soortgelijke kosten	-24.621	-6.352	-0,01%
Correcties fiscale winst	-51.561.399	13.302.841	-23,38%
Beperkt aftrekbare gemengde kosten	8.187	2.112	0,00%
Investeringsaftrek	-12.084	-3.118	-0,01%
Niet aftrekbare rente (ATD)	557.765	143.903	0,25%
Extracomptabele correcties	553.868	142.898	0,25%
Totale acute belastinglast over boekjaar 2022	5.898.027	1.479.030	2,60%
Mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		-445.674	-0,78%
Mutatie latente vennootschapsbelasting 2022		1.774.777	3,12%
Overige effecten op belastinglast		1.329.103	2,34%
Totale belastinglast / belastingdruk		2.808.133	4,93%

Rapport inzake jaarrekening 2022

6.17 Resultaat deelnemingen

	2022	2021
	€	€
Lingewaard Bouw B.V.	3.830	4.482

7 Splitsing DAEB en Niet-DAEB

7.1 Functionele Winst- en verliesrekening 2022 Splitsing DAEB en niet-DAEB

	Ref. H.4	Ref. H.6	DAEB 2022	Niet-DAEB 2022	Eliminaties 2022	Totaal 2022	DAEB 2021	Niet-DAEB 2021	Eliminaties 2021	Totaal 2021
Huuropbrengsten	4.7.2	6.1	25.765.927	707.284	0	26.473.211	25.238.641	728.307	0	25.966.948
Opbrengsten servicecontracten	4.7.2	6.2	679.450	9.592	0	689.042	670.702	10.228	0	680.930
Lasten servicecontracten	4.7.2	6.3	-669.688	-7.686	0	-677.374	-665.807	-5.953	0	-671.760
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	4.7.2	6.4	-2.373.614	-58.322	0	-2.431.936	-2.644.689	-67.262	0	-2.711.951
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.7.2	6.5	-8.974.605	-114.964	0	-9.089.569	-7.276.206	-101.964	0	-7.378.170
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	4.7.2	6.6	-3.989.151	-41.702	0	-4.030.853	-4.689.175	-37.106	0	-4.726.280
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille			10.438.319	494.202	0	10.932.521	10.633.466	526.250	0	11.159.716
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	4.7.3	6.7	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling			0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	2.480.329	24.872	-262.642	2.242.559	4.133.043	46.067	0	4.179.110
Toegerekende organisatiekosten	4.7.4	6.8	-92.833	-2.380	0	-95.213	-66.853	-1.714	0	-68.567
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	4.7.4	6.8	-1.835.833	-13.713	262.642	-1.586.904	-2.769.499	-25.382	0	-2.794.881
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille			551.663	8.779	0	560.442	1.296.691	18.971	0	1.315.662
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.7.5	6.9	-254.929	9.312	0	-245.617	-12.534.487	-48.364	0	-12.582.851
Niet-gerealiseerde waardever. vastgoedportefeuille	4.7.5	6.10	43.251.354	779.612	0	44.030.966	82.510.357	1.458.982	0	83.969.339
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	4.7.5	6.11	127.050	0	0	127.050	248.091	0	0	248.091
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			0	0	0	0	0	0	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			43.123.475	788.924	0	43.912.399	70.223.961	1.410.618	0	71.634.579
Opbrengsten overige activiteiten			0	0	0	0	0	0	0	0
Kosten overige activiteiten			0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat overige activiteiten			0	0	0	0	0	0	0	0
Overige organisatiekosten			-1.178.813	-30.226	0	-1.209.039	-2.653.496	-20.107	0	-2.673.603
Kosten omtrent leefbaarheid	4.7.6	6.12	-322.219	-8.262	0	-330.481	-371.619	-9.529	0	-381.148
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	4.7.7	6.13	5.246.088	262	0	5.246.350	2.489.599	0	0	2.489.599
Rentelasten en soortgelijke kosten	4.7.7	6.14	-2.202.587	-217	0	-2.202.804	-2.297.412	0	0	-2.297.412
Saldo financiële baten en lasten			3.043.501	45	0	3.043.546	192.187	0	0	192.187
Totaal van resultaat voor belastingen			55.655.926	1.253.462	0	56.909.388	79.321.190	1.926.203	0	81.247.393
Belastingen	4.7.8	6.15	-2.738.588	-70.220	0	-2.808.808	-2.502.722	-64.172	0	-2.566.894
Resultaat deelnemingen	4.7.9	6.16	1.179.412	-3.830	-1.179.412	-3.830	1.857.549	-4.482	-1.857.549	-4.482
Totaal van resultaat na belastingen			54.096.750	1.179.412	-1.179.412	54.096.750	78.676.017	1.857.549	-1.857.549	78.676.017

Rapport inzake jaarrekening 2022

7.2 Kasstroomoverzicht gesplitst DAEB en niet-DAEB

	Daeb 2022	Niet Daeb 2022	eliminaties 2022	Totaal 2022	Daeb 2021	Niet Daeb 2021	eliminaties 2021	Totaal 2021
1. (A) Operationele activiteiten								
1.1 Huurontvangsten	25.686	707	0	26.392	25.180	715		25.895
1.1.1 Zelfstandige huurwoningen DAEB	24.722	0		24.722	24.250			24.250
1.1.2 Zelfstandige huurwoningen niet-DAEB	0	551		551		527		527
1.1.3 Onzelfstandig wooneenheden DAEB	0	0		0	0			0
1.1.4 Onzelfstandig wooneenheden niet-DAEB	0	0		0		0		0
1.1.5 Intramuraal DAEB	855	0		855	827			827
1.1.6 Intramuraal niet-DAEB	0	0		0		0		0
1.1.7 Maatschappelijk onroerend goed	104	0		104	99			99
1.1.8 Bedrijfsmatig onroerend goed	0	122		122		159		159
1.1.9 Parkeervoorzieningen DAEB	4	0		4	4			4
1.1.10 Parkeervoorzieningen niet-DAEB	0	34		34		29		29
1.2 Vergoedingen*	764	20		784	653	17		670
1.3 Overheidsontvangsten	0	0		0				0
1.4 Overige bedrijfsontvangsten*	10	0		10	7	0		7
1.5 Ontvangen interest	9	0		10				0
1.5 a Renteontvangsten (exclusief interne lening)*	0	0		0	0	0		0
1.5 b Renteontvangsten interne lening	0	0		0				0
Saldo ingaande kasstromen	26.469	727	0	27.196	25.840	732	0	26.572
1.6 Erfpacht					9			9
1.7 Betalingen aan werknemers*	3.393	87		3.480	2.959	76		3.035
1.8 Onderhoudsuitgaven*	6.664	171		6.835	5.292	136		5.428
1.9 Overige bedrijfsuitgaven*	5.156	132		5.288	6.960	119		7.079
1.10 Renteuitgaven (exclusief interne lening)*	2.189	0		2.189	0	0		0
1.11 a Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat*	63	2		65	68	0		68
1.11 b Verhuurdersheffing	2.358	0		2.358	3.233	0		3.233
1.12 Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden*	103	3		106	112	3		115
1.13 Vennootschapsbelasting*	652	17		669	5.418	139		5.557
Saldo uitgaande kasstromen	20.978	411	0	20.990	24.051	473	0	24.524
Kasstroom uit operationele activiteiten	5.891	316	0	6.206	1.789	259	0	2.048
2. (B) (Des)investeringsactiviteiten								
MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten								
2.1 A Verkoopontvangsten bestaande huur	2.472	0	-263	2.209	4.230			4.230
2.1 B Verkoopontvangsten bestaande huur	0	25		25		47		47
2.2 A Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0		0				0
2.2 B Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	0	0		0				0
2.3 B Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0				0
2.4 A Verkoopontvangsten grond	0	0		0				0
2.4 B Verkoopontvangsten grond	0	0		0				0
2.5 A (Des)Investeringsontvangsten overig	0	0		0				0
2.5 B (Des)Investeringsontvangsten overig	0	0		0				0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.472	25	-263	2.234	4.230	47	0	4.277
MVA uitgaande kasstroom A. DAEB en B. niet DAEB activiteiten								
2.6 A Nieuwbouw huur	3.891	0		3.891	3.562			3.562
2.6 B Nieuwbouw huur	0	0		0		0		0
2.7 A Verbeteruitgaven	7.132	0		7.132	9.204			9.204
2.7 B Verbeteruitgaven	0	43		43		1		1
2.8 A Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0		0	3			3
2.8 B Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	0	0		0				0
2.9 A Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0	129			129
2.9 B Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	263	-263	0		0		0
2.10 B Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0				0
2.11 A Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0		0				0
2.11 B Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	0		0				0
2.12 A Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0				0
2.12 B Slooputgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	0		0				0
2.13 A Aankoop grond	0	0		0				0
2.13 B Aankoop grond	0	0		0				0
2.14 A Investeringsontvangsten overig	0	0		0				0
2.14 B Investeringsontvangsten overig	0	143		143		149		149
2.15 A Externe kosten bij verkoop	0	0		0	0			0
2.15 B Externe kosten bij verkoop	0	0		0		1		1
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	11.024	449	-263	11.209	12.898	151	0	13.049
2.16 Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.551	-424	0	-8.975	-8.668	-104	0	-8.772

Rapport inzake jaarrekening 2022

	Daeb 2022	Niet Daeb 2022	eliminaties 2022	Totaal 2022	Daeb 2021	Niet Daeb 2021	eliminaties 2021	Totaal 2021
FVA								
2.17.1 Ontvangen verbindingen								
2.17.2 Ontvangen overig								
2.17.3 Ontvangen aflossing interne lening								
2.17.4 Dividend vanuit niet-DAEB verbindingen								
2.18.1 Uitgaven verbindingen								
2.18.2 Uitgaven overig								
2.18.3 Verstrekken interne lening								
2.19 Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	0	0	0	0
Kasstroom uit (des)investeringen	-8.551	-424		-8.975	-8.668	-104	0	-8.772
3. (C) Financieringsactiviteiten								
Ingaand								
3.1.1 Nieuwe te borgen leningen	12.000	0		12.000	13.203			13.203
3.1.2 Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0		0				0
3.1.3 Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0		0				0
Uitgaand								
3.2.1 Aflossing geborgde leningen	10.541	0		10.541	6.595			6.595
3.2.2 Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	0	0		0				0
3.2.3 Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	0		0				0
3.2.5 Aflossing bestaande leningen u/g die van de ti	0	0		0				0
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.459	0		1.459	6.608	0	0	6.608
4.1 Mutatie liquide middelen	-1.201	-108	0	-1.309	-271	155	0	-116
4.2 Wijziging kortgeldmutaties	0				0	0		
Geldmiddelen aan het begin van de periode	€ 2.029	€ 52	0	2.081	2197	2197	0	2197
Geldmiddelen aan het einde van de periode	€ 828	€ -56	0	771	2081	2081	0	2081

Op de met * gemerkte posten is een verdeelsleutel toegepast. Aan niet-DAEB is 2,5% van de totale kasstroom toegerekend.

8 Overige informatie

8.1 Werknemers

Eind 2022 had Waardwonen 41,67 (2021: 40,50) fte in dienst. Gedurende het verslagjaar 2022 had Waardwonen gemiddeld 40,96 fte in dienst (2021:39,44 fte). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam. Deze medewerkers zijn te verbijzonderen naar de volgende afdelingen:

	2022	2021
	Gemiddeld aantal fte	Gemiddeld aantal fte
Directie	1,00	1,00
Staf	4,74	4,00
Business controller	0,00	0,00
Bedrijfsvoering	7,40	6,75
Vastgoed & Ontwikkeling	11,89	6,89
Personeel & Organisatie	0,00	0,00
Klant en Wonen	15,94	20,80
Totaal	40,96	39,44

Rapport inzake jaarrekening 2022

8.2 Personeelskosten

	2022	2021
Salarissen	2.434.150	2.241.677
Uitzendkrachten	1.188.894	1.153.889
Ontvangen ziekengeld	-142.536	-101.778
Lonen en Salarissen	3.480.508	3.293.788
Sociale lasten	586.502	492.494
Pensioenlasten	320.312	282.277
Totaal	4.387.322	4.068.559

De salarissen stegen als gevolg van permanente invulling van opstaande vacatures en verplichte cao stijgingen. Door het langer inzetten van een aantal inhuurkrachten op het niveau van management en projectontwikkeling, stegen ook de kosten voor uitzendkrachten. Ook door ziekteverzuim waren we genoodzaakt extra inhuur in te zetten op een aantal primaire processen. Binnen de vaste formatie vonden er ook verschuivingen plaats, waaronder een nieuwe functie van beleidsadviseur en projectontwikkelaar.

De personeelskosten zijn als volgt gealloceerd:

	2022 €	2021 €
Lasten servicecontracten	10.968	6.917
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.531.614	1.767.789
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.253.019	1.184.358
Toegerekende organisatiekosten (vastgoed in ontwikkeling)	646.253	508.977
Toegerekende organisatiekosten (verkoopactiviteiten)	68.442	48.416
Overige organisatiekosten	711.185	390.582
Leefbaarheid	165.841	161.522
Totaal	4.387.322	4.068.559

8.3 Accountantshonoraria

	2022 €	2021 €
In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:		
Controle van de jaarrekening	80.304	75.625
Andere controlewerkzaamheden	9.438	8.833
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	0	0
	89.742	84.458

De werkzaamheden van onze accountant, BDO, hebben betrekking op jaarrekening en dVi. Van deze kosten is in 2022 € 40.233 gefactureerd. Het verschil is als nog te ontvangen facturen opgenomen.

Rapport inzake jaarrekening 2022

8.4 Gebeurtenissen na balansdatum (RJ 160)

Dit betreffen gebeurtenissen die geen nadere informatie geven over de situatie per balansdatum.

Huurverlaging

In de Nationale Prestatieafspraken is afgesproken dat huurders met een inkomen tot 120 % van het sociaal minimum in 2024 een huurverlaging krijgen naar € 550 (prijspeil 2020). In aanloop naar Prinsjesdag 2022 heeft het kabinet, mede op verzoek van Aedes en de Woonbond, met het oog op de effecten van de hoge inflatie en energiekosten op de koopkrachtontwikkeling besloten die huurverlaging te vervroegen naar 2023.

Op basis van de door de Belastingdienst op aanvraag verstrekte inkomenscategorieën van huishoudens in zelfstandige woningen moeten woningcorporaties vóór 1 juni 2023 een huurverlagingsvoorstel naar € 575,03 (prijspeil 2023) doen aan de huishoudens die binnen deze inkomensgrenzen vallen. Bij het opstellen van de meerjarenbegroting hebben wij een inschatting gemaakt over het effect van de huurverlaging.

8.5 Wet normering topinkomens (WNT)

Verantwoording uit hoofde van de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

Op 1 januari 2013 is de Wet normering topinkomens (WNT) in werking getreden. De WNT is van toepassing op Waardwonen. Het voor Waardwonen toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 158.000.

Rapport inzake jaarrekening 2022

9 Bezoldiging topfunctionarissen

1a Leidinggevende topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking. Tevens leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e maand van de functievervulling.

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	E. Cuppen
Functiegegevens	Directeur / Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	125.774
Beloningen betaalbaar op termijn	19.161
<i>Subtotaal</i>	<i>144.935</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	158.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	144.935
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021	
bedragen x € 1	E. Cuppen
Functiegegevens	Directeur / Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	116.552
Beloningen betaalbaar op termijn	17.467
<i>Subtotaal</i>	<i>134.019</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000
Bezoldiging	134.019

Rapport inzake jaarrekening 2022

- 1b Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.**
Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

- 1c Toezichthoudende topfunctionarissen**

Gegevens 2022					
bedragen x € 1	S. Helbig	C.J.M. Oude Boerrigter	H.M.C. Wairata	M. Soththewes	W. van Olst
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	18.960	12.640	12.640	12.640	12.640
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	23.700	15.800	15.800	15.800	15.800
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	18.960	12.640	12.640	12.640	12.640
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021					
bedragen x € 1	S. Helbig	C.J.M. Oude Boerrigter	H.M.C. Wairata	M. Soththewes	W. van Olst
Functiegegevens	NVT	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functie vervulling in 2021	NVT	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	NVT	14.138	11.475	11.839	5.738
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	NVT	15.300	15.300	15.300	7.713

- 1d Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.**
Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

- 2 Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking.**

Dit onderdeel is voor Waardwonen niet van toepassing.

- 3 Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Voor zover van toepassing worden de reis- en overige zakelijke onkosten van de topfunctionarissen op basis van onderbouwde declaraties vergoed.

Rapport inzake jaarrekening 2022

Huissen, 15 mei 2023

E. Cuppen
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

S. Helbig

M. Sotthewes

C.J.M. Oude Boerrigter

H.M.C. Wairata

W. van Olst

Rapport inzake jaarrekening 2022

10 Overige gegevens

10.1 Resultaatbestemming

In de statuten van Waardwonen zijn er geen bepalingen over de resultaatbestemming opgenomen.

Rapport inzake jaarrekening 2022

11 Controleverklaring

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Waardwonen

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Waardwonen te Huissen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Waardwonen op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De balans per 31 december 2022;
2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2022. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Waardwonen zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening (op pagina 9). Hierin staat beschreven dat Stichting Waardwonen een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Waardwonen heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 7 van het bestuursverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.

- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 7 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisico-analyse heeft opgenomen. Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode en klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

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

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

Wij hebben de door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaaarde en beleidswaarde) gecontroleerd. Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Waardwonen alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

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

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

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

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

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag.
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a de Woningwet.

D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Tilburg, 25 mei 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

M.A. van Rooij RA
