Jaarverslag 2022

Qconcepts
dedicated accountants

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Inhoudsopgave

BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG 6
Voorwoord 7
1 Dienstverlening 9
1.1 Verhuur 9
1.2 Huurbeleid 12
1.3 Klant gestuurd onderhoud 13
1.4 Overleg met bewoners 14
1.5 Klanttevredenheidsonderzoeken 14
2 Vastgoed 15
2.1 Opbouw bezit 15
2.2 Strategisch Voorraad beleid 16
2.3 Kwaliteit 17
2.4 Duurzaamheid 17
2.5 Verkoop huurwoningen 17
2.6 Nieuwbouw 17
2.7 Slimmer Kopen 18
2.8 Starterslening 19
3 Maatschappij 19
3.1 Samenwerking met partners 19
3.2 Dorpsgericht werken 20
3.3 Aanpak overlast 20
4 Financieel beleid 22
4.1 Beleidswaarde 23
4.2 Resultaat 23
4.3 Waardering van het bezit 26
4.4 Normen financieel beleid 28
4.5 Normen WSW en Aw 31
4.6 Interne beheersing 31
4.7 Risicomanagement 33
4.8 Treasury 36
4.9 Bestuursverklaring 38
5 Organisatie 39
5.1 Organisatiestructuur 39
5.2 Verslag Raad van Commissarissen 41
JAARREKENING 2022 49
6 Balans per 31 december 2022 50
7 Winst- en verliesrekening 2022 52
8 Kasstroomoverzicht 2022 53
9 Toelichting op de jaarrekening 55
9.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening 55

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9.2 Financiële instrumenten 56
10 Grondslagen voor waardering activa en passiva 57
10.1 Materiële vaste activa 57
10.2 Vastgoedbeleggingen 58
10.3 Financiële activa 64
10.4 Voorraden 65
10.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop 65
10.6 Vlottende vorderingen 66
10.7 Liquide middelen 66
10.8 Bijzondere waardevermindering van financiële activa 66
10.9 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen 67
10.10 Eigen vermogen 67
10.11 Voorzieningen 68
10.12 Belastingen 69
10.13 Langlopende schulden 70
10.14 Kortlopende schulden 70
10.15 Reële waarde van financiële instrumenten 71
11 Grondslagen voor bepaling van het resultaat 72
11.1 Algemeen 72
12 Grondslagen voor kasstroomoverzicht 77
12.1 Algemeen 77
13 Toelichting op de balans 78
13.1 Materiële vaste activa 78
13.2 Vastgoedbeleggingen 79
13.3 Financiële vaste activa 86
13.4 Deelnemingen 88
13.5 Voorraden 88
13.6 Onderhanden projecten 88
13.7 Vorderingen 89
13.8 Vorderingen op groepsmaatschappijen 89
13.9 Liquide middelen 90
13.10 Eigen vermogen 90
13.11 Voorziening onrendabele investering 91
13.12 Leningen kredietinstellingen 91
13.13 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) 92
13.14 Kortlopende schulden 93
14 Financiële instrumenten en risicobeheersing 94
15 Niet in de balans opgenomen regelingen 97
15.1 Niet-verwerkte activa en verplichtingen 97
16 Toelichting op de winst- en verliesrekening 99
Huuropbrengsten 99
16.1 Opbrengsten en servicecontracten 99
16.2 Lasten servicecontracten 100

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

16.3 Lasten verhuur en beheeractiviteit 100
16.4 Lasten onderhoud 103
16.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit 103
16.6 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling 103
16.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille 103
16.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille 104
16.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 104
16.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden 104
16.11 Opbrengsten overige activiteiten 104
16.12 Overige organisatiekosten 105
16.13 Accountantskosten 105
16.14 Kosten leefbaarheid 105
16.15 Financiële baten en lasten 105
16.16 Resultaat deelnemingen 106
16.17 Belastingen 106
16.18 Gebeurtenissen na balansdatum 107
17 Afzonderlijke primaire overzichten 108
17.1 Balans DAEB-tak per 31 december 2022 voor winstbestemming 109
17.2 Winst-en-verliesrekening DAEB-tak over 2022 111
17.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2022 112
17.4 Balans niet-DAEB tak per 31 december 2022 voor winstbestemming 114
17.5 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2022 116
17.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2022 117
17.7 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) 119
17.8 Bezoldiging topfunctionarissen 119
17.9 Statutaire resultaatbestemming 122
18 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant 123
19 Financiële ratio’s 125

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Voorwoord

Het zijn onzekere tijden. In de loop van het jaar 2022 ebden de hevigste golven van de coronapandemie langzaam weg. Maar van de ene crisis belandden we met de inval van Rusland in Oekraïne in de volgende crisis. Veel Oekraïense burgers zochten een veilig heenkomen in Nederland en andere West-Europese landen. De toename van het aantal vluchtelingen en statushouders lijdt bij het bestaande tekort aan betaalbare woningen tot steeds nijpender situaties. Tel daarbij op de extreem hoge inflatie en de energieprijzen die in 2022 door het dak gingen en dan is de crisis in vele gezinnen in ons land groter dan ooit tevoren. Ook bij onze bewoners was en is dit duidelijk merkbaar.

Verduurzaming
Voor Woonvizier betekent dit dat de verduurzaming nog urgenter is geworden. We hebben dan ook het aantal woningen dat we jaarlijks willen verduurzamen opgeschroefd van 50 tot 70 woningen per jaar. Nadat de woningen verduurzaamd zijn, krijgen de bewoners van deze woningen de mogelijkheid om zonnepanelen te laten plaatsen. Met deze duurzaamheidsingrepen, het gematigd streefhuurbeleid en de gematigde, jaarlijkse huurverhoging probeert Woonvizier ervoor te zorgen dat de woonlasten voor de bewoners van bestaande woningen acceptabel blijven. Afspraken hierover hebben we vastgelegd in de meerjarige prestatieafspraken met de gemeente Drimmelen en huurdersbelangenorganisatie Woonbelang die we in 2022 tekenden.

Nieuwbouw
Naast het verduurzamen van bestaande woningen, dragen ook onze nieuwbouwwoningen bij aan de verduurzaming. Bovendien verkorten we hiermee de wachttijden voor een sociale huurwoning. En onze nieuwbouwproductie lag hoog afgelopen jaar. Eind 2022 en begin 2023 leverden we 50 nieuwbouwwoningen op. Maatwerk is ook hierbij onze kracht. In Lage Zwaluwe hebben we bijvoorbeeld twee levensloopbestendige woningen van binnenuit met elkaar verbonden om deze in te richten als mantelzorgwoning. Daarnaast namen we eind 2022 30 sociale huurwoningen van woningstichting Mooiland in Terheijden over er zorgden we er zodoende voor dat deze woningen beschikbaar blijven als sociale huurwoning. En samen met andere partijen zoeken we naar creatieve oplossingen om mensen tijdelijk onderdak te kunnen bieden, zoals we dat bijvoorbeeld doen met het project 'Onder de pannen'.

Eindjes aan elkaar knopen
Ondanks onze maatregelen is het niet verwonderlijk dat een steeds groter deel van onze bewoners, die het vaak toch al niet breed hebben, maar amper de eindjes aan elkaar kan knopen. We tonen begrip voor de situatie waarin bewoners verkeren en leveren meer dan ooit maatwerk, juist voor de mensen die het hardst worden getroffen. Ook leggen we uit hoe mensen met relatief kleine maatregelen zelf hun energieverbruik in huis kunnen verlagen en wijzen we bewoners op de diverse voorzieningen die door de gemeente en overheid worden aangeboden.

Persoonlijk waar het moet, digitaal waar het kan
Begin 2022 lanceerden we een nieuwe website inclusief een huurdersportaal. In het huurdersportaal kunnen bewoners 24 uur per dag, 7 dagen per week hun huurzaken inzien en regelen. Voor de bewoners die gewend zijn om hun zaakjes zelfstandig en digitaal te regelen is dit een mooie toevoeging op onze dienstverlening. Als een steeds groter wordende groep bewoners hun huurzaken zelf kan regelen, ontstaat er meer ruimte om de mensen die het echt nodig hebben, persoonlijk te woord te staan. In dit kader noemen we ook het dagelijks onderhoud. Dat hebben we in 2022 opnieuw aanbesteed. Dit heeft ertoe geleid dat we per 1 januari 2023 samenwerken met één onderhoudspartij (in plaats van twee) voor dagelijks onderhoud. Dat maakt het niet alleen makkelijker om toe te zien op een correcte afhandeling

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

van de reparatieverzoeken. Deze onderhoudspartij pakt vanaf begin 2023 ook alle bewonersvragen over lopende reparatieverzoeken op. Bewoners krijgen dus niet eerst onze klantenservice aan de lijn maar direct de partij die verantwoordelijk is voor de reparatie. Hierdoor ontstaat bij de medewerkers van de klantenservice meer ruimte om de meest voorkomende inhoudelijke vragen van bewoners direct te beantwoorden zonder bewoners meteen te moeten doorverbinden met een collega.

Iedere dag een stapje vooruit
In het afgelopen jaar lieten wij ons ook weer, zoals gebruikelijk elke 4 jaar, visiteren. De reflectie van de visitatiecommissie geeft aan dat we de afgelopen jaren mooie stappen gezet hebben en biedt ons handvatten voor vervolgstappen. Wat de commissie benadrukt, is dat we dit vooral samen met onze belanghouders moeten doen. We pakken dit op en blijven dus samen werken aan verbetering en gaan iedere dag een stapje vooruit. Het enthousiasme en de energie om mij heen maken mij trots en verwachtingsvol. Ook uw suggesties en tips nemen wij graag dit jaar weer mee.

Ellen van Beijsterveldt
Directeur-bestuurder

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

1 Dienstverlening

1.1 Verhuur

1.1.1 Woningzoekenden

Woonvizier is voor de verhuur van woningen aangesloten bij het regionale woonruimteverdelingssysteem Klik voor Wonen. Op peildatum 31 december 2022 waren er in totaal 98.680 inschrijvingen. Hiervan zijn 29.030 inschrijvingen actief (=minimaal één reactie in twaalf maanden). Van de totale inschrijvingen zijn 2.934 woningzoekenden momenteel woonachtig in de Gemeente Drimmelen. Of zij ook een woonwens hebben in de Gemeente Drimmelen is niet specifiek te herleiden.

In onderstaande tabel zijn de woningzoekenden verdeeld naar gezinssamenstelling en inkomen opgenomen:

Woning zoekenden	Primaire doelgroep	Secundair doelgroep	Midden inkomens	Hogere inkomens groep	Totaal	
1 persoons	1.094	418	24	43	1.579	53,8%
2 persoons	520	148	54	228	950	32,4%
3+ persoons	263	46	15	81	405	13,8%
Totaal	1.877	612	93	352	2.934	100,0%
	64%	20,8%	3,2%	12%	100,0%	

1.1.2 Mutaties

In 2022 zijn er in totaal 226 (2021: 181) huuropzeggingen verwerkt. De mutatiegraad lag hiermee op 6,48%. Het overgrote deel van de mutaties komt door nieuwbouw, doorstroming (wooncarrière en zorgbehoefte) of overlijden. Er zijn in 2022 4 (2021: 4) woningen gemuteerd door woningruil. Hierbij ruilen huurders van woning binnen het eigen bezit of met woningen van andere woningcorporaties.

1.1.3 Leegstand

Er wordt gestuurd op beperking van de leegstand. In 2022 was er bij 242 (2021: 170) woningen sprake van leegstand. Hierin is het grote aantal nieuwbouwwoningen meegerekend. Daarnaast valt op dat er vooral in complex 25 (Patrijsflat) en complex 39 (Wijngaerd) veel (senioren)woningen leegstand hadden door mutatiewerkzaamheden en vertraagde toewijzing via zorgpartijen.

Woonvizier kent geen structurele leegstand ten gevolge van vraaguitval bij verhuur. De gemiddelde leegstand per woning was 43 leegstandsdagen (2021: 40). De stijging wordt veroorzaakt door een groter aantal grote mutaties (in combinatie met asbest), in verband met doorstroming naar nieuwbouw en leegstand door verkoop. Dit heeft te maken met de verplichting om toestemming te krijgen voor verkoop door de gemeente bij 3 woningen en het op verzoek vrijhouden van een verkoopwoning voor de mogelijke opvang van gevluchte Oekraïners (dit laatste is uiteindelijk niet doorgegaan).

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

1.1.4 Verhuringen

Bij het toewijzen en verhuren van woningen worden de uitgangspunten gehanteerd zoals deze zijn vastgelegd in de Woningwet. Een groot deel, circa 83,8% van het beschikbare aanbod valt in de betaalbare categorie met een huurprijs t/m € 678,66.
In totaal zijn er 226 nieuwe verhuringen geweest in 2022. 148 woningen zijn geadverteerd via Klik voor Wonen, gemiddeld zijn op deze advertenties 350 reacties ontvangen en de gemiddelde inschrijfduur bedraagt 6 jaar en 11 maanden. Vooral op eengezinswoningen met een huurprijs onder de 1ste aftoppingsgrens van € 633,25 wordt veel gereageerd. Door de aansluiting bij Klik voor Wonen is het aanbod van Woonvizier voor een grotere groep woningzoekenden bereikbaar. 74 woningen zijn middels bemiddeling toegewezen, deze worden wel bij Klik voor Wonen verantwoord. De 4 woningen die via woningruil zijn verhuurd, zijn niet in Klik verwerkt. Dit waren wisselingen intern bij een begeleid wonen complex. Dit betreft verhuringen via derden (zorginstellingen), aan statushouders en verhuringen aan mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang (maatwerk).
Van de 226 woningen is 64,3% verhuurd aan inwoners van de gemeente Drimmelen en Moerdijk, 28,6% aan inwoners van de Klik-regio en 7,1% aan inwoners van buiten de regio.

Corporaties moeten strikte regels naleven bij de toewijzing van huurwoningen. De Europese Commissie heeft ‘staatssteun’-grenzen gesteld aan de maximale huurprijs van corporatiewoningen en bepaald wat het maximum-inkomen bij toewijzing van zo’n woning mag zijn. Voor 2022 golden de volgende grenzen:

- Minimaal 92,5% van de woningen met een huurprijs t/m € 763,47 moet verhuurd worden aan gezinnen met een maximaal inkomen van € 45.014 (voor 1 en 2 persoonshuishoudens geldt een lagere inkomensgrens van € 40.766).
- Maximaal 7,5% van de woningen met een huurprijs t/m € 763,47 mag verhuurd aan hogere inkomens, met voorrang voor urgent woningzoekenden.

Woonvizier voldoet aan deze norm (93,8% vs. 6,2%).

Naast toewijzingseisen geldt er ook een norm voor het 'passend toewijzen' van huurwoningen. Dit moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. Passend toewijzen houdt het volgende in:
- Aan minimaal 95% van de één- en tweepersoonshuishoudens met een inkomen tot € 24.075 (ouderen tot € 23.975) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 633,25
- Aan minimaal 95% van de meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 32.675 (ouderen tot € 32.550) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 678,66.

Op basis van de regels voor passend toewijzen wordt de beschikbaarheid van verschillende categorieën woningen voor verschillende categorieën woningzoekenden als volgt weergegeven:

Inkomen/ huurprijs	<= € 633,25	<= € 678,66	<= € 763,47	> € 763,47
1 - 2 pers < € 24.075/ 23.975				
3+ pers < € 32.675/ 32.550				
> aftopping = < € 40.766				
> € 40.766 < = € 45.014				
> € 45.014				

Woonvizier voldoet ook aan de passendheidsnorm (97,73% passend, 2,27% niet passend)

De verhuringen verdeeld naar huishouden, inkomen en leeftijd worden weergegeven in onderstaande tabellen:

Aantal eenpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2022 t/m 31-12-2022				
Leeftijd	Inkomen	<= € 442,46	> € 442,46 <= 633,25	> € 633,25
<= 65 jaar	<= € 24.075	5	26	1
	> € 24.075	4	26	4
> 65 jaar	<= € 23.975	7	32	2
	> € 23.975	1	9	2
Totaal	**119**	**17**	**93**	**9**

Aantal tweepersoonshuishoudens in de periode 01-01-2022 t/m 31-12-2022				
Leeftijd	Inkomen	<= € 442,46	> € 442,46 <= 633,25	> € 633,25
<= 65 jaar	<= € 32.550	0	20	1
	> € 32.550	0	4	19
> 65 jaar	<= € 32.675	0	15	0
	> € 32.675	0	7	5
Totaal	**71**	**0**	**46**	**25**

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens in de periode 01-01-2022 t/m 31-12-2022				
Leeftijd	Inkomen	<= € 442,46	> € 442,46 <= € 678,66	> € 678,66
<= 65 jaar	<= € 32.550	0	23	2
	> € 32.550	0	4	7
> 65 jaar	<= € 32.675	0	0	0
	> € 32.675	0	0	0
Totaal	**36**	**0**	**27**	**9**

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

1.1.5 Bijzondere aandachtsgroepen

Naast reguliere verhuur heeft Woonvizier extra oog voor bijzondere aandachtsgroepen. Het betreft woningzoekenden met een zorgbehoefte, statushouders en urgent woningzoekenden.

- Zorg
  Woonvizier verhuurt totaal 157 (on)zelfstandige woningen aan mensen met een beperking en senioren met een zorgvraag. Hiervan worden 125 woningen intramuraal verhuurd en 32 woningen extramuraal (gescheiden wonen en zorg). Voor deze aandachtsgroepen werken wij samen met zorgaanbieders en bewonersinitiatieven.

- Statushouders
  In 2022 zijn 8 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 40 statushouders. De taakstelling voor 2022 (37) is behaald. De druk op eengezinswoningen neemt toe, aangezien de statushouders veelal grotere gezinnen zijn en het aantal vrijkomende eengezinswoningen afneemt.

- Urgent woningzoekenden
  Woningzoekenden kunnen een verzoek indienen voor voorrang bij de verhuur van een woning (urgentie). Op twee gronden kan een urgentie worden aangevraagd: medisch wanneer de bestaande woning niet kan worden aangepast of bij beëindiging van een relatie waarbij minderjarige kinderen zijn betrokken. In 2022 zijn de meeste urgenties aangevraagd en verstrekt naar aanleiding van beëindiging van een relatie. Van de 24 aanvragen is aan 19 woningzoekenden daadwerkelijk urgentie toegekend.

1.2 Huurbeleid

1.2.1 Huuraanpassing

De jaarlijkse huuraanpassing is gebaseerd op de huursombenadering. In 2022 bestaat de huursombenadering net zoals in 2021 alleen uit de jaarlijkse huurverhoging voor zittende huurders. De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige DAEB-woningen van corporaties in een kalenderjaar door huurverhoging met maximaal de inflatie mag stijgen. De huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen (harmonisatie) of door woningverbetering is niet meer opgenomen in de huursombenadering.

De maximale huurverhoging per 1 juli 2022 is wettelijk bepaald op 2,3% (= inflatie over 2021). De bedrijfsruimtes zijn ook met inflatie verhoogd. De 9 geliberaliseerde woningen zijn met inflatie + 1% (wettelijk maximum) verhoogd. Naast de jaarlijkse huurstijging, worden bij mutatie de huurprijzen geharmoniseerd naar het streefhuur niveau. In het verslagjaar bedroeg de huursomstijging ten gevolge van huurharmonisatie circa 0,6%.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

1.2.2 Huurachterstanden

Een groot deel van de huurders van Woonvizier (88%) betaalt de huur maandelijks via een automatische incasso. Niet alle huurders betalen de huur tijdig. Uitgedrukt in een percentage van de jaarhuur bedraagt de totale achterstand 1,44% (2021: 1,39%). Het percentage huurachterstand van de zittende huurders ten opzichte van de jaarhuur is 0,971% (een lichte daling ten opzichte van 2021: 1,08%). Het percentage van de vertrokken huurders 0,47% (een stijging ten opzichte van 2021: 0,32%).

Woonvizier zet actief in op het beperken van huurachterstanden. Bij huurincasso zetten we samen met de gemeenten en Surplus vroegtijdig in op het terugdringen van problematische schulden en het voorkomen van ontruimingen.
In het verslagjaar 2022 zijn 2 woningen ontruimd. In 1 situatie kon ondanks jarenlange inzet van Woonvizier en Surplus, en ondanks meerdere betalingsregelingen en maatwerkoplossingen, een ontruiming vanwege de forse huurachterstand niet worden voorkomen. In de andere situatie vond ontruiming plaats vanwege een combinatie van forse achterstanden en woonoverlast.

1.3 Klant gestuurd onderhoud

In het kader van klantwaardering stemt Woonvizier haar dienstverlening zoveel mogelijk af op de wensen van de huurder. Dat doen we op de volgende manieren:

- Service onderhoud
  Wettelijk is geregeld welk onderhoud voor rekening van de verhuurder en welk onderhoud voor rekening van de huurder is. Voor het onderhoud dat voor rekening van de huurder wordt uitgevoerd, kunnen huurders een serviceabonnement afsluiten. Ruim 85% van de huurders heeft een serviceabonnement afgesloten. Tegen een vaste vergoeding per maand kan de huurder het huurdersonderhoud, dat normaal voor zijn rekening is, door Woonvizier laten uitvoeren.

- Woningverbeteringen op verzoek
  In het verslagjaar zijn bij 87 woningen verbeteringen op verzoek van de huurder uitgevoerd. Dit aantal ligt gelijk aan 2021. 2022 zal naar verwachting het laatste jaar zijn dat de aantallen hoger liggen dan het langjarige gemiddelde van ca 70, onder andere door doorgeschoven werkzaamheden vanwege corona. Het betreft verbetering van de kwaliteit van interne onderdelen (keuken, badkamer en/of toilet) van woningen. Het interieur van een woning wordt niet planmatig onderhouden. Zeker waar sprake is van lange bewoning, kan vervanging van onderdelen technisch noodzakelijk zijn. Dit gebeurt bij zittende huurders op verzoek van de betreffende huurder.

- Woningaanpassingen in verband met beperkingen (WMO)
  Woningaanpassing voor mensen met een beperking zijn primair een verantwoordelijkheid van de gemeenten in het kader van de WMO, echter, niet alle noodzakelijke aanpassingen aan de woning worden binnen de WMO vergoed. Woonvizier reserveert jaarlijks een budget voor woningaanpassingen van ca 50.000 euro. Woonvizier heeft met de gemeente afspraken gemaakt over de wijze waarop aanvragen worden behandeld om te voorkomen dat mensen van het kastje naar de muur worden gestuurd.

1.4 Overleg met bewoners

Woonvizier hecht waarde aan een goed overleg met haar huurders en hun vertegenwoordiger. De huurders van Woonvizier worden vertegenwoordigd door de Huurdersstichting Woonbelang. Daar waar nodig wordt Woonbelang ondersteund bij haar werkzaamheden. In 2022 heeft Woonvizier weer hiertoe aan de huurdersvereniging een bijdrage verstrekt.

Het overleg met Woonbelang staat met name in het teken van het gezamenlijk maken van strategische volkshuisvestelijke keuzes en op een juiste wijze uitvoering hieraan geven. In het verslagjaar heeft Woonvizier in dit kader in samenspraak met Woonbelang onder andere de volgende thema's besproken: participatie, prestatieafspraken, stand van zaken nieuwbouwplannen en verduurzaming, huurbeleid, jaarverslagen en begrotingen, overname administratieve taken HBV, de overgang van vereniging naar stichting en klanttevredenheid.

1.4.1 Geschillenadviescommissie

De Geschillenadviescommissie (GAC) bemiddelt in geschillen tussen Woonvizier en huurders, die niet via onderling overleg opgelost kunnen worden. De GAC hanteert het Reglement Geschillen Adviescommissie. In 2022 heeft de GAC één geschil behandeld.

De GAC bestaat uit de heren G. Neefs (onafhankelijk voorzitter), O. Strouken-Busink (lid) en mevrouw M. van Goch. (lid) en de heer K. Quaijtaal (onafhankelijk secretaris). Een lid is aangewezen door Woonvizier en een lid door de gezamenlijke bewonersorganisatie.

1.5 Klanttevredenheidsonderzoeken

We hebben eind november de Aedes Benchmark 2022 ontvangen, waarbij we een gemiddelde B-score behaald hebben op het Huurdersoordeel.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2 Vastgoed

2.1 Opbouw bezit

Onderstaande tabel geeft Het bezit van Woonvizier weer, verdeeld naar typen en sociaal (DAEB) of commercieel (niet-DAEB):

Aantal verhuureenheden	DAEB	Niet-DAEB	Realisatie 2022
Aantal woningen per 01-01-2022	**2.792**	**9**	**2.801**
Aantal opgeleverde nieuwbouweenheden	-	-	50
Aantal aangekochte woningen Mooiland			30
Aantal verkocht aan overigen	-7	-	-7
Aantal woningen in bezit	**2.785**	**9**	**2.874**
Aantal overige verhuureenheden:			
Bedrijfsonroerend goed (BOG):			
- Kinderdagverblijf		2	2
- Gezondheidscentrum		12	12
- Bedrijfsruimten/winkels		6	6
- Verhuur gedeelte van kantoor Woonvizier		1	1
- Kantoor		3	3
- Ontmoetingscentrum		1	1
	-	**25**	**25**
Maatschappelijk onroerend goed (MOG):			
- Ontmoetingscentrum / Gezondheidscentrum	3		3
- Sporthal	4		4
- Slaapruimte	1		1
	8	**-**	**8**
Garages	-	73	73
Totaal aantal overige verhuureenheden	**8**	**98**	**106**
Totaal aantal verhuureenheden	**2.793**	**107**	**2.980**

Nagenoeg alle woningen van Woonvizier hebben een huurprijs tot de max huurtoeslaggrens en behoren daarmee tot de sociale woningvoorraad (DAEB).

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Het waarborgen van voldoende betaalbare huurwoningen is onderdeel van de prestatieafspraken met de Gemeente Drimmelen. Met de Gemeente is overeengekomen dat minimaal 75% van het aanbod een huurprijs heeft onder de aftoppingsgrenzen (€ 633,25 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en € 678,66 voor meerpersoonshuishoudens). Met de Gemeente Moerdijk is in goed overleg afgesproken om geen prestatieafspraken te sluiten gezien het beperkte bezit in het dorp.

In de volgende tabel worden de zelfstandige DAEB-wooneenheden verdeeld naar prijsklassen weergegeven:

Prijsklasse	Aantal VHE's	% van totale bezit
Goedkoop < € 442,46	246	9%
Betaalbaar € 442,46 - € 678,66	2.138	80%
Midden € 678,66 - € 763,47	280	10%
Duur > € 763,47	23	1%
Totale voorraad	**2.687**	**100%**

2.2 Strategisch Voorraad beleid

Eind 2021 hebben de Gemeente Drimmelen en Woonvizier gezamenlijk een woningbehoefte onderzoek laten uitvoeren. Tevens heeft de Gemeente Drimmelen een nieuw programma wonen (woonvisie) opgesteld. Op basis van beide zaken is begin 2022 een nieuw Strategisch Voorraad Beleid (SVB) opgesteld en de uitgangspunten van het deelbeleid van Woonvizier herijkt. Hierin is op basis van de verwachte bevolkingsontwikkeling invulling gegeven aan de transformatie- en groeiopgave van het woningbezit tot en met 2030.

Tussen 2012 en 2030 is behoefte aan een netto uitbreiding van het woningbezit met circa 200 woningen. Daarnaast willen we de verkoop van voornamelijk versnipperd bezit (ca 10 woningen per jaar) compenseren. Het totale nieuwbouwprogramma bedraagt dan ook 300 woningen. We streven naar een mix van eengezinswoningen en vooral ook levensloopbestendige woningen. We kijken ook naar compacter bouwen, aangezien het grootste deel van het aantal woningzoekenden bestaat uit 1 en 2 persoonshuishoudens. Dit aandeel zal in de komende jaren ook verder stijgen. Ook is in het Strategisch Voorraad Beleid uitgebreid stilgestaan bij het streefhuurniveau in relatie tot betaalbaarheid en de in de toekomst benodigde investeringen in kwaliteit en duurzaamheid. We zetten met de aanpak van minimaal 70 woningen op jaarbasis fors in op verduurzamen en gaan voorsorteren op een aardgasloze toekomst. We hebben in onze nieuwe huurbeleid ons bezit gekoppeld aan de aftoppingsgrenzen van de huurtoeslag. Daarmee behouden we voldoende woningen voor onze doelgroep en voldoende investeringsruimte voor de benodigde investeringen, en tevens kan Woonvizier haar woningbezit kwalitatief verbeteren. Deze zaken zijn ook vastgelegd in de meerjaren prestatieafspraken 2022-2026, die in 2022 zijn gesloten tussen de gemeente Drimmelen, huurdersstichting Woonbelang en Woonvizier.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2.3 Kwaliteit

In 2022 hebben we in totaal circa € 12,5 miljoen besteed aan onderhouds- en verbeterings-werkzaamheden (kasstroom onderhoudsuitgaven en verbeteruitgaven). Woonvizier werkt bij realisatie van haar kwaliteitsambitie bij voorkeur samen met lokale partijen. Het gewenste kwaliteits- en prijsniveau zijn hierbij bepalend.

2.4 Duurzaamheid

Eind 2020 is het duurzaamheidsbeleid afgerond. De duurzaamheidsambitie omvat de verduurzaming van zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Woonvizier heeft de ambitie haar bezit in 2050 nagenoeg CO2 neutraal te hebben. Woonvizier heeft de in het landelijke Energieakkoord vastgelegde duurzaamheiddoelstelling, een gemiddelde energie index van 1,40 (energielabel B) gerealiseerd. Woonvizier beschikt op dit moment namelijk over een gemiddelde energie index van 1,37.

Energielabels (Energie-index)	31/12/2021	31/12/2022
Label A/B (Ei: 0,6 – 1,40)	37%	41%
Label C (Ei: 1,41 -1,80)	44%	49%
Label D/E/F/G (Ei: 1,81 – 2,70)	18%	10%
Gemiddelde Energie-index	1,43	1,37

2.5 Verkoop huurwoningen

In 2022 zijn 7 reguliere woningverkopen gerealiseerd. De gemiddelde verkoopprijs lag op ca € 249.000.

2.6 Nieuwbouw

In het kader van haar Strategisch Voorraad Beleid heeft Woonvizier de ambitie tot en met 2030 nieuwbouw van 300 sociale huurwoningen in de gemeente Drimmelen te realiseren. Aangezien de verkoop van ca 100 sociale huurwoningen in de periode wordt gecompenseerd betekent dit een netto groei van 200 sociale huurwoningen. In de prestatieafspraken is hierin voorzien. De realisatie van deze ambitie op de korte termijn staat onder druk. Samen met de gemeente wordt gezocht naar alternatieve locaties voor realisatie van sociale huurwoningen en/of afname van DAEB-huurwoningen van commerciële ontwikkelaars. Daarnaast beogen we te versnellen door in te zetten op snel realiseerbare en verplaatsbare woningen “uit de fabriek”. Ook is bij de gemeente aandacht gevraagd voor de hoogte van (bijkomende) kosten die de gemeente bij projectontwikkeling in rekening brengt en de hoge grondkosten.

2.6.1 Opgeleverde projecten

- Romboutstraat te Made: 21 centraal gelegen, levensloopbestendige sociale huurappartementen.
- Dominee Jamesstraat te Lage Zwaluwe: 12 levensloopbestendige woningen en 2 eengezinswoningen tegenover het zorgcentrum Ganshoeksingel.
- Leeuwerikstraat te Made: 5 sociale huurappartementen en 10 eengezinswoningen aan de rand van het centrum in Made.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- Aankoop van 30 levensloopbestendige sociale huurwoningen van woningcorporatie Mooiland in Terheijden. Met de aankoop kunnen we deze woningen inzetten om doorstroming te bevorderen vanuit onze dorpsvisie en blijven deze woningen behouden voor de sociale sector

2.6.2 Projecten in ontwikkeling of in uitvoering

- E-veld te Terheijden (10 eengezinswoningen):
  Dit project is onderdeel van een gebiedsontwikkeling waarbij Woonvizier is gevraagd 10 sociale huurwoningen af te nemen. Realisatie staat op de planning voor 2023.

2.6.3 Grondposities

Woonvizier heeft in totaal circa 17,2 ha grondposities in bezit. Deze grondposities bieden mogelijkheden voor toekomstige nieuwbouw. Het betreft de volgende posities:

- Lage Zwaluwe West te Lage Zwaluwe (ca. 13,9 ha):
  De grondpositie in het project Lage Zwaluwe West werd samen met WSG aangekocht in 2007. In het kader van de sanering van WSG heeft Woonvizier het aandeel van WSG per 1 januari 2019 overgenomen. Het bestemmingsplan voor Lage Zwaluwe West is in 2012 onherroepelijk geworden. Dit bestemmingsplan maakt woningbouw en realisatie van commerciële en maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Lage Zwaluwe West is verdeeld in vier deelplannen. Deelplan I en II (zie 3.6.1) zijn inmiddels gerealiseerd. Voor deelplan III staat vanaf 2025 de realisatie van ca 110 woningen gepland, waarvan ruim 30 sociale huurwoningen. Voor deelplan IV is nog niet bekend wat de invulling gaat worden.
- Made Oost te Made (ca. 3 ha):
  Made Oost is een uitbreidingslocatie aan de rand van Made op circa 3 km van de voorzieningen in het centrum van Made. Binnen het totale gebied Made Oost zijn tevens percelen in het bezit van twee commerciële ontwikkelaars. Woonvizier werkt samen met de commerciële ontwikkelaars aan een stedenbouwkundig voorstel richting de gemeente. Uiteindelijk is er de intentie om gezamenlijk het gehele gebied te ontwikkelen. Verwachte realisatie zal vanaf 2025 plaatsvinden.
- Hofstedestraat te Made (ca. 0,3 ha):
  Permanente ontwikkeling van deze locatie is tot nu toe uitgesteld vanwege een stankcirkel van twee naastgelegen agrarische bedrijven die nog actief zijn.

2.7 Slimmer Kopen

In het verleden zijn 39 nieuwbouwwoningen in het goedkope koopsegment verkocht met de verkoopvariant Slimmer Kopen. De korting die bij aankoop van de woning is verstrekt aan de koper moet worden terugbetaald en een deel van de (eventuele) winst vloeit ook terug naar Woonvizier.
Eind 2022 hebben we nog 17 Slimmer Kopen-woningen.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2.8 Starterslening

De starterslening biedt starters op de markt de kans een woning te kopen wanneer het inkomen net niet toereikend is. Met de starterslening wordt, via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SvN) in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgeschoten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De Starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie. In totaal hebben we eind 2022 nog voor 3 woningen/kopers een vordering (2021: 3).

3 Maatschappij

Maatschappelijke verankering, samenwerken met partners, huurdersparticipatie en verantwoording afleggen worden steeds belangrijker. Goede relaties met klanten en partners blijven belangrijk. Woonvizier blijft investeren in de opgebouwde en nieuwe netwerken. Dat doet Woonvizier door te investeren in goed contact, met een open houding in de omgeving te staan en duidelijk te communiceren.

De huurdersstichting Woonbelang en de gemeenten Drimmelen en Moerdijk zijn de belangrijke partners van Woonvizier als het gaat om maatschappelijke legitimatie. In de Woningwet is onder andere vastgelegd dat woningcorporaties naar redelijkheid moeten bijdragen aan de uitvoering van gemeentelijk woonbeleid.

Woonvizier voelt zich sterk betrokken bij, en medeverantwoordelijk voor, de ontwikkelingen die van invloed zijn op de vitaliteit en leefbaarheid van de dorpen in haar werkgebied. Naast leefbaarheid vanuit het wonen gaat het daarbij ook om maatschappelijke voorzieningen. Woonvizier levert haar bijdrage binnen de grenzen van de Woningwet. Woonvizier zet zich er wel voor in dat de oudere huurders of huurders met een beperking zo goed en lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen wanneer zij zorg nodig hebben of aanpassingen in hun woning noodzakelijk zijn.

3.1 Samenwerking met partners

De belangrijkste partners zijn, naast de huurdersvereniging Woonbelang, de gemeenten Drimmelen en Moerdijk en diverse zorg- en welzijnsorganisaties.

Prestatieafspraken
Met de gemeente Drimmelen en Moerdijk voeren we structureel overleg, zowel op bestuurlijk als op ambtelijk niveau. Met de gemeente Drimmelen en huurdersstichting Woonbelang hebben we afspraken vastgelegd in meerjarige prestatieafspraken voor de jaren 2022 tot en met 2026. Belangrijke thema's in de prestatieafspraken zijn betaalbaarheid, duurzaamheid en omvang van de kernvoorraad. Hierbij is direct aangesloten bij het nieuwe programma wonen van de gemeente en het nieuwe strategisch voorraadbeleid van Woonvizier. In het licht van de regionale woondeal voor de Stedelijke Regio Breda Tilburg, welke eind 2022 is opgestart en begin 2023 wordt getekend, zal waarschijnlijk worden ingezet op een verdere versnelling van de sociale en betaalbare woningbouw.
Gezien de beperkte omvang van het woningbezit van Woonvizier in de kern Moerdijk hebben we met de gemeente Moerdijk afgesproken geen prestatieafspraken te maken.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Zorg, welzijn en leefbaarheid
Naast de samenwerking met bewoners en gemeenten, werken we intensief samen met lokale zorg- en welzijnsorganisaties, meestal in het kader van concrete projecten. In 2022 ging het om Surplus en SWO Drimmelen. Daarnaast nemen we in de gemeente Drimmelen deel aan 'Dorpsgericht werken' om de leefbaarheid, veiligheid en sociale betrokkenheid in de dorpen te versterken. Met dit doel werken we nauw samen met bewoners(groepen), gemeente, politie, jongerenwerk en andere instanties en verenigingen.

Klik voor Wonen
Voor de verhuur van onze woningen zijn we aangesloten bij het regionale woonruimte verdeelsysteem 'Klik voor Wonen'. In dit samenwerkingsverband participeren naast Woonvizier 7 andere corporaties in West-Brabant: Alwel, Avoord, Laurentius, Mooiland, Thuisvester, WonenBreburg en Woonkwartier. Naast een bestuurlijke afvaardiging vanuit Woonvizier nemen we deel aan twee werkgroepen: één gericht op Wonen en één gericht op Communicatie.

3.2 Dorpsgericht werken

Ook in 2022 hebben we actief deelgenomen aan het Dorpsgericht werken samen met gemeente, politie, welzijnsinstellingen en inwoners. Per kern is er een wijkoverleg. Het wijkoverleg heeft als doel om beleid af te stemmen tussen de verschillende betrokken partijen om daardoor gerichter en effectiever resultaat te bereiken. Vanzelfsprekend worden ook de bewoners hierbij betrokken en gestimuleerd actief bij te dragen aan het verbeteren van de leefbaarheid in hun omgeving.

In 2022 zijn er weer diverse wijkavonden en wijkschouwen gehouden waarbij alle betrokken partners aanwezig waren. Onderwerpen die hier worden gemeld en besproken betreffen vooral de woonomgeving, onderhoud groen en verkeersveiligheid. Maar doordat de bewoners intensief werken aan hun buurt draagt dit enorm bij aan de betrokkenheid onderling en dus aan de sociale cohesie van buurten. Om de betrokkenheid van bewoners te vergroten worden er projecten geïnitieerd en ondersteund. In 2022 is er door Woonvizier € 89.000 besteed aan sociale leefbaarheidsmaatregelen en project- en proceskosten ter ondersteuning van het Dorpsgericht werken.

3.3 Aanpak overlast

De leefbaarheid in buurten en kernen is ook gebaat bij een prettige manier van samenleven. Sinds eind 2011 is in samenwerking met verschillende partijen gestart met Buurtbemiddeling. Buurtbemiddeling is een beproefde methode die al vele jaren in verschillende gebieden in Nederland met succes werkt. Goed getrainde vrijwilligers bieden ondersteuning bij het in vroegtijdig stadium bespreekbaar maken van irritaties en problemen en laat partijen daarbij zelf tot een oplossing komen.
Politie, Woonvizier maar ook de gemeente verwijzen zaken door, maar ook huurders zelf weten de weg te vinden naar Buurtbemiddeling en melden zaken aan. De afwikkeling van de zaken is goed verlopen. Echter niet alle zaken konden door bemiddeling worden opgelost. Of omdat een van beide partijen niet wilde meewerken óf omdat de problematiek zich niet leent voor bemiddeling (bv psychische problematiek). In dit soort situaties wordt, daar waar mogelijk, wel ondersteuning geboden door het geven van tips of coaching. Jaarlijks wordt beoordeeld of de behaalde resultaten opwegen tegen de (financiële) inzet. Alle betrokkenen zijn het erover eens dat het instrument Buurtbemiddeling ook in 2022 een waardevolle

bijdrage heeft geleverd aan de leefbaarheid. Daarom wordt Buurtbemiddeling ook in 2023 voortgezet. Het project wordt gefinancierd door gemeente en woningcorporaties.

We participeren ook in het Lokaal Maatschappelijk Overleg dat op gemeentelijk niveau wordt gehouden. Iedere zes weken is er een overleg waarin onder andere GGZ, gemeente, politie, bemoeizorg, het Algemeen Maatschappelijk Werk en nog andere hulpverlenende instanties zijn vertegenwoordigd. Met deze samenwerking zijn wij in staat klanten met een meervoudige problematiek beter, sneller en adequater te helpen. Hiermee worden vaak ook de problemen voor de omwonenden opgelost.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

4 Financieel beleid

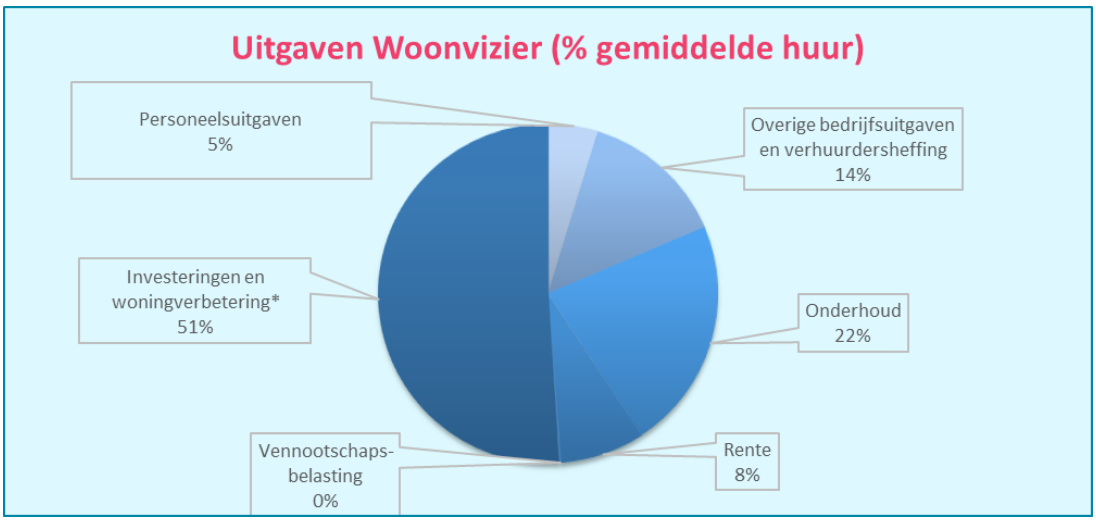
Corporaties zijn verplicht om het vastgoed te waarderen op basis van de 'marktwaarde in verhuurde staat'. Bij de berekening van de marktwaarde wordt ervan uitgegaan dat het gehele bezit marktconform wordt verhuurd en geëxploiteerd. Als verkoop leidt tot een hogere waarde, is het uitgangspunt bij deze waarde berekening dat het bezit ook daadwerkelijk verkocht wordt. Het eigen vermogen van Woonvizier is gebaseerd op deze grondslag. Dit eigen vermogen zal vanuit het beleid van Woonvizier niet gerealiseerd worden. Hier toont zich een discrepantie tussen het eigen vermogen dat vanuit volkshuisvestelijk beleid gerealiseerd kan worden en het eigen vermogen dat vanuit een commerciële- marktoptiek gerealiseerd kan worden. Het beleid van Woonvizier gaat immers niet uit van volledige verkoop van het gehele bezit en het laten stijgen van de huren naar hetgeen maximaal mogelijk is. Het gepresenteerde eigen vermogen bestaat dan feitelijk uit:

- Gerealiseerd eigen vermogen (winsten uit het verleden);
- Nog te realiseren eigen vermogen (marktwaarde versus historische kostprijs);
- Niet realiseerbaar eigen vermogen (marktwaarde versus beleidswaarde).

Geheel in lijn met de nieuwe Woningwet kiest Woonvizier ervoor om zoveel als mogelijk actief te zijn binnen de sociale volkshuisvesting, binnen het DAEB-segment.

Ons financieel beleid is gericht op behoud van ons maatschappelijk vermogen. Daarbij willen we enerzijds behoedzaam te werk gaan, anderzijds willen meer scherpte in onze beleidskeuzes. Om financieel gezond te blijven sturen we actief op vier financiële kengetallen en normen die zijn vastgelegd in ons financiële beleid. Daarnaast vindt toetsing plaats aan de kengetallen zoals opgenomen in het risicobeoordelingsmodel van het WSW. De sturing in ons financieel beleid is primair gericht op kasstromen. Naast de sturing op onze operationele kasstromen, sturen we op investerings- en desinvesteringskasstromen.

Waar gaat de huur nog meer naar toe? De uitgaven (kasstroom) van Woonvizier in verhouding tot de gemiddelde huur € 549 (kasstroom huurontvangsten 2022) van Woonvizier zijn weergegeven in de weergegeven grafiek. Hierbij wordt opgemerkt dat de diverse uitgaven investeringen in nieuwbouwhuurwoningen en leefbaarheid betreffen.



**Dit zijn voornamelijk investeringen in nieuwbouw en verduurzaming.*

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

4.1 Beleidswaarde

In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen van de beleidswaarde. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

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

Het bestuur van Woonvizier heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 200,9 miljoen.

4.2 Resultaat

Het jaarresultaat over 2022 bedraagt € 2,1 miljoen negatief, waarvan € 2,3 miljoen negatief betrekking heeft op DAEB-activiteiten en € 0,2 miljoen positief betrekking heeft op niet-DAEB activiteiten.

Het jaarresultaat voor belastingen is op te delen in resultaten als gevolg van verhuuractiviteiten, verkoop- en projectontwikkelingsactiviteiten en waardeveranderingen vastgoed, overige activiteiten, overige organisatiekosten, leefbaarheid en rentelasten.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven van het resultaat gesplitst naar DAEB en niet-DAEB-activiteiten.

Winst- en verliesrekening gesplitst in DAEB en niet-DAEB 2022 (bedragen x € 1.000)

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.429	705	7.135
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-500	-500
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	325	-1	324
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.810	98	-4.713
Resultaat overige activiteiten	66	8	74
Overige organisatiekosten	-368	-12	-380
Leefbaarheid	-235	-	-235
Rentelasten	-2.958	-114	-3.072
Resultaat voor belastingen	-1.550	182	-1.368
Belastingen	-719	-	-719
Resultaat deelnemingen	-	20	20
Resultaat na belastingen	-2.269	202	-2.067

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven in de cijfers 2022 ten opzichte van 2021.

Winst- en verliesrekening 2022 (bedragen x € 1.000)

(alle bedragen x € 1.000)	2022	2021	Toe-/afname
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	7.135	6.733	402
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-500	117	-617
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	324	894	-570
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.713	54.878	-59.591
Resultaat overige activiteiten	74	57	17
Overige organisatiekosten	-381	-1.724	1.343
Leefbaarheid	-235	-174	-61
Rentelasten	-3.072	-3.084	12
Resultaat voor belastingen	-1.368	57.697	-59.065
Belastingen	-719	-1.582	863
Resultaat deelnemingen	20	36	-16
Resultaat na belastingen	-2.067	56.152	-58.219

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De stijging van het resultaat komt vooral door de afnamen van de verhuurderheffing met € 0,8 miljoen. De onderhoudskosten zijn met € 0,6 miljoen gestegen. In 2022 zijn er meer verbeteringen bij mutatie en/op verzoek van huurders doorgevoerd en is een groter deel van het planmatig onderhoud gerealiseerd. Daarnaast zijn de huuropbrengsten hoger circa € 0,2 miljoen.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
De daling van het resultaat komt door hogere kosten voor de verkoop van fase 2 van het project Vlashoek in Lage Zwaluwe West.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille
Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille heeft betrekking op verkoop bestaand bezit en woningen Verkocht onder Voorwaarden (Slimmer Kopen). Het resultaat is door minder verkopen en door de hogere boekwaarde (marktwaarde) lager dan aan voorgaand jaar.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De waardeverandering vastgoedportefeuille is fors veranderd van € 54,8 miljoen positief (2021) naar € 4,7 miljoen negatief (2022).
De waardeveranderingen van € 4,7 miljoen negatief in 2022 bestaat uit de afboeking van de onrendabele toppen van projecten (€ 5,9 miljoen) negatief en de niet-gerealiseerde waardestijging van de marktwaarde van het bezit (€ 1,2 miljoen) positief.

Dit is een stijging van de marktwaarde in verhuurde staat van ongeveer 3,2% van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2022. De waardeverandering is als volgt opgebouwd:

(x € 1.000)	2022	%
Marktwaarde 2021	**455.861**	**100,0%**
Voorraadmutaties	10.995	2,4%
Mutatie Vastgoedgegevens	28.293	6,2%
Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2022	3.800	0,8%
Validatie handboek	30.475	6,7%
Marktontwikkelingen	-59.069	-13,0%
Marktwaarde 2022	**470.354**	**103,2%**

Voorraadmutaties
De verkoop van zeven verhuureenheden ad € 1,3 miljoen en opgeleverde nieuwbouw van 50 verhuureenheden en aankoop van 30 eenheden ad € 12,3 miljoen leiden per saldo tot een toename van € 11,0 miljoen.

Mutatie vastgoedgegevens
De grootste mutatie in de vastgoedgegevens heeft betrekking op de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde, dit heeft een mutatie van € 24,0 miljoen tot gevolg.

Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2022
De aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen is gewijzigd. Dit heeft een positief effect op de marktwaarde van € 6,5 miljoen. De aanpassing van de overdrachtsbelasting heeft een negatief effect van € 2,7 miljoen op de marktwaarde.

Parameteraanpassing a.g.v. validatie handboek
De disconteringsvoet is na validatie bijgesteld dit heeft een positief effect op de ontwikkeling van de marktwaarde van € 30 miljoen.

Parameteraanpassing a.g.v. marktontwikkelingen
De macro-economische parameters (met name leegwaardestijging) zijn in 2022 fors aangepast ten opzichte van 2021. De disconteringsvoet is gestegen. Deze wijzigingen hebben een negatief effect op de marktwaarde. De verhuurderheffing is afgeschaft dit heeft een positief effect op de marktwaarde.

Nettoresultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid
Het nettoresultaat overige activiteiten bedraagt in 2022 € 74.000 en is vergelijkbaar met 2021. De overige organisatiekosten hebben betrekking op de toedeling van overheadkosten conform de memo van Aw, WSW en BZK. Vorig jaar (2021) is eenmalig het agio van de Vestialening ad.€ 1,4 miljoen hierin opgenomen vandaar de daling hierin. De leefbaarheidsuitgaven 2022 zijn hoger dan in 2021.

Rentelasten
De rentelasten boekjaar 2022 zijn hoger dan rentelasten in het boekjaar 2021. Dit komt door meer financiering dan het vorige boekjaar.

Belastingen
De latente vennootschapsbelasting (mutatie) bedraagt € 0,5 miljoen. De berekende acute vennootschapsbelasting boekjaar 2022 bedraagt € 0,2 miljoen (2021: € 0,4 miljoen).

4.3 Waardering van het bezit

De waardering van het bezit is van groot belang voor de hoogte van de vermogenspositie. Hierbij worden verschillende waarde begrippen gehanteerd. Woningcorporaties zijn verplicht om de marktwaarde toe te passen bij de waardering van het vastgoed. We maken voor de waardering in marktwaarde gebruik van het Handboek Marktwaardewaardering (basisversie Handboek). Daarnaast zijn een aantal BOG/MOG/ZOG complexen van een update voorzien door een externe taxateur.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 470,4 miljoen tegenover een beleidswaarde van € 269,4 miljoen conform de geconsolideerde jaarrekening. De totale waardering op marktwaarde is gestegen met 3,2 % ten opzichte van het boekjaar 2021. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 13.2 van de jaarrekening. De beleidswaarde is 40,3% gestegen ten opzichte van 2021. De beleidswaarde is ingerekend conform het memo van de Aw, WSW en BZK.

De WOZ-waarde is gebaseerd op het laatst vastgestelde beschikking van de gemeente Drimmelen en de gemeente Moerdijk. De waardering is gebaseerd op de WOZ-waarde 2022 peildatum 1 januari 2021. De verhouding marktwaarde versus WOZ bedraagt in 2022 78,8% (2021: 83,1%).

Verschillenanalyse marktwaarde versus beleidswaarde
In de verschillenanalyse worden mogelijke effecten ingerekend als onderdelen van de marktwaardeberekening wijzigen. Dit leidt dan tot de uiteindelijke beleidswaarde.

(x € 1.000)	Totaal	% (t.o.v. MW Jrk. 2022)	Totaal	% (t.o.v. MW Jrk. 2021)
Marktwaarde per 31-12	**470.354**	**100,00%**	**455.861**	**100,00%**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	54.650	11,62%	-33.529	-7,35%
Betaalbaarheid (huren)	-135.206	-28,75%	-144.229	-31,64%
Kwaliteit (onderhoud)	-111.730	-23,75%	-74.883	-16,43%
Beheer (beheerkosten)	-8.652	-1,84%	-11.249	-2,47%
Totaal afslagen	**-200.938**	**-42,72%**	**-263.889**	**-57,89%**
Beleidswaarde 31-12	**269.416**	**57,28%**	**191.973**	**42,11%**

Toelichting stappen:

1. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de beschikbaarheidsdoelstelling, dat is het blijven verhuren van woningen.
2. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet voor de betaalbaarheidsdoelstelling. De gemiddelde beleidshuur per maand per VHE bedraagt in de DAEB-tak €631 (2021: €604). De gemiddelde markthuur bedraagt € 861 (2021: € 862).
3. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme onderhoudsnorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een norm van € 2.856 per VHE (2021: € 2.508). De onderhoudsnorm is gestegen als gevolg van de nieuwe onderhoudsbegroting die in 2022 is opgesteld naar aanleiding van de conditiemetingen.
4. In deze stap wordt inzichtelijk gemaakt welk deel van de marktwaarde wordt ingezet doordat een andere dan de marktconforme beheernorm wordt gehanteerd. In de beleidswaarde wordt gerekend met een norm van € 884 per VHE (2021: € 922). Hierbij wordt het eindwaarde effect buiten beschouwing gelaten.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

4.4 Normen financieel beleid

In ons financieel beleid en in ons Begrotingskader is vastgelegd waaraan we moeten voldoen voor een gezonde financiële positie. De financiële sturing vindt in belangrijke mate plaats op basis van kasstromen. De uitgangspunten op bedrijfsniveau zijn met name gebaseerd op de continuïteit en de financierbaarheid. De continuïteit wordt gemeten op basis van de Solvabiliteit. De financierbaarheid wordt gemeten op basis van de Dekkingsratio, de Interest Coverage Ratio, de Loan to Value en de Solvabiliteitsratio. Op projectniveau kijken we naar de rendementseisen van de investering.

Daarnaast houden we onder meer rekening met de eisen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen aan de financiële positie.

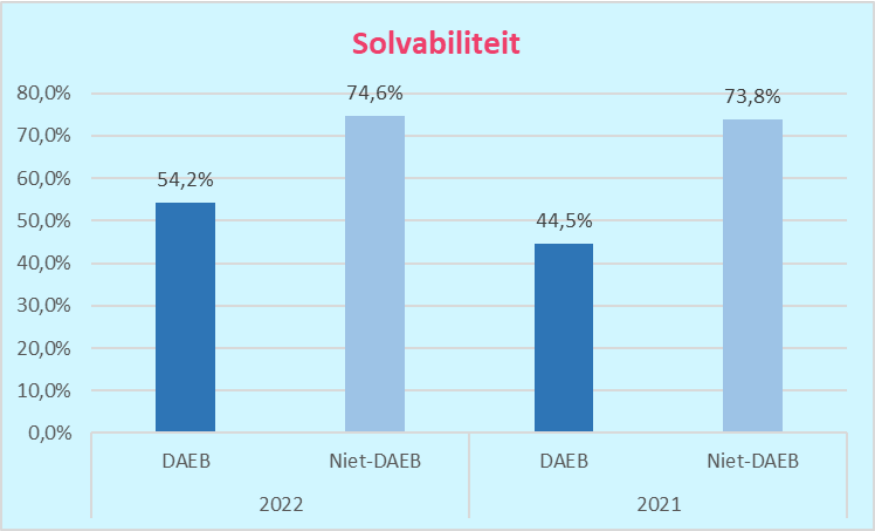
Ook kijken we kritisch naar de bedrijfslasten. In het financieel toetsingskader zijn ter beoordeling van investeringen en de financiële situatie van de organisatie de volgende normeringen opgenomen:

		DAEB	Niet-DAEB
Voldoen aan de normen van financieel beleid	Solvabiliteit	>15%	>40%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<85%	<75%
	Dekkingsratio	<70%	<70%
Voldoen aan de normen van het WSW en Aw	Solvabiliteit	>15%	>40%
	ICR	>1,4	>1,8
	LtV	<85%	<75%
	Dekkingsratio	<70%	<70%
Rendement nieuwe projecten	IRR-norm	Minimaal 2,2%	
Bedrijfslasten	Conform benchmark vergelijkbare corporaties	A	

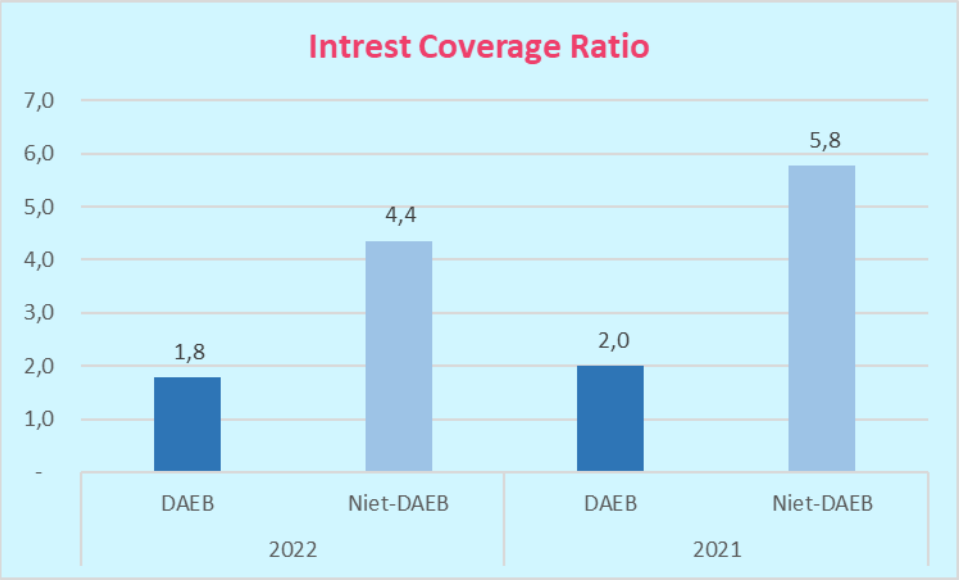
In onderstaande analyse worden de parameters integraal voor DAEB en niet-DAEB weergegeven.

- Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)
  Met solvabiliteit wordt aangegeven in hoeverre een onderneming de financiële verplichtingen aan verschaffers van vreemd vermogen kan nakomen met behulp van alle activa. De solvabiliteit, gebaseerd op beleidswaarde, is ten opzichte van 2021 verbeterd. We voldoen aan de gestelde normen van DAEB- en niet-DAEB.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

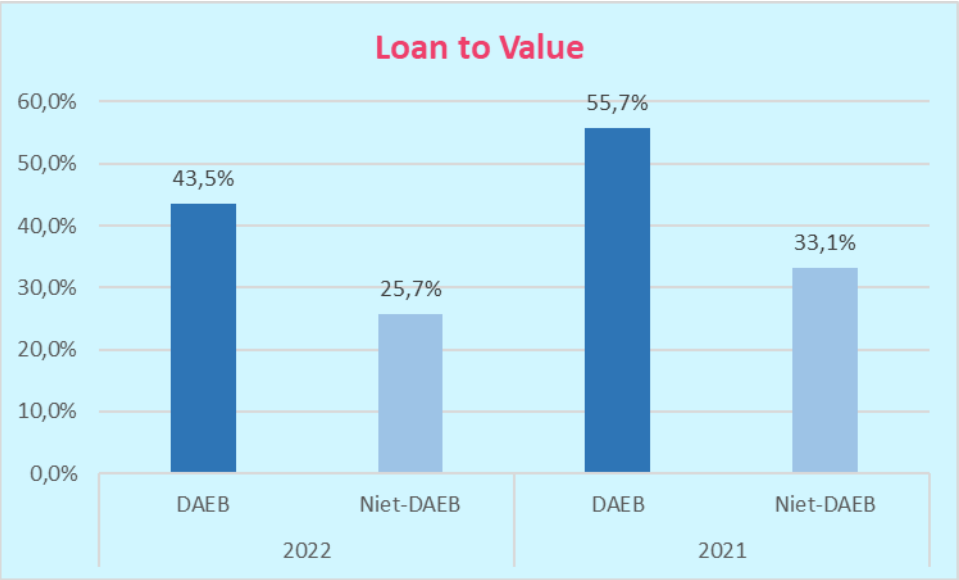


- Interest Coverage Ratio
  Dit kengetal geeft aan hoe vaak uit de operationele kasstroom de verschuldigde rente betaald kan worden aan de verschaffers van het vreemd vermogen. De Interest Coverage Ratio voldoet aan de interne normeringen.

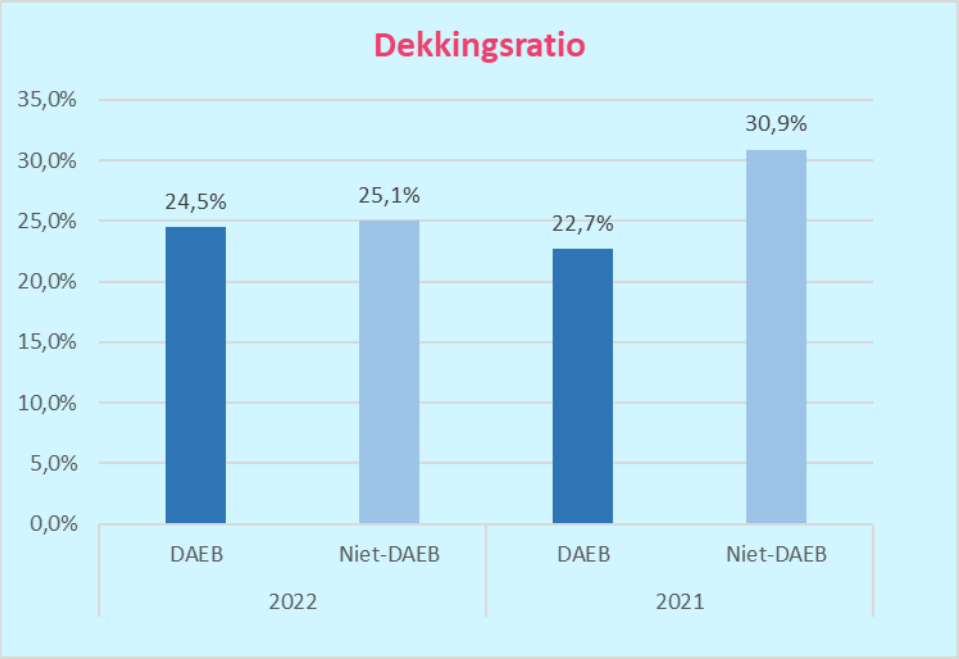


- Loan to Value (LtV)
  Is de verhouding tussen de leningen en de waarde van het sociale vastgoed op basis van beleidswaarde. Ook deze norm voldoet en geeft aan dat de schuldpositie ten opzichte van de waarde van het vastgoed in balans is. Stijging van de LtV komt vooral door de daling van de beleidswaarde.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden



- Dekkingsratio
  Het WSW geeft als randvoorwaarde voor het aantrekken van geborgde financiering dat de lening portefeuille maximaal 70% van de marktwaarde bedraagt. De WSW geborgde lening portefeuille van 112 miljoen bedraagt 24,5% van de marktwaarde. De dekkingsratio voldoet dus ruim aan het uitgangspunt van het geformuleerde financiële beleid.



- Bedrijfslasten

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Een belangrijk deel van de Bedrijfslasten van Woonvizier wordt beïnvloed door de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting. Het totaal van deze belastingen bedraagt € 2,6 miljoen.

De netto bedrijfslasten worden getoetst door continu kritisch naar de uitgaven te kijken, door het periodiek opvragen van offertes en het eventueel bekijken van alternatieven. Ook door te benchmarken wordt inzicht verkregen in het niveau van de bedrijfslasten. De ontwikkeling van de netto bedrijfslasten bij corporaties heeft veel aandacht door de Aedesbenchmark.

4.5 Normen WSW en Aw

Woonvizier is voor haar activiteiten in belangrijke mate afhankelijk van de beschikbaarheid van externe financiering. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) speelt hierin een belangrijke rol. Het WSW verstrekt garanties aan de financiers zodat corporaties de financiering af kunnen sluiten tegen relatief gunstige condities. De zekerheid die het WSW verstrekt is dus van enorm belang voor de beschikbaarheid en de prijs (rente) van externe financiering. Dit is niet ongelimiteerd. Het WSW beoordeelt jaarlijks alle corporaties op kredietwaardigheid. De uitkomst van het jaarlijkse onderzoek leidt tot een borgbaarheidsverklaring en de vaststelling van een borgingsplafond.

Het WSW hanteert een beoordelingssystematiek waarbij in belangrijke mate wordt gesteund op risicomanagement. Er vindt een risicoclassificatie plaats aan de hand van de beoordeling van business en financial risks. De business risks worden in kaart gebracht door middel van 24 vragen op diverse deelgebieden. De financial risks worden beoordeeld aan de hand van vijf eerdergenoemde financiële beoordelingsratio's welke Woonvizier ook toepast voor haar eigen financieel beleid.

Het WSW is bezig met zijn beoordeling over 2022. In februari 2023 is al wel een gesprek geweest met het WSW over de beoordeling 2022. De verwachting is dat in maart 2023 de definitieve beoordeling zal worden ontvangen.

De Autoriteit Woningcorporaties (AW) van het ministerie van Binnenlandse Zaken oefent toezicht uit op individuele corporaties. De Aw beoordeelt of Woonvizier voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw beoordeelt integraal. Dit betekent dat de verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden beoordeeld. De beoordeling van Woonvizier geeft eind 2022 geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en geen aanleiding tot het doen van interventies.

4.6 Interne beheersing

4.6.1 Organisatie

De interne controle wordt georganiseerd op basis van het model van de "Three lines of defence" rekening houdend met de schaalgrootte van Woonvizier:

- Operationele controle
- Managementcontrole
- Strategische controle

Het gehele stelsel van sturen, beheersen, verantwoorden en toezicht houden (Corporate Governance) is erop gericht de missie te realiseren en de doelstellingen te borgen in de organisatie. Dit vereist duidelijke, realiseerbare en meetbare doelstellingen, maar kan niet zonder inzicht in de risico's die de realisatie van deze doelstellingen kunnen bedreigen.

Met managementinformatie (tertiaalrapportage) wordt inzicht verkregen in de goede werking van de sturings- en beheersingsmaatregelen en de beheersing van risico's. Het stelsel van interne controlemaatregelen moet waarborgen dat de verstrekte informatie betrouwbaar is. Daarnaast zijn maatregelen voor interne beheersing van processen en activiteiten gericht op het beheersen en beperken van risico's, het realiseren van strategische, operationele en financiële doelstellingen en het waarborgen van de naleving van wet- en regelgeving. In geval van veranderde wet- en regelgeving volgen medewerkers relevante cursussen, zodat binnen de organisatie de noodzakelijke kennis aanwezig is. Deze maatregelen van interne beheersing gelden voor Woningstichting Woonvizier en haar verbinding.

4.6.2 Planning en control cyclus

De doelstellingen van de organisatie en de beoogde resultaten zijn vertaald in prestatienormen. Ieder trimester is aan de Raad van Commissarissen gerapporteerd op basis van prestatie-indicatoren en kengetallen, over de bedrijfsvoering en de nieuwbouwprojecten.

4.6.3 Intern Controleplan

In 2020 is het Intern controleplan 2020-2021 door de Raad van Commissarissen vastgesteld. Dit zal in 2023 worden herijkt. De uitvoering van het Intern controleplan kan in de toekomst gebruikt worden als input voor de interimcontrole.

4.6.4 Risicomanagement

Eind 2017 is het Basisdocument Risicomanagement in de Raad van Commissarissen vastgesteld. De nadere inbedding van het risicomanagement in de organisatie zal verder vormgegeven worden in 2023 met behulp van de externe controller.

4.6.5 Fasedocumenten nieuwbouw

De ontwikkeling van de nieuwbouwprojecten wordt vastgelegd door middel van fasedocumenten die worden besproken in het Managementteam en geaccordeerd door de directeur-bestuurder. De projecten die richting realisatie gaan en waar verplichtingen voor moeten worden aangegaan dienen via Investeringsbesluiten door de Raad van Commissarissen vooraf te worden goedgekeurd. In 2022 zijn een aantal fasedocumenten nieuwbouw behandeld in de Raad van Commissarissen.

4.6.6 Financieel reglement Beleid en Beheer

De financiële kaders en stuurelementen zijn uitgewerkt in een actueel financieel toetsingskader. Onderdeel van het Financieel reglement Beleid en Beheer zijn een Treasurystatuut, een Investeringsstatuut en een verbindingenstatuut. Het Investeringsstatuut is in 2022 herijkt, betere afspraken, duidelijke procedures en meer sturing op marktwaarde en beleidswaarde. Ook is het Financieel reglement Beleid en Beheer en het Treasury- en beleggingsstatuut in 2022 opnieuw vastgesteld.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

4.6.7 Prijs-, krediet-, liquiditeitsrisico- en kasstroomrisico's

Voor deze risico's verwijzen we naar paragraaf 8.3 van de jaarrekening.

4.6.8 Toekomstparagraaf

De prijzen stijgen fors, de inflatie is op dit moment erg hoog. Dit zal voornamelijk invloed hebben op onze onderhoudskosten de komende periode.

4.7 Risicomanagement

Woonvizier heeft te maken met een veelheid aan onzekere gebeurtenissen (zowel intern als extern) die van invloed zijn op het al dan niet realiseren van de in het ondernemingsplan geformuleerde doelstellingen. Het lopen van risico is onlosmakelijk verbonden met het ondernemen van activiteiten en zonder het nemen van risico's kunnen doelstellingen soms niet worden gerealiseerd. Woonvizier heeft een sterk risicomijdende houding. Risico's worden beperkt tot risico's die passend zijn bij de doelstellingen van Woonvizier.

De belangrijkste risico's zijn risico's die de doelstellingen van Woonvizier in gevaar brengen (de strategische risico's). We denken actief na over deze risico's en trachten deze zoveel als mogelijk te mitigeren. In de tertiaalrapportage worden periodiek de risico's en beheersingsmaatregelen gerapporteerd. Daarnaast wordt bij ieder besluit nagedacht wat de mogelijke risico's en beheersingsmaatregelen zijn.

Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste strategische risico's, welke zich mogelijk kunnen voordoen, gecategoriseerd op basis van de thema's van het Ondernemingsplan:

4.7.1 Dienstverlening

- Onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen.
  Dit risico wordt beperkt doordat we flexibel bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad en een actief doelgroepenbeleid hebben verankerd in het SVB-beleid.
- Onvoldoende inspelen op digitalisering van de samenleving.
  In 2020 is een AVG-training voor alle collega's georganiseerd. Medewerkers krijgen trainingen aangeboden. Er is extra aandacht in 2022 geweest in de werknemers overleggen voor het thema digitalisering en in 2021 is een nieuwe digitale strategie vastgesteld.

4.7.2 Maatschappij

- Onvoldoende anticiperen op (toekomstige) veranderingen in regelgeving (zoals juridische/administratieve splitsing, energie labels, asbest, governance)
  Dit risico wordt onder andere beperkt door inbedding controllersrol en het agenderen van diverse items in het Bestuur en de RvC.
- Niet inspelen op veranderingen in de zorg- en welzijnssector.
  Dit risico wordt beperkt doordat we flexibel bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad en een actief doelgroepenbeleid hebben ondersteund door SVB-beleid.
- Onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen en BOG/MOG/ZOG
  Dit risico wordt beperkt door het nastreven van het SVB-beleid, waar een portfolio-analyse onderdeel van uitmaakt.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- Geen goede samenwerking met stakeholders als de gemeente Drimmelen en Huurdersbelangenvereniging.
  Dit risico wordt beperkt door periodiek overleg, de partijen betrekken bij het beleid en een actieve rol in de opzet van prestatieafspraken.

4.7.3 Vastgoed

- Projectontwikkelingsrisico (beheersing projecten)
  Dit risico wordt beperkt door te allen tijde inzicht in de projectadministratie. Projecten worden tevens integraal opgenomen in verantwoording via trimesterrapportage. Investeringsvoornemen bestaat ook uit risicoanalyse, begroting en capaciteitsplanning. De controller checkt de projectberekening. Iedere investeringsbeslissing (verwerving grond en/of aangaan aannemingsovereenkomst) nieuwbouw wordt besproken in MT en goedgekeurd door RvC. Transparante aanbestedingsprocedure en contractvorming.
- Geen actuele voorraadstrategie met een passende voorraad en passende kwaliteit.
  Dit risico wordt beperkt door een actuele woningcarthotheek en bewaking van de geschiktheid van het vastgoed in relatie tot het doelgroepenbeleid in het SVB-beleid.
- Onvoldoende inzicht in (technische) kwaliteit, levensduur en conditie complexen.
  Dit risico wordt beperkt door conditiemetingen van het bezit volgens NEN-normering welke in 2021 en 2022 zijn uitgevoerd.
- Onvoldoende bewaking van de ontwikkeling van de kwaliteit van de leefomgeving van het bezit.
  Dit risico wordt beperkt door woonbelevingsonderzoeken binnen de Aedes Benchmark, lokale bekendheid en betrokkenheid en diverse overleg met stakeholders.
- Onzorgvuldige en niet-marktconforme inkoop van onderhoud.
  Dit risico wordt beperkt door het opstellen van een inkoopbeleid, het opstellen van een aanbestedingsprocedure, inschakelen specialisten voor toetsing kosten.

4.7.4 Financiën

- Het financieringsbeleid is onvoldoende afgestemd op de beleidskeuzes.
  Dit risico wordt beperkt door jaarlijks de financieringsbehoefte voor Woonvizier te bepalen. Dit doen we bij de begroting voor een periode van 5 jaar. Hierdoor kunnen tijdig acties genomen worden. Op dit moment beschikt Woonvizier over voldoende financiële middelen.
- Onvoldoende inzicht in eigen positie deelnemingen of samenwerkingsverbanden.
  Dit wordt beperkt door o.a. het hanteren van een verbindingenstatuut. Hierin staat dat datgene wat van toepassing is voor de TI ook van toepassing is op de deelneming.
- De financiële continuïteit is niet voortdurend gegarandeerd.
  Woonvizier heeft een gezonde financiële positie. Om dit te behouden stuurt Woonvizier op meerdere financiële normen. Hierover wordt met regelmaat verantwoording afgelegd via o.a. de rapportages aan de raad van commissarissen en jaarrekening. Jaarlijks worden de toekomstplannen ingerekend in de begroting. De effecten hiervan op de financiële normen worden hierbij inzichtelijk gemaakt.
- Leegstand, onverkoopbaar en moeilijk verhuurbaar zakelijk vastgoed (zorg gerelateerd vastgoed, grondposities en kantoren/winkels)
  Woonvizier onderhoudt regulier contact met alle zorgpartijen. Bij zorgvastgoed wordt dit beheerst door het scheiden van wonen en zorg en het bouwen van courant vastgoed op termijn. Woonvizier heeft een visie op zorgvastgoed opgesteld. Een aantal grondposities zijn afgewaardeerd.

4.7.5 Organisatie

- Doelstellingen uit de strategische koers en het jaarplan worden niet behaald.
  Dit risico wordt beperkt door periodieke verslaglegging welke o.a. omvat de voortgang op het jaarplan, begroting, viermaandelijkse rapportages en jaarverslag geven inzicht in de stand van zaken.
- Capaciteiten medewerkers (incl. management), organisatie-inrichting en cultuur sluiten niet aan met de strategische koers.
  Dit risico wordt beperkt door periodiek afdelings- en werknemersoverleg, functionerings- en beoordelingsgesprekken en het gestarte organisatieontwikkelingstraject, meer aandacht voor opleiding en ontwikkeling, eigenaarschap en verantwoordelijkheden.
- Kwantiteit personeel.
  Bij het opstellen van het nieuwe ondernemingsplan wordt ingezoomd op strategische personeelsplanning.
- Bestuur en toezicht zijn niet evenwichtig van opbouw of van goede kwaliteit en sluiten onvoldoende aan op de bedrijfscultuur.
  Dit risico wordt beperkt door interne zelfevaluatie RvC en beoordeling bestuurder.
- De organisatie haalt te weinig meerwaarde uit (regionale) samenwerking.
  Dit risico wordt beperkt door alle medewerkers te stimuleren om deel te nemen aan netwerkbijeenkomsten en actief kennis op te halen in de omgeving of collega-corporaties.
- ICT-beveiliging.
  Woonvizier heeft een informatiebeveiligingsbeleid. Woonvizier maakt gebruik van firewalls, antivirussoftware, spamfilters, in- en externe back-up omgeving, autorisatiebeheer, wachtwoordbeleid, versiebeheer applicaties.

4.7.6 Fraude risicoanalyse

In 2022 is de fraude risico geactualiseerd. Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Woonvizier vanuit onze activiteiten en primaire processen. Hierbij is eveneens geconcludeerd dat we beschikken over toereikende beheersmaatregelen en functiescheiding. Op deze manier hebben we een balans van preventieve en detective maatregelen. Vanuit de fraude risicoanalyse hebben we de volgende belangrijkste fraude risico's onderkent:

Risico	Beheersmaatregel
Toewijzingsfraude	Interne controle op toewijzingen voor bepaling huurprijzen, passendheid en staatsteunnorm en functiescheiding hierin, woonruimteverdeling via (KLIK voor wonen), bemiddelings-procedure.
Manipulatie van cijfers doormiddel van schattingsposten en/of correcties in primaire processen middels memoriaal boekingen	Uitgangspunten worden beschreven en gecontroleerd (in en extern), er is functiescheiding aanwezig omtrent doorvoeren en controleren van memoriaalboekingen.
Onderhands opdrachtgeven ten behoeve van eigen belang.	Aanbestedingsbeleid, procuratieregeling omtrent aangaan verplichtingen en autoriseren facturen en functiescheiding bij betalingen.

We concluderen dat voor deze fraude risico's een adequate AO/IB is geïmplementeerd.

Gezien de eigenschappen van een woningcorporatie hebben we ook specifiek stil gestaan bij de primaire processen rondom onderhoud, verhuur, inkopen & betalingen, verkopen, waarbij is geconcludeerd dat in deze processen de AO/IB eveneens op orde is en ons in staat stelt fraude signalen te detecteren en te voorkomen.

Binnen Woonvizier is sprake van een gezonde en open cultuur. We staan open voor verbetering en adviezen ten aanzien van de AO/IB in brede zin worden direct waar mogelijk opgevolgd. Het onderwerp Fraude en integriteit komt periodiek terug bij de RvC en het MT. Verder zijn we scherp ten aanzien van cybercrime. Zo doen we veel aan bewustwording middels trainingen en hebben we passende afspraken met onze leveranciers waarvan we de naleving periodiek toetsen.

Woonvizier beschikt niet over een formeel fraude responsplan. Iedere casus is namelijk maatwerk en niet te ondervangen in een specifiek plan. Indien een situatie zich voordoet worden passende maatregelen genomen in lijn met de NBA publicatie "Opstellen fraude responsplan – aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders"

Naast risicomanagement op strategisch niveau maken we op projectniveau een afzonderlijke risico-inschatting. In de viermaandelijkse rapportage besteden we daar aandacht aan. Daarnaast worden alle treasury-besluiten voorzien van een controllersparagraaf. Waar het zaken betreft met materiële organisatorische impact verloopt de besluitvorming door de bestuurder in het managementteam en wordt in de afweging een controllersparagraaf betrokken. Het is de kunst om dit te vertalen in activiteiten van de afdeling.

4.8 Treasury

In het treasurystatuut zijn de kaders vastgelegd rondom de totstandkoming van de besluitvorming. Het financieringsbeleid richt zich onder andere op het structureel voorzien van financiële middelen waardoor de continuïteit van de operationele activiteiten wordt gewaarborgd en voorgenomen investeringen worden gegarandeerd. Ook het beperken van de risico's bij zo laag mogelijk gemiddelde rentelasten is aandachtspunt. Actueel Treasurybeleid is belangrijk voor de bedrijfsvoering en risicobeheersing.

4.8.1 Lening portefeuille

De leningenportefeuille bedraagt per 31 december 2022 € 111,4 miljoen (2021: € 100,4 miljoen). Opgesplitst in € 109,5 miljoen DAEB en € 1,9 miljoen Niet-DAEB.
In 2022 zijn de volgende transactievoorstellen conform treasuryjaarplan uitgewerkt:

- In 2022 zijn 2 leningen volledig afgelost:
    - Een annuïtaire lening van € 265.985 bij de NWB.*
    - Een fixe-lening van € 1,5 miljoen bij de BNG.
- Er zijn drie nieuwe fix leningen aangetrokken met een totale hoofdsom van € 14 miljoen aangetrokken en een looptijd van 30, 40 en 9 jaar.

**Deze lening was oorspronkelijk een renteconversie met nog een looptijd van 3 jaar. Gezien de geringe omvang en looptijd is met de NWB afgesproken om deze lening geheel af te lossen.*

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De gemiddelde rentevoet bedraagt 2,998% (2021: 3,223%). De gemiddelde schuld per gewogen verhuureenheid bedraagt in 2022 € 37.385 (2021: € 34.500), de gemiddelde schuld per VHE is gestegen.

4.8.2 Renterisico

De norm voor zowel renterisico uit de portefeuille, alsmede het relatieve renterisico van 15% wordt is 2022 niet overschreden.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

4.9 Bestuursverklaring

Het bestuur van Woonvizier verklaart voorts dat:

- Woonvizier haar middelen uitsluitend voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting bestemt;
- De Raad van Commissarissen op 19 juni 2023 het jaarverslag 2022 heeft vastgesteld;
- De accountant met betrekking tot de jaarrekening een goedkeurende verklaring heeft afgegeven en dat hij in zijn onderzoek heeft getoetst dat het bestuursverslag verenigbaar is met de jaarrekening.

Ellen van Beijsterveldt-Niels,
Directeur-bestuurder

27-6-2023

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

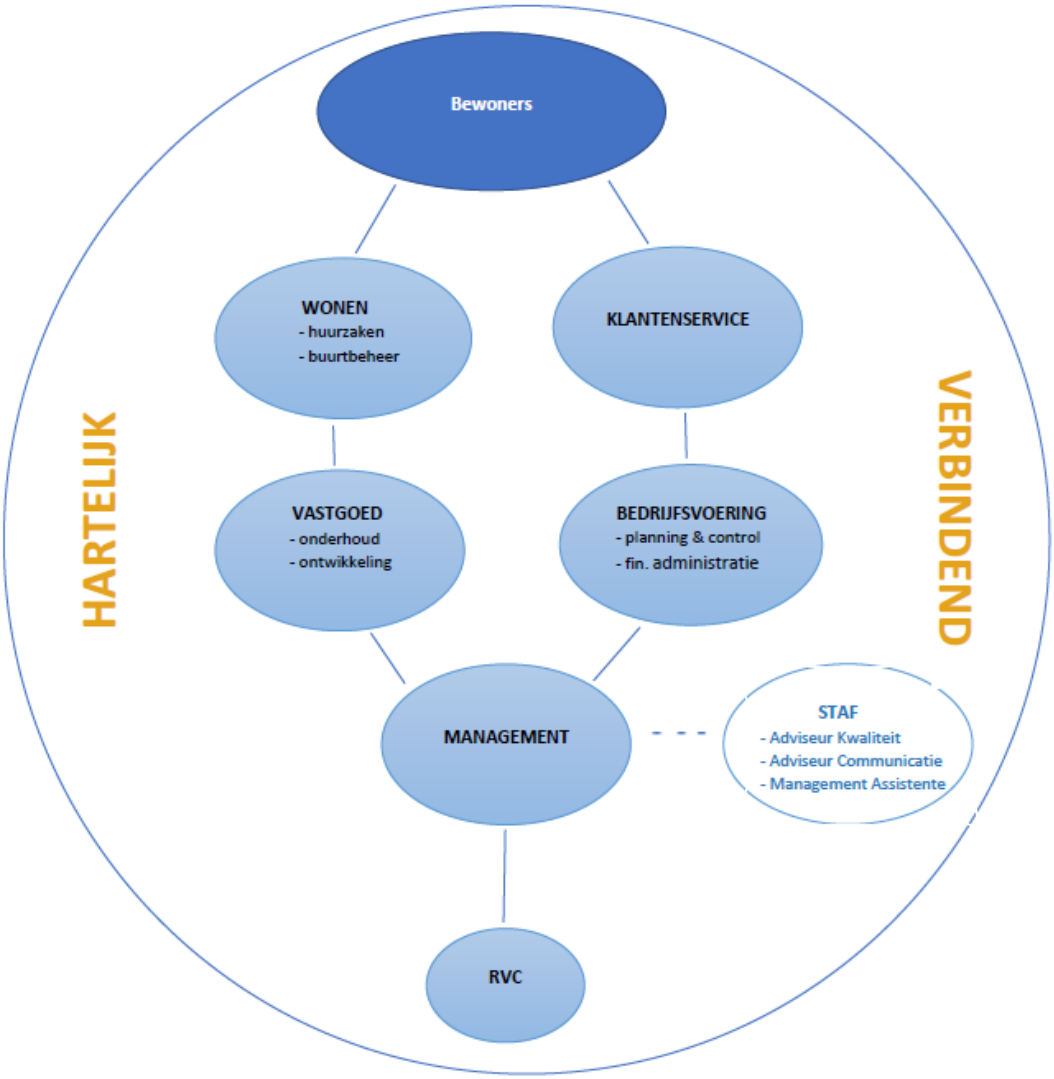
5 Organisatie

5.1 Organisatiestructuur

Woonvizier kent een tweelaagse bestuursstructuur met een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder: mevrouw Ellen van Beijsterveldt-Niels. We zijn lid van Aedes.

Woonvizier heeft ultimo 2022 24 medewerkers (21,2 Fte) in dienst. In 2021 en 2022 is in het licht van het nieuwe koersplan gewerkt aan een nieuwe organisatiestructuur en de invoering van een nieuw HR-cyclus.

Organogram Woonvizier:



Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De RvC bestaat uit 5 leden. Op basis van interne reglementen en richtlijnen wordt de RvC geïnformeerd en worden besluiten ter goedkeuring voorgelegd. De interne richtlijnen zijn gebaseerd op de richtlijnen van de Governancecode voor Woningcorporaties.

Woonvizier heeft geen Ondernemingsraad. Wel worden er werknemersbesprekingen gehouden en is een personeelsvertegenwoordiging actief. In deze besprekingen zijn afspraken gemaakt over o.a. collectieve verlofdagen, personeelsactiviteiten, ARBO-zaken en worden de trimesterrapportages, de werkplannen, begroting en jaarstukken, de nieuwbouwprojecten en diverse lopende zaken besproken en toegelicht. Ook spreekt de RvC jaarlijks met de werknemers.

Het ziekteverzuim bedroeg in 2022 10,9% (2021: 5,9%). In het verzuimbeleid wordt Woonvizier vanaf medio 2020 ondersteund door De Verzuimmakelaar.

Woonvizier is een relatief kleine organisatie. Bewust kiezen we ervoor met een flexibele externe schil te werken. Bij voorkomende, veelal specialistische, werkzaamheden wordt gebruik gemaakt van deze flexibele schil.

Woonvizier heeft een 100% deelneming in Woonvizier Energie B.V. In de BV zitten de volgende activiteiten huur en verhuur van WKO (vastrecht) project Smitsplein, huur en verhuur van zonnepanelen (vastrecht) project Ganshoek en aanschaf van een WKO met levering van energieproject Godwaldtstraat.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

5.2 Verslag Raad van Commissarissen

5.2.1 Inleiding

De RvC blikt met tevredenheid terug op het afgelopen jaar. In 2022 staat er een professionele organisatie die de processen op orde heeft en in control is. De bestuurder en het managementteam werken op een constructieve en prettige manier samen en dat leidt tot goede resultaten. Dit is ook gebleken uit de visitatie die in december is afgerond. De visitatiecommissie omschrijft Woonvizier als dynamische organisatie die duidelijke opvattingen heeft. De commissie ziet een enthousiaste en professionele groep medewerkers op alle niveaus in de organisatie. Er is een grote betrokkenheid en de wil om te verbeteren in het leveren van goede diensten aan de huurders. De RvC onderschrijft dit en heeft alle vertrouwen in de toekomst.

Begin 2022 zijn de beperkingen die de covidpandemie ons oplegde, afgeschaald en hebben we weer live met elkaar kunnen vergaderen en andere bijeenkomsten kunnen organiseren. Naast de zes reguliere vergaderingen zijn door de RvC afzonderlijke, informele gesprekken gevoerd met Woonbelang, medewerkers, externe accountant en controller. Uit alle informele gesprekken zijn geen punten naar voren gekomen die extra aandacht zouden vragen van de RvC. In juni heeft de RvC samen met een aantal medewerkers een rondje gefietst langs het bezit in Terheijden, waardoor de projecten en vraagstukken die in de vergaderingen voorbijkomen ook gaan leven.

Vanuit de raad is een commissaris als vooruitgeschoven post betrokken geweest bij het proces van de visitatie. Gezamenlijk met bestuurder en bestuurssecretaris zijn de offertes beoordeeld en is een gesprek gevoerd met de visitatiecommissie over het conceptrapport.

In juni heeft de RvC de heer De Frankrijker herbenoemd als commissaris en tevens voorzitter van de RvC. De RvC heeft besloten bij de Aw de zienswijze op te vragen voor de herbenoeming van de heer Bool wat 1 juli geeffectueerd moet zijn.
De samenwerking in de RvC verloopt goed en in een prettige sfeer en de RvC leden leren elkaar steeds beter kennen.

5.2.2 Onze visie op besturen en toezicht houden

In de visie op besturen en toezichthouden, die in 2021 is herijkt, staan de leidende beginselen voor bestuurder en toezichthouders in relatie tot hun handelen en uitgangspunten voor een constructieve samenwerking.
Goed bestuur is het voortdurend afwegen van belangen van alle interne en externe stakeholders en voor de organisatie een duidelijk focus vasthouden. De toezichthouders zien erop toe dat de resultaten bijdragen aan de maatschappelijke doelen, dat daar de middelen op de juiste wijze voor zijn ingezet en dat gehandeld is binnen het wettelijk kader. De RvC doet dat onder meer door de diverse gesprekken met personeel en huurdersvertegenwoordiging.
Het resultaat van goed toezicht is dat uitlegbaar is hoe beleid tot stand is gekomen en welke acties hebben geleid tot de resultaten van de corporatie. In dit jaarverslag is dat te lezen.

De RVC en de bestuurder onderscheiden naast de drie formele rollen als toezichthouder, werkgever en adviseur en/of klankbord ook de netwerk taak en de zelfsturende taak van de RvC. De rol- en

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

taakopvatting kent twee rolpatronen: één van onpartijdigheid en distantie en één van betrokkenheid en maatschappelijke relevantie.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het reglement raad van commissarissen. De RvC werkt met een taakverdeling naar aandachtsgebieden en een remuneratie- en audit commissie.

De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Woonvizier elke vier jaar laat uitvoeren.

5.2.3 Governance

De Governancecode Woningcorporaties 2020 kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien.

Het belang van de maatschappelijke opdracht staat voorop in principe 1 en de daarbij passende waarden en normen. De RvC draagt bij aan een open en integere cultuur die daarvoor nodig is door jaarlijks alle medewerkers uit te nodigen voor een gesprek. Hiervoor is altijd veel belangstelling. Er is met hen gesproken over onder meer werkdruk, onderlinge verhoudingen en de inbedding van de (vele) nieuwe medewerkers, evenals over onderwerpen die het personeel wil delen met de RvC.

Principe 2 behandelt de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. De RvC handelt conform dit principe door in dit jaarverslag verantwoording af te leggen over het gehouden toezicht. De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is.

De toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC staan in principe 3 beschreven. De zelfevaluaties spelen daarin een belangrijke rol, dan staan de commissarissen stil bij elkaars sterke punten en ontwikkelpunten en bij de samenwerking met de bestuurder.

De dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen is in principe 4 verwoord. De voltallige RvC heeft tweemaal informeel gesproken met de Woonbelang. Hier is stilgestaan bij de samenwerking tussen Woonbelang en Woonvizier en de informatievoorziening. Daarnaast zijn de huurderscommissarissen een keer aanwezig bij de bestuursvergadering van Woonbelang.
Het gesprek met het college van B&W was, na enkele jaren coronabeperkingen, in 2022 gepland, maar is toen helaas vanwege een covid-besmetting van een van de deelnemers niet door kunnen gaan. Er staat een nieuwe afspraak voor begin 2023. Overigens is de RvC van mening dat de bestuurder ‘in the lead’ is als het gaat om andere netwerkcontacten.

Principe 5 besteedt ten slotte aandacht aan het beheersen van de risico’s verbonden aan de activiteiten. De RvC heeft zonder aanwezigheid van de bestuurder eenmaal met de externe accountant en twee keer met de controller gesproken over het ‘in control’ zijn van de organisatie. Binnen Woonvizier worden deze principes nageleefd.

De RvC is over het algemeen positief over de prestaties van de organisatie, de kwaliteit en het functioneren van de RvC en de wijze waarop de wisselwerking met het bestuur gestalte krijgt. De RvC

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

concludeert dat de governance niet alleen op papier op orde is, maar ook in de praktijk (cultuur, gedrag) werkt.

5.2.4 Toezicht

Themabijeenkomsten

Tijdens twee themabijeenkomsten heeft de RvC met bestuur en MT langer stilgestaan bij het strategisch voorraadbeleid en het stakeholdersbeleid.
De kick-off van de visitatie is vorm gegeven in een aparte bijeenkomst met MT en het bestuur van Woonbelang. In datzelfde gremium zijn de resultaten van het onderzoek ook besproken waarbij de bestuurder haar eerste reactie daarop met de aanwezigen heeft gedeeld.

Overzicht besluiten

In 2022 heeft de RvC zesmaal regulier vergaderd. De raad heeft daarin de volgende besluiten genomen:

Datum RvC vergadering	RvC-besluit
14-3-2022	De RvC keurt het Strategisch Voorraadbeleid 2021-2030 goed.
14-3-2022	De RvC keurt het Reglement financieel beleid en beheer goed.
14-3-2022	De RvC keurt het Treasury- en beleggingsstatuut goed.
26-4-2022	De RvC stelt de jaarrekening 2021 vast onder het voorbehoud dat Q-concepts een goedkeurende controleverklaring verstrekt, met daarin een paragraaf ter benadrukking van aangelegenheden inzake toepassen van de basisvariant voor de waardering van een gedeelte van het vastgoed en voor het feit dat de anticumulatiebepaling WNT niet is gecontroleerd. De RvC stemt in met een latere afwikkeling van de jaarrekening om deze tegelijkertijd met de dVi af te kunnen ronden (en besluit daarmee in afwijking van de statuten van Woonvizier).
26-4-2022	De RvC stelt de jaarrekening 2021 van de Energie BV vast onder het voorbehoud dat Q-concepts een goedkeurende controleverklaring verstrekt. De RvC stemt in met een latere afwikkeling van de jaarrekening om deze tegelijkertijd met de dVi af te kunnen ronden (en besluit daarmee in afwijking van de statuten van Woonvizier).
26-4-2022	De RvC keurt de Prestatieafspraken Drimmelen 2022-2026 goed.
26-4-2022	De RvC keurt het fasedocument ontwerpfase 10 woningen E-veld Terheijden (kenmerk 893-2022/10TKEGW/TH d.d. 9 maart 2022) goed. Daarmee geeft de RvC goedkeuring voor het budget op basis van de stichtingskosten voor de ontwikkeling en realisatie van de 10 woningen, in totaal € 2.450.760 inclusief btw.
26-4-2022	De RvC volgt qua bezoldiging van de RvC-leden de richtlijn van de VTW en legt jaarlijks in de eerste vergadering van het jaar vast om welke bedragen het dat jaar gaat.
20-6-2022	De RvC herbenoemt de heer Ruud de Frankrijker op de functie van voorzitter van de RvC van Woonvizier, voor een periode van vier jaar (periode 1 juli 2022 tot en met 30 juni 2026).
20-6-2022	De RvC keurt de concept statuten goed onder voorbehoud van goedkeuring door de Aw.
20-6-2022	De RvC gaat akkoord met het aanpassen van de financieringsbehoefte voor 2022 van de huidige 9 mln. uit de begroting 2022 (jaarschijf) naar het borgingsplafond van het WSW ultimo 2022 (totaalfinanciering) van € 109.759.000.
20-6-2022	De RvC gaat akkoord met het verhogen van de volmacht aan het WSW naar € 260.000.000 overeenkomstig de volmacht waarvan een kopie is gehecht aan dit besluit.
20-6-2022	De RvC keurt het Huurbeleid Woonvizier vanaf 2022 goed, onder voorbehoud van het uitbrengen van een positief advies door Woonbelang
20-6-2022	De RvC keurt het bod aan de gemeente Drimmelen goed.
20-6-2022	De RvC stemt in met het voorstel om de inzet van de controller voor de periode van één jaar (tot 1 juli 2023) in de huidige vorm te continueren.
20-6-2022	De RvC keurt het plan van aanpak voor de visitatie goed.
17-10-2022	De RvC keurt de Begroting 2023 (inclusief het Treasuryjaarplan 2023) goed.
17-10-2022	De RvC keurt het investeringsstatuut goed.
17-10-2022	De RvC keurt het Aanbestedingsbeleid Woonvizier 2022 goed.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

17-10-2022	De RvC stemt in met de gevolgde werkwijze voor de aanbesteding van ketensamenwerking met aannemers voor onderhoud. Geeft de directeur-bestuurder mandaat om op basis van het afwegingskader de keuze voor de ketenpartner te maken.
17-10-2022	De RvC verleent goedkeuring voor de aankoop van de 30 woningen van stichting Mooiland Terheijden. De RvC geeft goedkeuring voor tot een totale investering van € 4.544.961 ter aankoop van de 30 woningen.
17-10-2022	De RvC geeft goedkeuring voor opdrachtverstrekking aan Zwaluwe Bouw t.b.v. het project Groot onderhoud bij 15 woningen aan de KGA-straat te Lage Zwaluwe voor een totaalbedrag van €1.196.535,37 incl. BTW.
17-10-2022	De RvC keurt de concept statuten goed.
17-10-2022	De RvC stelt het scholingsplan RvC 2023 vast.
6-12-2022	De RvC heeft per e-mail goedkeuring gegeven voor uitvoering project 608 (Investeringsvoorstel verduurzaming 85 woningen in Lage Zwaluwe en Moerdijk) met een totaal opdrachtsom van €6.006.266 incl. BTW.
6-12-2022	De RvC stelt de bezoldiging 2023 van de RvC-leden vast, uitgaande van indexatie van de bedragen conform de VTW-bezoldigingsregeling, naar (klasse E). Dat gaat dan om €13.040 per jaar (€ 3.260 per kwartaal) voor een RvC-lid en €19.560 per jaar (€ 4.890 per kwartaal) voor de voorzitter.

In de loop van het jaar werden tal van documenten ter informatie aan de raad voorgelegd, zowel in de vorm van beleidsnotities als in de vorm van de tertiaalrapportage en bestuursmededelingen. Daarnaast is het onderwerp 'integriteit' een vast punt op de RvC-agenda. Deze stukken zijn eveneens van grote betekenis voor de toezichthoudende rol van de raad.

5.2.5 Werkgeversrol

De RvC besluit over benoemingen, beoordeling en beloningen, schorsing en ontslag van de statutaire directie. Op grond hiervan heeft de RvC als taak het functioneren van de statutaire directie te beoordelen. De RvC stelt het bezoldigingsbeleid voor het bestuur binnen de kaders van de WNT en de Beroepsregel van de VTW. De beloningsstructuur voor de directeur-bestuurder is gericht op een optimale verhouding tussen de korte termijn resultaten van de corporatie en haar doelen voor de langere termijn. In het remuneratierapport wordt verslag gedaan van de wijze waarop het beoordelings- en bezoldigingsbeleid in het afgelopen jaar in de praktijk is gebracht door de RvC. De bestuurder is benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden.

De remuneratiecommissie heeft ook dit kalenderjaar weer een functioneringsgesprek en een beoordelingsgesprek gevoerd met de bestuurder. Tijdens die gesprekken is stilgestaan bij de samenwerking met externe partijen, de nieuwbouwontwikkeling en de persoonlijke ontwikkeling van de bestuurder. Onder haar leiding zijn in 2022 weer een aantal belangrijke stappen gezet in een verdere ontwikkeling van de organisatie. De RvC is bijzonder tevreden over de ontwikkeling van de kwaliteit van de ingediende stukken en over de kwaliteit van de medewerkers dwars door de organisatie. De RvC heeft zijn waardering uitgesproken naar de bestuurder.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

5.2.6 Samenstelling

Samenstelling

De RvC heeft een profielschets opgesteld voor zijn samenstelling. Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig zullen moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit; ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De RvC bestond in 2022 uit 5 leden, waarvan drie commissarissen zijn benoemd op voordracht van de huurdersorganisatie Woonbelang (de heer Kloet, de heer Han en mevrouw Van Hezik).

Naam	Functie	Leeftijd	Beroep/ Deskundigheid	Datum benoeming/ Datum herbenoeming/ Datum aftreden (uiterlijk)
Dhr. H.A.P.J. (Robert) Bool MBA	Lid Voorzitter auditcommissie	63	Directeur sociaal leerwerkbedrijf *Financieel-economisch, sociaal domein*	01-07-2019/ 01-07-2023/ 30-06-2027
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	Voorzitter Lid remuneratiecommissie	58	Manager Min. van Financiën *Toezicht, governance, juridisch, HRM*	01-07-2018/ 01-07-2022/ 30-06-2026
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA *Benoemd op voordracht van Woonbelang*	Lid Lid Auditcommissie	58	Overheidsaccountant *Financieel, economisch, governance*	01-01-2021/ 01-01-2025/ 31-12-2028
Mevr. Ing. H.J.A. (Anita) van Hezik *Benoemd op voordracht van Woonbelang*	Lid	60	Bestuurssecretaris woningcorporatie *Volkshuisvesting, vastgoed*	01-01-2021/ 01-01-2025/ 31-12-2028
Dhr. Drs. ing. A.M.P. (Toon) Kloet *Benoemd op voordracht van Woonbelang*	Vicevoorzitter Voorzitter Remuneratiecommissie	62	Zelfstandig ondernemer *Onderwijssector, ICT, HRM*	05-02-2016/ 05-02-2020/ 04-02-2024

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Nevenfuncties:

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
Dhr. H.A.P.J. (Robert) Bool MBA	Algemeen Directeur Diamant-groep	*Geen*
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	Manager Min. van Financiën	Eigenaar de Frankrijker Advies
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA	Accountant, Flynth Audit BV	Lid van de RvT van Stichting Trema (tevens lid van de auditcie) Bestuurslid Stichting fonds Sociaal-Cultureel Werk Noord Brabant
Mevr. Ing. H.J.A. (Anita) van Hezik	Bestuurssecretaris	Lid RvC Woonmeij Lid RvC Woonstichting Land van Altena
Dhr. Drs. ing. A.M.P. (Toon) Kloet	Docent Informatica in het Voorgezet Onderwijs Directeur eigen bedrijf: TOAV b.v.	*Geen*

Samenstelling commissies 2022

De RvC werkt met een auditcommissie en een remuneratiecommissie. De auditcommissie richt zich met name op de financiën en bedrijfsvoering en de remuneratiecommissie richt zich met name op de HRM zaken en de werkgeversrol van de RvC. De RvC constateert dat mede door het voorwerk van de commissies de RvC-vergaderingen efficiënt verlopen.

Leden auditcommissie:

- Robert Bool, voorzitter
- Jankhim Han, lid

Leden remuneratiecommissie:

- Toon Kloet, voorzitter
- Ruud de Frankrijker, lid

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Zelfevaluatie 2022

Eind 2022 heeft de RvC zonder begeleiding zijn functioneren geëvalueerd. Ter voorbereiding is input opgehaald bij bestuurssecretaris en bestuurder en heeft iedere commissaris de door PwC ontwikkelde vragenlijst ingevuld. Over het algemeen zijn de commissarissen tevreden over de onderlinge samenwerking, over ieders bijdrage tijdens de vergaderingen, de samenwerking met de bestuurder en de voorbereiding van de vergaderingen. Er is langer stilgestaan bij het onderhouden van contact met de stakeholders en de verantwoordelijkheid van de RvC versus die van de bestuurder. Een ander aandachtspunt is het minimale informele contact tussen bestuurder en raad. De voorzitter heeft dat vanuit zijn rol wel, maar het is wenselijk dat ook andere commissarissen vaker vakinhoudelijke informatie met de bestuurder delen of belangstelling tonen voor voortgang van belangrijke onderwerpen. Tevens zijn nadere afspraken gemaakt over scholing van de RvC en een gezamenlijke studiedag met bestuurder en MT.

Geschiktheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2022 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het feit dat alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijkheidscriteria zoals in de Governance code Woningcorporaties is omschreven. Geconstateerd is dat de RvC leden geen nevenfuncties bekleden die onverenigbaar zijn met hun RvC lidmaatschap. Er is ook geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen waarbij RvC leden of directeur bestuurder betrokken waren.

Permanente Educatie

De leden van de RvC zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en doen aan kennisontwikkeling via (scholing)bijeenkomsten. De in 2015 ingevoerde Permanente Educatie (PE) is hier ook onderdeel van geworden. Alle leden van de RvC voldoen in dit verslagjaar aan het vereiste aantal PE-punten als toegelicht in de VTW en daar verantwoord (zie onderstaande tabel).

Naam	PE-norm 2022	PE behaald in 2022	Overschot 2021	Voldaan	Overschot 2022
Dhr. H.A.P.J.M. (Robert) Bool MBA	5	5	0	Ja	0
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	5	8	1	Ja	4
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA	5	5	0	Ja	0
Mevr. Ing. H.J.A. (Anita) van Hezik	5	11	5	Ja	5
Dhr. Drs. ing. A.M.P. (Toon) Kloet	5	6	2	Ja	3

Daarnaast heeft de directeur/bestuurder van Woonvizier 55 PE-punten behaald in 2022.

Bezoldiging

De RvC onderschrijft de Wet Normering Topinkomens (WNT). Conform de besluiten genomen door de RvC zijn de vergoedingen verantwoord in de jaarrekening 2022. Voor de uiteenzetting van de bezoldiging van de Bestuurder en RvC wordt verwezen naar paragraaf 18.8 bezoldiging topfunctionarissen van de jaarrekening.

Wij danken het bestuur en de medewerkers voor de inspanningen in het verslagjaar en de huurdersvereniging Woonbelang voor de waardevolle en plezierige contacten. Na de toelichting op het

jaarverslag 2022 van het bestuur en de accountant in de RvC-vergadering van 19 juni 2023 stellen wij hiermee de jaarrekening en het verslag 2022 vast en verlenen het bestuur decharge.

Getekend: 27-06-2023, Made

mr. R.P.C. de Frankrijker
Voorzitter

drs. Ing. A.M.P. Kloet
Vice-voorzitter

Drs. D.J. Han RA
Lid

H.J.A. van Hezik
Lid

H.A.P.J.M. Bool MBA
Lid

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

JAARREKENING 2022

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

6 Balans per 31 december 2022

(voor voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.213	4.267
Overige activa in exploitatie	-	-
	4.213	**4.267**
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	459.097	444.707
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.257	11.154
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.747	3.628
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.045	3.135
	476.146	**462.624**
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	144	124
Latente belastingvordering	247	770
Leningen u/g	344	341
	735	**1.235**
Som der vaste activa	**481.095**	**468.126**
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	-	-
	-	**-**
Onderhanden projecten	**3.500**	**3.937**
Vorderingen		
(Huur)debiteuren	273	242
Vorderingen op Maatschappijen waarin wordt deelgenomen	405	405
Overige vorderingen	844	1.275
Overlopende activa	-	-
	1.522	**1.922**
Liquide middelen	**233**	**2.823**
Som der vlottende activa	**5.255**	**8.682**
Totaal	**486.350**	**476.808**

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	284.134	227.317
Overige reserves	75.697	76.365
Resultaat boekjaar	-2.067	56.152
	357.764	**359.834**
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	**6.648**	**4.607**
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	105.485	98.733
Verplichtingen onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	3.790	3.665
	109.275	**102.398**
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	7.248	3.002
Schulden aan leveranciers	1.947	2.781
Belastingen en premies sociale verzekering	905	889
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Overige schulden	989	1.829
Overlopende passiva	1.573	1.468
	12.662	**9.969**
Totaal	**486.350**	**476.808**

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

7 Winst- en verliesrekening 2022

(alle bedragen x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	20.201	20.061
Opbrengsten servicecontracten	672	569
Lasten servicecontracten	-575	-468
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.567	-1.458
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.632	-8.053
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.964	-3.918
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**7.135**	**6.733**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	735	698
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.216	-563
Toegerekende organisatiekosten	-19	-18
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-500**	**117**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.631	1.829
Toegerekende organisatiekosten	-32	-35
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.275	-900
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**324**	**894**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.922	-7.361
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.214	62.246
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	-5	-7
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-4.713**	**54.878**
Opbrengst overige activiteiten	74	57
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	**74**	**57**
Overige organisatiekosten	**-381**	**-1.724**
Leefbaarheid	**-235**	**-174**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	34	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.106	-3.089
Saldo financiële baten en lasten	**-3.072**	**-3.084**
Resultaat voor belastingen	**-1.368**	**57.697**
Belastingen	-719	-1.582
Resulaat deelnemingen	20	36
Resultaat na belastingen	**-2.067**	**56.152**

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

8 Kasstroomoverzicht 2022

(alle bedragen x € 1.000)		2022		2021
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	19.621		20.304	
Vergoedingen	631		553	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	137		14	
Ontvangen interest	-		-	
Saldo ingaande kasstromen		20.389		20.871
Erfpacht	-		-	
Betalingen aan werknemers	1.721		1.529	
Onderhoudsuitgaven	8.056		5.643	
Overige bedrijfsuitgaven	3.119		2.838	
Betaalde interest	2.924		3.239	
Betaalde interest Interne lening	-		-	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	62		-	
Verhuurderheffing	1.813		2.704	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	47		35	
Vennootschapsbelasting	70		1.154	
Saldo uitgaande kasstromen		17.812		17.141
Kasstroom uit operationele activiteiten		**2.577**		**3.730**
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.664		1.419	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-		34	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		-	
Verkoopontvangsten grond	735		698	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-44		-36	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen		2.355		2.115
Nieuwbouw huur	8.737		4.391	
Verbeteruitgaven	4.457		6.095	
Aankoop	4.511		-	
Nieuwbouw verkoop	779		372	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven	-		-	
Investeringen overig	60		49	
Verwerving van vastgoedbeleggingen		18.544		10.907
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		-16.189		-8.792

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

(alle bedragen x € 1.000)		2022		2021
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		-		-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**-16.189**		**-8.792**
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	14.000		14.372	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
		14.000		14.372
Uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	2.662		8.572	
Aflossing ongeborgde leningen	318		318	
		2.980		8.890
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**11.020**		**5.482**
Toename (afname) van geldmiddelen		-2.590		421
Wijziging kortgeld		-		-
Mutatie geldmiddelen		**-2.590**		**421**
Liquide middelen per 1 januari		2.823		2.402
Liquide middelen per 31 december		233		2.823
Mutatie geldmiddelen		**-2.590**		**421**

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9 Toelichting op de jaarrekening

9.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

9.1.1 Algemeen

Woningstichting Woonvizier is statutair gevestigd in Made, gemeente Drimmelen en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer: 002885268. Het adres van Woningstichting Woonvizier is Middelmeede 40, 4921 BZ Made.

9.1.2 Activiteiten

Woningcorporatie Woonvizier is een stichting met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de gemeentes Drimmelen en Moerdijk en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

9.1.3 Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woningstichting Woonvizier 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 jaarrekeningpost.

9.1.4 Presentatiewijzigingen

In 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

9.1.5 Stelselwijziging

In 2022 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

9.1.6 Consolidatie

In 2022 vindt er geen consolidatie meer plaats met de 100% deelneming Woonvizier Energie B.V.. Volgens artikel 2:396 BW valt de deelneming onder de vrijstelling kleine rechtspersonen.

9.1.7 Salderen

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

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

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9.1.8 Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

De belangrijkste uitgangspunten en grondslagen ten aanzien van de afzonderlijke primaire overzichten zijn:

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de vastgoedbeleggingen in exploitatie gesplitst naar DAEB-vastgoed in exploitatie, niet-DAEB vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is volledig niet-DAEB.
- Met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en de gerelateerde voorzieningen is onderscheid gemaakt op projectniveau, op basis van de daadwerkelijke projectplannen en de hieruit voortvloeiende classificatie.
- In de DAEB-tak van Woonvizier is een post opgenomen inzake de nettovermogenswaarde van de niet-DAEB-tak (gelijk aan het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak. Hierdoor is het eigen vermogen van de DAEB-tak gelijk aan het eigen vermogen van de jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn nagenoeg volledig toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid. De latenties op de verkoopvijver zijn wel gesplitst in DAEB en niet-DAEB aangezien deze op vhe nummer is toe te wijzen.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is geen onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen. De splitsing is gemaakt op basis van de beginstand conform het goedgekeurde scheidingsvoorstel, gecorrigeerd voor de daaropvolgende “gesplitste” kasstromen.
- Huuropbrengsten en onderhoudskosten zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonvizier een verdeelsleutel toegepast op basis van de huurprijs van de gewogen aantal verhuureenheden.
- Voor de gescheiden kasstroomoverzichten is een identieke benadering toegepast als voor de gescheiden winst-en-verliesrekeningen.

9.2 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten zoals vorderingen, effecten en schulden, als afgeleide instrumenten verstaan.

Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonvizier de bindende overeenkomst aangaat.
Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10 Grondslagen voor waardering activa en passiva

10.1 Materiële vaste activa

10.1.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige activa in exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De materiële vaste activa worden als volgt lineair afgeschreven op basis van de geschatte economische levensduur rekening houdend met de restwaarde:

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen over twintig jaar.
- De overige materiële vaste activa over twee tot tien jaar.

Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden zij als een schattingswijziging verantwoord.

In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de boekwaarde dan wel de lagere opbrengstwaarde.

Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Groot onderhoud
Woonvizier verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde indien wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activa registratie zijn te herleiden wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.2 Vastgoedbeleggingen

10.2.1 (DAEB en niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde 'scheidingsvoorstel' en de hierop volgende transacties tussen de 'DAEB-tak' en de 'niet-DAEB-tak', rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.
Maatschappelijk vastgoed is bedrijf onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het niet-DAEB-vastgoed omvat volgens de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, facultatief aan de niet-DAEB-tak overgedragen DAEB-vastgoed, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

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

Waardering bij eerste verwerking DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven, inclusief transactiekosten (waaronder juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten) minus eventuele investeringssubsidies. De vervaardigingsprijs omvat op grond van artikel 2:388 BW de aanschaffingskosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. Voorts kunnen in de vervaardigingskosten worden opgenomen een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat aan de vervaardiging kan worden toegerekend.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waarderingsmethode

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters. Het handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige

kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexploitatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexploitatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.
De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het door exploiteer scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	3,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij doorexploiteren	Bedrag tussen de € 1.400 en € 2.066 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij doorexploiteren	Bedrag tussen de € 1.199 en € 2.189 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zelfstandige studenteneenheden bij doorexploiteren	Bedrag tussen de € 1.255 en € 2.204 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Onzelfstandige studenteneenheden bij doorexploiteren	Bedrag tussen de € 390 en € 1.680 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) bij doorexploiteren	Bedrag tussen de € 1.140 en € 2.253 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij uitponden	Bedrag tussen de € 881 en € 1.155 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij uitponden	Bedrag tussen de € 712 en € 1.332 op basis van m2 en bouwjaar						
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 481,00	€ 481,00	€ 481,00	€ 481,00	€ 481,00	€ 481,00	€ 481,00
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 472,00	€ 472,00	€ 472,00	€ 472,00	€ 472,00	€ 472,00	€ 472,00
Beheerkosten per vhe - studenteneenheden	€ 445,00	€ 445,00	€ 445,00	€ 445,00	€ 445,00	€ 445,00	€ 445,00
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 435,00	€ 435,00	€ 435,00	€ 435,00	€ 435,00	€ 435,00	€ 435,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%	0,09%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%	0,07%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,00%	1,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Huurderving (% van de huursom)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%
Disconteringsvoet EGW	Percentage tussen de 5,48% en 6,57% opslag Bouwjaarklasse						
Disconteringsvoet MGW	Percentage tussen de 5,53% en 6,62% opslag Bouwjaarklasse						
Disconteringsvoet extramurale zorgeenheden	Percentage tussen de 7,50% en 8,13% opslag Bouwjaarklasse						

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50	€ 6,50
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo – MOG	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90	€ 7,90
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90	€ 10,90
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur - BOG	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet BOG	Percentage tussen de 9,55% en 10,39% opslag				
Disconteringsvoet MOG	Percentage tussen de 9,62% en 10,46% opslag				

Parameters parkeerplaatsen	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00	€ 60,00
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 202,00	€ 202,00	€ 202,00	€ 202,00	€ 202,00
Beheerkosten per jaar – parkeerplaats	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00	€ 30,00
Beheerkosten per jaar – garagebox	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00	€ 41,00
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet parkeerplaats	7,05%	7,05%	7,05%	7,05%	7,05%
Disconteringsvoet garagebox	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%	7,14%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50	€ 10,50
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	Percentage tussen de 9,70% en 10,54% opslag				

Woonvizier heeft voor de bepaling van de marktwaarde van de woningen en parkeergelegenheden de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het handboek modelmatig waarderen gehanteerd (basisversie). Voor het bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijk vastgoed en de intramurale woongelegenheden is de full-versie toegepast. Voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek zijn afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonvizier opereert.

Markthuur

Ten behoeve van de full-versie heeft de taxateur de markthuur comparatief bepaald. Hierbij zijn aanbod- en transactiereferenties in de directe omgeving van het getaxeerde geanalyseerd. Op grond van een analyse van het object en de referenties is de markthuur per object vastgesteld.

Disconteringsvoet

Op basis van marktgegevens wordt de disconteringsvoet door Capital Value comparatief bepaald. Voor de opbouw van de disconteringsvoet is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Exit yield
Ten behoeve van de full-versie heeft de taxateur de exit yield comparatief bepaald.
Voor de opbouw van de exit yield is afgeweken van de systematiek zoals beschreven in het handboek.

Uitgaven na eerste verwerking
Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet- DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als niet-gerealiseerde waardeveranderingen.

Groot onderhoud
In de kostprijs worden de kosten van groot onderhoud opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van de te vervangen bestanddelen wordt dan als gedesinvesteerd beschouwd en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Alle overige onderhoudskosten worden direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Herwaarderingsreserve
Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.
Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.
Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Afschrijvingen
Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop
Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en doet de beleidswaarde haar intrede.
De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonvizier en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonvizier. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan het vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit per complex, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonvizier is per complex uitgegaan van het gemiddelde onderhoud per VHE, die gemiddeld leidt tot een norm van € 2.856,06.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonvizier hanteert hierbij een norm van € 884,35.

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

Woonvizier heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:	Ultimo 2022	Ultimo 2021
2022 streefhuur €, 2021 % van de maximaal redelijke huur.	€ 632,50	70,00%
Onderhoudsnorm	€ 2.856,06	€ 2.507,82
Beheerlasten	€ 884,35	€ 921,73
Verhuurderheffing	nvt	Cf marktwaarde
Discontovoet	6,47%	6,47%

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV artikel 151. Woonvizier heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.2.2 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of –vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.
Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoopprijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

10.2.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed
Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering, zie hiervoor tevens de grondslag onder uitgaven na eerste verwerking hiervoor). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs), rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder waardering na eerste verwerking.
Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

Grondposities
Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten.
De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

10.3 Financiële activa

10.3.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening.
Het resultaat van op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het door de deelneming behaalde resultaat voor zover dit aan Woonvizier wordt toegerekend. Als resultaat van tegen verkrijgingsprijs gewaardeerde deelnemingen worden de in het boekjaar gedeclareerde dividenden van deze deelnemingen verantwoord.
Voorheen werd 100% deelneming Woonvizier energie B.V. geconsolideerd. Op basis van artikel 2:407 vindt deze consolidatie met ingang van 2022 niet langer plaats. Als gevolg van deze aanpassing zijn de vergelijkende cijfers niet aangepast aangezien het effect te verwaarlozen betekenis heeft.

10.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

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

10.3.3 Latente belastingvorderingen

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

10.3.4 Vorderingen

De verstrekte vorderingen op en leningen aan deelnemingen alsmede de overige verstrekte vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe

te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, alsmede via het amortisatieproces.

10.4 Voorraden

10.4.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft opgeleverde nieuwbouwwoningen en teruggekochte woningen met een terugkoopplicht dan wel terugkooprecht, bestemd voor verkoop.
De waardering van de opgeleverde nieuwbouwwoningen is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is op moment van verkrijging tegen de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting, hetgeen tevens de verkrijgingsprijs is voor de waardering als voorraad, en na eerste verwerking rekening houdend met de lagere opbrengstwaarde.
De lagere opbrengstwaarde is de verwachte verkoopprijs en wordt bepaald op basis van taxaties dan wel recente verkooptransacties van referentiewoningen onder aftrek van kosten voor verkoop.

10.5 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Dit betreft vastgoed in aanbouw voor verkoop dat nog niet verkocht is (onderhanden werk). De waardering is tegen vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde. De lagere opbrengstwaarde is gebaseerd op de verwachte verkoopprijs onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere opbrengstwaarde.

10.5.1 Onderhanden projecten

Een onderhanden project in opdracht van derden (hierna: onderhanden project) is een project dat is overeengekomen met een derde, voor de constructie van een actief of combinatie van activa waarbij de uitvoering zich gewoonlijk uitstrekt over meer dan één verslagperiode. De onderhanden projecten worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst – indien deze betrouwbaar is te bepalen – en verminderd met voorziening voor verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen.

De projectopbrengsten en projectkosten uit hoofde van het onderhanden project worden als opbrengsten en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestatie per balansdatum verwerkt, indien het resultaat van een onderhanden project op betrouwbare wijze kan worden ingeschat. Voor het bepalen van het percentage gereedheid wordt uitgegaan van de gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten.

Als het resultaat van een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, worden de opbrengsten alleen verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte

projectkosten dat waarschijnlijk kan worden verhaald. De projectkosten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin ze zijn gemaakt.

Als het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten zullen overschrijden, worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De projectkosten bestaan uit de directe projectkosten, de opslag voor kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project gebaseerd op het normale niveau van projectactiviteiten, en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend, exclusief de rente op het vreemd vermogen.

Uitgaven die verband houden met projectkosten die na de balansdatum tot te verrichten prestaties leiden, zijn als voorraden (onderhanden werk of vooruitbetalingen op voorraden) of als overlopende activa verwerkt indien het waarschijnlijk is dat ze in een volgende periode zullen leiden tot opbrengsten. Het nettobedrag per onderhanden project wordt verwerkt als vlottend actief of als kortlopende schuld, indien het saldo van het onderhanden project een debet- respectievelijk creditstand vertoont.

De in het boekjaar gerealiseerde projectopbrengsten worden als opbrengsten in de winst-en-verliesrekening gepresenteerd als netto-omzet. De projectkosten zijn verwerkt in de kosten van grond- en hulpstoffen en in de kosten van uitbesteed werk en andere externe kosten.

10.6 Vlottende vorderingen

De verstrekte leningen en overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

10.7 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen en wissels en cheques. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito’s worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

10.8 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Woningstichting Woonvizier beoordeelt op elke balansdatum of een financieel actief of een groep van financiële activa bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Voor alle categorieën financiële activa die tegen (geamortiseerde) kostprijs worden gewaardeerd, wordt bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen, de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardevermindering bepaald en in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen (geamortiseerde) kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen, indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking, tot maximaal het bedrag dat benodigd is om het actief te waarderen op de (geamortiseerde) kostprijs ten tijde van de terugname, als geen sprake zou zijn geweest van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies dient in de winst-en-verliesrekening te worden verwerkt. De boekwaarde van de vorderingen wordt verlaagd met gebruikmaking van een voorziening wegens oninbaarheid.

Bij aandelen gewaardeerd tegen kostprijs wordt de omvang van het verlies bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het financiële actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de actuele vermogenskostenvoet voor een soortgelijk actief. Een voorheen opgenomen waardevermindering wordt teruggenomen indien het wegnemen van de indicatie van een bijzondere waardevermindering objectief waarneembaar is.

10.9 Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de geconsolideerde jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting respectievelijk als eigen-vermogensinstrument.

10.10 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevorm voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs. Indien in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevorm voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van op marktwaarde gewaardeerde vastgoed in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.11 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. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, als de tijdswaarde van geld materieel is.

Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

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

10.11.1 Voorziening pensioenen

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie (werkgever gedeelte) wordt als last in de verlies- en winstrekening verantwoord. Te betalen premie dan wel de vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.
Voor verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie wordt een voorziening opgenomen, indien per balansdatum sprake is van een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer, het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen noodzakelijk is en er een betrouwbare schatting kan worden gemaakt van de omvang van de verplichting. De voorziening voor additionele verplichtingen aan de pensioenuitvoerder en/of werknemer wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde als het effect van de tijdswaarde van geld materieel is (waarbij de disconteringsvoet vóór belastingen de marktrente van hoogwaardige ondernemingsobligaties weergeeft).

Een pensioenvordering uit hoofde van aanwezige overschotten bij de pensioenuitvoerder wordt opgenomen als de groep beschikkingsmacht heeft over het overschot, het waarschijnlijk is dat het tot toekomstige economische voordelen voor de groep leidt en het betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een pensioenoverschot wordt op dezelfde wijze gewaardeerd als een voorziening.

10.11.2 Voorziening onrendabele investeringen (ORT)

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 herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

10.11.3 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor dubieuze debiteuren. Een voorziening voor oninbaarheid is gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum en wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

10.12 Belastingen

10.12.1 Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

10.12.2 Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de groep, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

10.12.3 Fiscale eenheid

Tussen Woningstichting Woonvizier en de energie BV bestaat alleen een fiscale eenheid voor de VPB. Voor de BTW is er geen fiscale eenheid van toepassing.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.13 Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs.
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 interestlast verwerkt.
Voor 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.

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 de toelichting op de langlopende schulden.

10.14 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.15 Reële waarde van financiële instrumenten

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

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

Een overzicht van de reële waarden van de financiële instrumenten wordt verschaft in de toelichting op de financiële instrumenten.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

11.1 Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

De winst-en-verliesrekening wordt zoals voorgeschreven in de Woningwet, gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

11.1.1 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de groep, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.
De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedroeg voor 2022: 2,3% tot de HT-grens (sociale sectorwoning) en voor het geliberaliseerde bezit 3,3%. De kale huur van een sociale sectorwoning ging dit jaar voor Woonvizier met gemiddeld 2,29% omhoog.

11.1.2 Opbrengsten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

11.1.3 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord, waaronder toegerekende lasten voor personeel en afschrijvingen.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.1.4 Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit.
De groep neemt een verplichting op als de groep zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt de groep de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Woonvizier is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021: 126,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.1.5 Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

11.1.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van eigen dienst. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief. Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.
Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

11.1.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de verhuurdersheffing, de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders anders dan huur en andere exploitatiekosten die niet tot een meer specifieke kostensoort behoren. De groep verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting, obligoheffing WSW en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

11.1.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

11.1.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De lasten van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.1.10 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.
Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

11.1.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waarde mutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post "onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" als de post "verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden".

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

11.1.12 Nettoresultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koude-opslaginstallatie (WKO) toegerekend.

11.1.13 Overige organisatiekosten

De overige organisatiekosten zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.
Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management, bijdrageheffing Autoriteit Wonen en kosten van de Raad van Commissarissen.

11.1.14 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeester), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, 2^{e} kansbeleid etc.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

11.1.15 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst-en-verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.
Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

11.1.16 Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.
Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en –schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

12.1 Algemeen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. De op korte termijn zeer liquide beleggingen zijn beleggingen die zonder beperkingen en zonder materieel risico van waardeverminderingen als gevolg van de transactie kunnen worden omgezet in geldmiddelen.

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

De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappijen en de verkoopprijs van de verkochte groepsmaatschappijen zijn opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geld heeft plaatsgevonden. Conform het wettelijk voorgeschreven model zijn deze opgenomen op de regels “ontvangsten” en “uitgaven verbinden” en “ontvangsten” en “uitgaven overig”. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13 Toelichting op de balans

13.1 Materiële vaste activa

	1.Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	5.982	6.128
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.714	-1.642
Boekwaarde	4.267	4.486
Mutaties:		
Investeringen*1	102	80
Desinvesteringen	-	-
Overboekingen	-	-107
Afschrijvingen/waardeveranderingen	-156	-192
Desinvestering afschrijvingen	-	-
Totaal van de mutaties	-54	-219
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	6.083	5.982
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.870	-1.714
Boekwaarde	4.213	4.267

**1 De investeringen bestaan uit: initieel, uitgaven na eerste verwerking, verbeteringen, overige investeringen.*

Afschrijvingen
De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
- Automatisering: 3-5 jaar
- Bedrijfsauto's: 2-5 jaar
- Inventaris kantoor: 5-10 jaar
- Kantoorgebouw (componentenbenadering):
- Grond: geen afschrijving
- Casco: 50 jaar
- Liftinstallaties: 20 tot 25 jaar
- Verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13.2 Vastgoedbeleggingen

Het verloop van de post materiele vaste activa is als volgt:

(x € 1.000)	31-12-2022	31-12-2021
1. DAEB vastgoed in exploitatie	459.097	444.707
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	11.257	11.154
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.747	3.628
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.045	3.135
Totaal	**476.146**	**462.624**

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
(alle bedragen x € 1.000)	2022	2021	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*	*(x € 1.000)*	*(x € 1.000)*
Boekwaarde 1 januari:	444.707	376.393	11.154	10.640
Mutaties:				
Aankoop	-	-	-	-
Investeringen	4.980	6.372	-	-
Desinvesteringen: verkoop	-1.275	-900	-	-
Desinvesteringen: sloop	-	-	-	-
Overboekingen	9.574	2.163	-	107
Herwaarderingen	-	57.106	126	368
Waardeverminderingen	-1.447	-1.326	-24	-47
Terugname waardeverminderingen	2.558	4.897	-	87
Totaal van de mutaties	14.390	68.312	102	515
Boekwaarde 31 december	**459.097**	**444.707**	**11.257**	**11.154**
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	277.602	280.181	3.953	3.953

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

(alle bedragen x € 1.000)	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*	*(x € 1.000)*	*(x € 1.000)*
Boekwaarde 1 januari:	3.628	3.623	3.135	2.145
Mutaties:				
Investeringen (1)	-	-	14.848	5.288
Saldering met voorziening onrendabel	-	-	2.040	-1.633
Desinvesteringen	-	-152	-2.482	-324
Afwaardering overige projecten	-	-	-5.922	-177
Overboekingen	-	-	-9.574	-2.164
Aanpassingen marktwaarde	120	156	-	-
Totaal van de mutaties	120	4	-1.090	990
Boekwaarde 31 december	**3.747**	**3.628**	**2.045**	**3.135**

DAEB-vastgoed in exploitatie (1) en niet-DAEB vastgoed in exploitatie (2)

De onderverdeling van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

(x € 1.000)	2022	2021	Variant
Eengezinswoningen	348.689	344.440	Basis
Meergezinswoningen	82.161	73.062	Basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	8.374	8.368	Full
Maatschappelijk onroerend goed	1.015	5.443	Full
Zorgvastgoed (intramuraal)	26.057	20.490	Full
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.399	3.412	Basis
Garages en parkeerplaatsen	660	647	Basis
Totaal	**470.355**	**455.861**	

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio West-Noord-Brabant was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake onderzoek waarde-ontwikkeling handboek 2021 versus 2022 circa 7,8% te laag. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen 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.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13.2.1 Verloopstaat marktwaarde 2021-2022

Verloopstaat Marktwaarde 2021 - 2022 | Portefeuille (x € 1.000)			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2021	444.707	11.155	455.861
Voorraadmutaties			
Verkoop	-1.275	-	-1.275
Sloop	-	-	-
Nieuwbouw	12.270	-	12.270
Aankoop	-	-	-
Overige voorraadmutaties	-71	71	-
Subtotaal voorraadmutaties	*10.924*	*71*	*10.995*
Mutatie mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte	8	-	8
Vastgoedtype	-55	2	-53
Contracthuur	4.994	45	5.039
Leegstand	433	-	433
Maximale huur	371	-	371
Mutatiegraad doorexploiteren	-1.135	-	-1.135
WOZ-waarde	23.708	264	23.972
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-320	-25	-345
Jaarwissel	2	1	3
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	*28.006*	*287*	*28.293*
Methodische wijzigingen als gevolg van nieuwe regels in het handboek 2022			
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari	33	1	34
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	6.454	32	6.486
Overdrachtskosten	-2.633	-87	-2.720
Subtotaal methodische wijzigingen	*3.855*	*-55*	*3.800*
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Validatie markthuur	-493	-	-493
Validatie disconteringsvoet	30.855	112	30.967
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	30.363	112	30.475
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			-
Macro-economische parameters	809	751	1.560
Liberalisatiegrens	-813	-	-813
Reguliere huurstijging	-4.324	14	-4.310
Markthuur	596	-	596
Historische leegwaardestijging	-31.001	-150	-31.151
Leegwaardestijging	-24.998	-121	-25.118
Splitsingskosten	-35	-1	-36
Verkoopkosten	685	3	688
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-3.743	-59	-3.803
Beheerkosten	-395	-2	-398
Belastingen en verzekeringen	824	-0	824
Verhuurderheffing	20.037	-	20.037
Disconteringsvoet	-15.924	-569	-16.493
Exit yield	-546	-106	-653
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	*-58.828*	*-241*	*-59.069*
Totaal mutaties	14.320	173	14.493
Marktwaarde 2022	459.026	11.328	470.355

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13.2.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 269 miljoen (2021: € 192 miljoen).
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaarde per 31-12-2022	**459.026**	**11.328**	**470.355**
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	54.393	257	54.650
Betaalbaarheid (huren)	-134.992	-214	-135.206
Kwaliteit (onderhoud)	-111.397	-333	-111.730
Beheer (beheerkosten)	-8.671	18	-8.652
Totaal afslagen	**-200.667**	**-271**	**-200.938**
Beleidswaarde 31-12-2022	**258.359**	**11.057**	**269.417**

Onderstaand wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van de in de grondslagen vermelde uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (* €1.000)	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -24.812	lager
Markthuur	10% hoger	€ 2.376	hoger
Lasten onderhoud (per eenheid)	€ 100 hoger	€ -10.193	lager
Beheerlasten (per eenheid)	€ 100 hoger	€ -10.193	lager

13.2.3 WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het totale bezit bedraagt €596,8 miljoen. De WOZ 2021 bedroeg €548,9 miljoen.

13.2.4 Verstrekte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd, te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.

De woningen aan de Groningenlaan 1 tot en met 29, Groningenlaan 31 tot en met 39 (oneven) en Frieslandlandlaan 1 tot en met 15 (oneven) zijn hypothecair bezwaard, in totaal 42 woningen.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13.2.5 Verzekeringen

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten.

Onderstaande risico's voor de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd (alle bedragen x € 1.000):

Soort	Dekking	Verzekerde som
Kantoorpand	Brand (getaxeerd)	4.385
Inventaris kantoor/magazijn	Brand (getaxeerd)	672
Computer	Brand (getaxeerd)	214
Wettelijke aansprakelijkheid vervoersmiddel	Schadeverzek. inzittende	1.000
Reconstructie	Bedrijfsschade	182
Wettelijke aansprakelijkheid vervoersmiddel	Materiele schade	2.500
Wettelijke aansprakelijkheid vervoersmiddel	Letselschade	6.100
Aansprakelijkheid bestuurders inclusief Raad van Commissarissen	Uitgebreide verzekering	2.500

13.2.6 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Ultimo 2022 is er geen woning verkocht met Slimmer Kopen (2021: 1).

13.2.7 DAEB en Niet- DAEB vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 219 woningen bestemd zijn voor verkoop. In 2022 zijn er 7 huurwoningen verkocht en gepasseerd bij de notaris. De verwachting is dat we elk jaar gemiddeld 10 woningen verkopen.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13.2.8 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De specificatie van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

Specificatie MVA io

	31/12/2022	31/12/2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Duurzaamheidsproject	-	-
Verduurzaming F 4 (55 won.)	-	19
PV Panelen 27 pilot	-	36
Hofstedestraat (MA)	25	25
Voorstraat Made-Oost (MA)	219	208
Markstraat (TH)	599	599
Ds. Jamesstraat (LZ)	-	266
Romboutstraat	-	407
Leeuwerikstraat (MA)	-	1.558
E-veld (TH)	1.012	-
Ontwikkelbudget	190	17
	2.045	3.135

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor een bedrag van € 1.055k aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten.

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

Bij de bepaling en verwerking van eventuele onrendabele investeringen wordt in de jaarrekening naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt 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, aangegane verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13.3 Financiële vaste activa

Latente belastingvordering

	31/12/2022	31/12/2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van lening o/g	334	342
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie DAEB	128	359
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	174	285
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen van vastgoed in exploitatie DAEB	-	-
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van verkopen van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	-	-
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijving kantoorpand.	-389	-387
Leningruil Vestia	-	171
Boekwaarde per 31 december	**247**	**770**

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen:

31/12/2022	*Jaarrek.*	*Fiscaal*	*Verschil*	*Nominaal*	*Contant*
	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.733	1.733	447	334
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB	-	562	562	145	128
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel Niet-DAEB	-	812	812	210	174
Vastgoed in exploitatie - verkopen DAEB	-	-	-	-	-
Vastgoed in exploitatie - verkopen Niet-DAEB	-	-	-	-	-
(On)roerende goederen ten dienste van de exploitatie	3.995	1.875	-2.121	-547	-389
Leningruil Vestia	-	-	-	-	-
					247

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

31/12/2021	*Jaarrek.*	*Fiscaal*	*Verschil*	*Nominaal*	*Contant*
	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)	(x€1.000)
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.822	1.822	470	342
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB			1.561	403	359
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel Niet-DAEB			1.286	332	285
Vastgoed in exploitatie - verkopen DAEB	-	-	-	-	-
Vastgoed in exploitatie - verkopen Niet-DAEB	-	-	-	-	-
(On)roerende goederen ten dienste van de exploitatie	4.071	1.909	-2.163	-558	-387
Leningruil Vestia	1.355	678	678	175	171
					770

Leningen u/g

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Stand per 1 januari	341	337
Rente	3	5
Creditrente	1	-
Kosten	-1	-1
Stand per 31 december	344	341

De lening u/g betreft de starterslening. Met de starterslening wordt, via SVN, in eerste instantie gedurende 3 jaar de hypotheekrente en –aflossing voorgeschoten aan de koper. Na 3 jaar vindt er een inkomenstoets plaats. Indien het inkomen ontoereikend is, dan wordt het weer voor 3 jaar verlengd. De eigenaar betaalt dit voorschot terug bij woningverkoop of aan het einde van de looptijd van de hypotheek van 30 jaar. De starterslening wordt afgesloten met Nationale Hypotheek Garantie.
In totaal hebben we eind 2022 nog voor 3 woningen/kopers een vordering (2021: 3).

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13.4 Deelnemingen

Deelnemingen

(alle bedragen x € 1.000)	Boekwaarde 1-1-2022	Aan- en verkopen	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31-12-2022	Saldering rekening-courant groepsmij.	Boekwaarde 31-12-2022
Woonvizier Energie BV	124	-	20	144	-	144
	124	**-**	**20**	**144**	**-**	**144**

	Boekwaarde 1-1-2021	Aan- en verkopen	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31-12-2021	Saldering rekening-courant groepsmij.	Boekwaarde 31-12-2021
Woonvizier Energie BV	88	-	36	124	-	124
	88	**-**	**36**	**124**	**-**	**124**

13.5 Voorraden

	2022	2021
Vastgoed bestemd voor verkoop	*(x € 1.000)*	*(x € 1.000)*
Stand per 1 januari	-	265
Geactiveerde kosten	-	-
Geactiveerde opbrengsten	-	-
Overboeking	-	-265
Herrubricering van Verkoop onder Voorwaarden	-	-
Stand per 31 december	**-**	**-**

13.6 Onderhanden projecten

	2022	2021
Onderhanden werk	*(x € 1.000)*	*(x € 1.000)*
Stand per 1 januari	3.937	3.854
Geactiveerde kosten	780	379
Geactiveerde opbrengsten	-736	-698
Resultaat boekjaar	-481	136
Overboeking	-	266
Stand per 31 december	3.500	3.937

De specificatie is als volgt:

	31/12/2022	31/12/2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Lage Zwaluwe West deelplan II (Vlashoek)	-	437
Lage Zwaluwe West deelplan III	3.500	3.500
	3.500	**3.937**

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13.7 Vorderingen

(Huur)debiteuren	31/12/2022 (x € 1.000)	31/12/2021 (x € 1.000)
Zittende huurders	234	235
Vertrokken huurders	98	67
Overige debiteuren	49	20
	381	322
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	-108	-81
Saldo (huur)debiteuren	**273**	**241**

Overige vorderingen	31/12/2022	31/12/2021
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2019	-	220
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2019	-	-164
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2020	-	411
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2020	-	-378
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2021	-	1.126
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2021	297	-430
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2022	606	-
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2022	-245	-
Overige vorderingen	186	490
	844	**1.275**

Voorziening dubieuze vorderingen

De beoordeling van de inbaarheid van deze vordering vereist een inschatting van subjectieve elementen. Op basis van onze gesprekken, schriftelijke bevestigingen en analyse van financiële rapportages, is de verwachting dat een deel van de vordering niet zal worden voldaan. Er is derhalve een voorziening gevormd.

13.8 Vorderingen op groepsmaatschappijen

Vorderingen op groepsmaatschappijen

(alle bedragen x € 1.000)	Boekwaarde 1-1-2022	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2022	Saldering rekening-courant groepsmij.	Boekwaarde 31-12-2022
Woonvizier Energie BV	405	-	405	-	405
	405	**-**	**405**	**-**	**405**

	Boekwaarde 1-1-2021	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2021	Saldering rekening-courant groepsmij.	Boekwaarde 31-12-2021
Woonvizier Energie BV	405	-	405	-	405
	405	**-**	**405**	**-**	**405**

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13.9 Liquide middelen

	31/12/2022	31/12/2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Kas	-	1
Rabobank	233	2.822
	233	**2.823**

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen. Ze staan ter vrije beschikking van Woningstichting Woonvizier.

13.10 Eigen vermogen

Het eigen vermogen voor resultaatbestemming is als volgt samengesteld:

	31/12/2022	31/12/2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Herwaarderingsreserve	284.134	227.317
Overige reserves	75.698	76.364
Resultaat boekjaar	-2.067	56.153
	357.766	359.834

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad. negatief € 2.067.450 als volgt te bestemmen:

- Het volledige bedrag ad. negatief € 2.067.450 in mindering te brengen op de herwaarderingsreserve.
- De resultaatbestemming is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt.

	2022	2021
Herwaarderingsreserve	*(x € 1.000)*	*(x € 1.000)*
Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:		
Stand 1 januari	284.134	227.317
Realisatie door verkoop	-1.133	-656
Realisatie door sloop	-	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-1.321	57.474
Totaal van de mutaties	-2.453	56.818
Bruto/netto herwaardering	**281.681**	**284.135**
Effect belastingdruk op herwaardering	-	-
Stand per 31 december	**281.681**	**284.135**

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De herwaarderingsreserve betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de aanschafwaarde op basis van historische kosten.
Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuur verslag.

Overige reserves	2022 *(x € 1.000)*	2021 *(x € 1.000)*
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	75.698	76.364
Resultaat boekjaar	-2.067	56.152
Mutatie herwaarderingsreserve	2.453	-56.818
Stand 31 december	76.084	75.698

13.11 Voorziening onrendabele investering

	2022 *(x € 1.000)*	2021 *(x € 1.000)*
Stand per 1 januari	4.608	-
Dotatie voorziening	7.279	7.401
Saldo per 31 december	11.887	7.401
Saldering projecten in ontwikkeling	5.239	2.794
Stand per 31 december	6.648	4.607

13.12 Leningen kredietinstellingen

	2022 *(x € 1.000)*	2021 *(x € 1.000)*
Stand per 1 januari	101.735	94.898
Bij: verstrekkingen	14.000	20.372
Bij: agio op nieuwe leningen	-	1.355
Af: aflossingen	2.972	14.890
Af: vrijval agio leningen	30	
Stand per 31 december	112.733	101.735
Af: aflossingsverplichting komend jaar	7.248	3.002
Saldo per 31 december	105.485	98.733

Marktwaarde leningen
De marktwaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 124,1 mln. De marktwaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2022 inclusief kredietopslag (credit spread). Indien de marktwaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 122,8 mln.

Rentevoet, aflossingssysteem en duration

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 2,998% (2021: 3,224%). De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitensysteem. De duration van de lening portefeuille bedraagt 14,3.

Borgstelling/faciliteringsvolume
Het WSW staat borg voor de leningen tot een bedrag van € 109,8 mln. (borgingsplafond). De geborgde schuldrest bedraagt per ultimo 2022 € 109,5 mln. De corporatie heeft zich verplicht de woningcomplexen waarvan de financiering door het WSW is geborgd, niet te bezwaren of te vervreemden zonder toestemming van het WSW.

Aflossingsverplichtingen
De aflossingsverplichting voor het komend jaar bedraagt € 7,25 mln., deze is verantwoord bij de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor de komende vijf jaar bedraagt € 14,9 mln.

Renterisico
Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 9 (Financiële Instrumenten).

13.13 Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Stand per 1 januari	3.665	3.660
Aangekochte Slimmer Kopen woningen	-	-158
Opwaarderingen	125	163
Totaal mutaties	125	5
Stand per 31 december	3.790	3.665

De verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) betreft de terugkoopverplichting van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkoopverplichting wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De terugkoopverplichting heeft ultimo 2022 betrekking op 17 nieuwbouw koopwoningen (2021:17).

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13.14 Kortlopende schulden

	31/12/2022	31/12/2021
Schulden aan kredietinstellingen	*(x € 1.000)*	*(x € 1.000)*
Kortlopende aflossingsverplichting	7.248	3.002
Schulden aan leveranciers		
Totaal	1.947	2.780

	31/12/2022	31/12/2021
Belastingen en premies sociale verzekering	*(x € 1.000)*	*(x € 1.000)*
Loonheffing	55	43
Omzetbelasting	851	846
	906	889
Overige schulden		
Te verrekenen servicekosten huurders	129	203
Transitorisch onderhoud	92	642
Controlekosten	23	24
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	721	254
Afekening Sovak	7	552
Diversen	18	153
	990	**1.828**
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente	1.371	1.296
Vooruit ontvangen huur	141	122
Reservering verloftegoed	62	50
	1.574	1.468

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

14 Financiële instrumenten en risicobeheersing

14.1.1 Algemeen

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

De primaire financiële instrumenten van Woonvizier, anders dan derivaten, dienen ter financiering van de operationele activiteiten van Woonvizier of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Het beleid van Woonvizier is om niet te handelen in financiële instrumenten voor speculatieve doeleinden.

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van Woonvizier zijn het valutarisico, het rente- en kasstroomrisico en overig prijsrisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico.

14.1.2 Kredietrisico

Woonvizier handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft Woonvizier richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaakt Woonvizier voortdurend haar vorderingen en hanteert de groep een strikte aanmaningsprocedure. Door de bovenstaande maatregelen is het kredietrisico voor de groep minimaal. Het maximale kredietrisico aangaande vorderingen, liquide middelen en niet in de balans opgenomen financiële activa is weergegeven onder de desbetreffende toelichtingen. Binnen Woonvizier zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

14.1.3 Liquiditeitsrisico

Periodiek worden liquiditeitsbegrotingen opgesteld. Door tussentijdse monitoring en eventuele bijsturing worden liquiditeitsrisico's beheerst. In de liquiditeitsbegrotingen wordt rekening gehouden met beperkte beschikbaarheid van liquide middelen waaronder bankgaranties en margin calls met betrekking tot afgesloten derivaten. Voor een toelichting van de liquiditeitsrisico's van de renteswaps wordt verwezen naar de toelichting op de renteswaps.
Voor een toelichting van de gecommitteerde kredietfaciliteit en bijbehorende convenant wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

14.1.4 Valutarisico

Woonvizier loopt geen valutarisico. Alle inkomende en uitgaande kasstromen zijn in euro's.

14.1.5 Renterisico

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonvizier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

14.1.6 Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat Woonvizier loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (x € 1.000):

	Renteklasse			
Restant looptijd	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	Totaal
1 – 5 jaar	11.756	7.250	3.116	22.122
6 – 10 jaar	20.000	-	-	20.000
11 – 15 jaar	5.000	13.693	-	18.693
16 – 20 jaar	5.000	1.000	2.000	8.000
> 20 jaar	8.532	1.500	32.561	42.593
Totaal	50.287	23.443	37.677	111.408

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,255%.

14.1.7 Kasstroomrisico's leningen overheid en kredietinstellingen

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

	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Renteconversies
2023	1.248	6.000	-
2024	916	8.000	-
2025	696	1.750	-
2026	646	-	1.000
2027	657		421

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening toegelicht:

- De rente van een variabel rentende lening (roll-over lening van 1,0 miljoen euro) is gebaseerd op driemaands Euribor en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 195 basispunten.
- De rente van 2 variabele rentende leningen (2x € 3,0 miljoen nominaal) (roll-over lening) is bij beide leningen gebaseerd op één-maands Euribor en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 10 basispunten.
- Gecombineerd met de transitorische rentelast over de leningenportefeuille ad € 1,4 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,170% (2021: 3,255%)
- Basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de lening en

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

de kredietopslag dient periodiek opnieuw te worden vastgelegd. Woonvizier heeft drie basisrenteleningen in haar lening portefeuille. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 12 en 27 basispunten, waarbij de eerste volgende opslagherziening plaatsvindt per 1 april 2024.

- De nominale hoofdsom van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2022 € 111,4 miljoen (2021: €100,4 miljoen).
- De reële (markt)waarde van de lening portefeuille ultimo 2022 bedraagt € 121,4 miljoen (2021: € 153,8 miljoen).

14.1.8 Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers ter zake de leningenportefeuille.

14.1.9 Reële waarde

De marktwaarde van de leningen hebben we reeds nader toegelicht. De reële waarde van de overige financiële instrumenten wijken niet materieel af van de boekwaarde.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

15 Niet in de balans opgenomen regelingen

15.1 Niet-verwerkte activa en verplichtingen

15.1.1 Aangegane verplichtingen nieuwbouw en verduurzaming

Het restant van de aangegane verplichtingen uit overeenkomsten ten behoeve van nieuwbouwprojecten en verduurzaming per 31 december 2022 bedraagt € 3,2 mln.

15.1.2 Bankkrediet Woonvizier

De in rekening-courant verleende kredietruimte bedraagt per 31 december 2022 € 1 mln. (2021: € 1 mln.). Hiervoor is als zekerheid een negatieve pledge afgegeven.

15.1.3 Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Woonvizier Energie BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn de Stichting en de met haar gevoegde dochteronderneming ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde belasting.

15.1.4 Aangetrokken leningen, nog niet opgenomen leningen

Woningstichting Woonvizier heeft op 22 december 2022 een contract afgesloten voor een nieuwe fixe lening (€ 5 mln.) die nog gestort moet worden op 17 januari 2023.

15.1.5 Volmacht WSW

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering.

15.1.6 Obligo WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonvizier een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woonvizier opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 46.954) (2021: 0,041%) en het gecommitteerde obligo 0%.

15.1.7 Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Woonvizier is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door pensioenuitvoerder SPW-beleidsdekkingsgraad lag 31 december 2022 op 134% volgens de website SPW.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

15.1.8 Terugkoopverplichtingen

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder de Slimmer Kopen regeling zijn vermeld in de toelichting op de geconsolideerde balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

16 Toelichting op de winst- en verliesrekening

Huuropbrengsten

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Woningen en woongebouwen DAEB	19.443	19.275
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	103	101
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	63	62
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	757	796
	20.366	20.234
Af: huurderving wegens leegstand	-138	-166
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-27	-7
	-165	-173
	20.201	**20.061**

De gemiddelde huurverhoging 2022 bedroeg 2,29% (2021: 0,0%).

De geografische ondervederdeling van de netto huuropbrengsten kan als volgt worden weergegeven:

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Gemeente Moerdijk	1.100	1.104
Gemeente Drimmelen	19.266	19.130
Totaal	**20.366**	**20.234**

16.1 Opbrengsten en servicecontracten

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Leveringen en diensten	799	658
Service-abonnement	13	87
Energie exploitatie	-	-
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-11	-8
	801	737
Te verrekenen met huurders	-129	-167
	672	**569**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

16.2 Lasten servicecontracten

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Leveringen en diensten	479	357
Service-abonnement	73	89
Vergoeding doorbelastingen	23	22
Exploitatielasten sporthal	-	-
Energie-exploitatie	-	1
	575	**468**

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de geraamde kosten c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaand jaar.

16.3 Lasten verhuur en beheeractiviteit

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Toegerekende organisatiekosten	1.567	1.458

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Lonen en salarissen		
Salarissen	1.312	1.108
Sociale lasten	193	163
Pensioenlasten	175	145
	1.680	**1.416**

In 2022 waren er gemiddeld 24 medewerkers in dienst met een gemiddeld aantal van 20,58 FTE (2021: 23 medewerkers en 17,9 FTE). Deze werknemers waren in 2022 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel:

Lonen en salarissen	Aantal medewerkers	Gemiddeld aantal FTE
Directie	1	1
Bedrijfsvoering	6	5,6
Wonen en vastgoed	14	11,86
Staf	3	2,08
Totaal	24	20,58

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Grondslagen voor de toegerekende organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur, verkoop en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid. De kostenverdeling vindt hoofdzakelijk plaats op basis van fte/uren/et cetera.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Toerekening organisatiekosten:	2022 *(x € 1.000)*	2021 *(x € 1.000)*
Lonen en salarissen	1.681	1.416
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-	-
Overige personeelskosten	375	437
Huisvestingskosten	209	191
Algemene kosten (*2)	909	890
Toe te rekenen organisatiekosten	**3.174**	**2.933**

Organisatiekosten toegerekend aan:	2022 *(x € 1.000)*	2021 *(x € 1.000)*
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.568	1.458
• Lasten onderhoudsactiviteiten	1.134	1.016
• Overige directe lasten exploitatie bezit	39	38
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	32	35
• Leefbaarheid	145	141
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	19	18
• Overige organisatiekosten	237	228
Totaal toegerekende organisatiekosten	**3.174**	**2.933**

Organisatiekosten toegerekend aan:	2022 *(x € 1.000)*	2021 *(x € 1.000)*
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	49,38%	49,69%
• Lasten onderhoudsactiviteiten	35,74%	34,62%
• Overige directe lasten exploitatie bezit	1,22%	1,31%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	1,01%	1,18%
• Leefbaarheid	4,58%	4,80%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,60%	0,62%
• Overige organiatiekosten	7,48%	7,78%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%

**2 Algemene kosten*	2022 *(x € 1.000)*	2021 *(x € 1.000)*
Bewonersblad	8	26
Huurdersvereniging	-8	19
Contributies en abonnementen	30	27
Accountantskosten	75	24
Advieskosten	239	237
Automatiseringskosten	362	322
Afschrijvingkosten inventaris en vervoermiddelen	62	99
Kantoorkosten	51	43
Bankkosten en verzekeringen	60	54
Autokosten	12	7
Overige algemene kosten	19	32
Totaal algemene kosten	909	889

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

16.4 Lasten onderhoud

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Kosten planmatig onderhoud	4.650	3.781
Kosten niet planmatig onderhoud	2.848	3.256
Toegerekende organisatiekosten	1.134	1.016
	8.632	8.053

16.5 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Verhuurderheffing	1.813	2.637
Verhuurderbijdrage	6	-6
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	784	834
Verzekeringen	142	111
Overige directe lasten	180	304
Toegerekende organisatiekosten	39	38
	2.964	3.918

16.6 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	735	698
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.216	-563
Toegerekende organisatiekosten	-19	-18
Boekwaarde verkochte woningen	-	-
	-500	117

16.7 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2022	2021
Verkoop vastgoedportefeuille	*(x € 1.000)*	*(x € 1.000)*
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	1.741	1.913
Verkoopkosten	-110	-84
Toegerekende organisatiekosten	-32	-35
Boekwaarde verkochte woningen	-1.275	-900
	324	894

Bovenstaande verkopen betreft de categorie *verkoop sociaal vastgoed in exploitatie.*

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

16.8 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-7.167	-7.401
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-	-
Afwaardering overige projecten	1.245	-
Afkoop/Ontvangen recht Verkoop onder Voorwaarden	-	41
	-5.922	-7.361

16.9 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	1.112	61.838
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	103	408
Niet gerealiseerde waardeveranderingen overige activa in exploitatie	-	-
	1.214	62.245
Opwaardering marktwaarde v.j.	-	-
Vrijval effect herwaardering	-	-
	1.214	62.245

16.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Waardeverandering vastgoed Verkoop onder Voorwaarden	120	156
Waardeverandering verplichting inzake Verkoop onder Voorwaarden	-124	-162
	-5	-7

16.11 Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installaties	30	30
Opbrengsten uit hoofde van zonnepanelen Ganshoek	12	12
Overige opbrengsten	32	15
	74	**58**

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

16.12 Overige organisatiekosten

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Bestuurskosten (Raad van Commissarissen)	81	73
Obligoheffing	47	59
Agio vestia lening	-	1.355
Bijdrage heffing AW	15	8
Toegerekende organisatiekosten	237	228
	381	**1.724**

16.13 Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar 2022 gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

(alle bedragen x € 1.000)	Q concepts	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	63	63
Andere controle opdrachten	-	-
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-
	63	**63**

16.14 Kosten leefbaarheid

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Sociale leefbaarheid	-	-
Fysieke leefbaarheid	89	34
Toegerekende organisatiekosten	145	141
	235	**174**

16.15 Financiële baten en lasten

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Rentebaten en rentelasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-34	-4
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.106	3.089
Saldo financiële baten en lasten	3.072	3.085

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

16.16 Resultaat deelnemingen

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Resultaat deelnemingen	**20**	**36**

16.17 Belastingen

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening (x € 1.000)		
		-1.368
Bij:		
Onderhoudslasten	-3.095	
Activering rente-, loon- en algemene kosten op projecten	91	
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	5.922	
Resultaat deelnemingen	20	
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	-678	
Fiscale afwaardering voorafgaand aan sloop	10	
Fiscale mutatie afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	415	
		2.685
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	150	
Fiscale aanwending herinvesteringsreserve	-	
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-452	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-89	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.208	
		-1.599
Fiscale winst		**-283**
niet-aftrekbaar deel gemengde kosten	5	
niet-aftrekbare boetes	-	
kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-17	
dotatie herinvesteringsreserve	-751	
aanwending herinvesteringsreserve	-	
niet-aftrekbare rente (ATAD)	2.160	
		1.397
Belastbare winst		**1.116**

16.17.1 Belastingdruk winst- en verliesrekening

	2022	2021
	(x € 1.000)	*(x € 1.000)*
Acute belastingen boekjaar	245	430
Teruggaaf vpb 2019	-	-
Teruggaaf vpb 2020	-448	164
Teruggaaf vpb 2021	399	378
Mutatie latente belastingen	523	610
	719	**1.582**

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 15,0% tot de eerste schijf grens ad. € 395.000, alle belastbare winst daarboven wordt belast tegen 25,8% (2021: 25%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt negatief 52,56% (2021: 2,74%).

De lagere effectieve belastingdruk ad. negatief 52,56% wordt voornamelijk veroorzaakt door de niet gerealiseerde waardeveranderingen en fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed, de verwerking van interest, de fiscaal niet aftrekbare heffing van de Autoriteit woningcorporaties en de generieke renteaftrekbeperking (ATAD).

Met betrekking tot de vennootschapsbelasting heeft Woonvizier een fiscale strategie gekozen en fiscale planning opgesteld die deels nog niet bekrachtigd is door de fiscus. Hierdoor is het mogelijk dat gekozen standpunten door de fiscus niet worden overgenomen en daarmee de gepresenteerde acute belastinglast over 2022 en 2021 en belastinglatenties zoals opgenomen in deze jaarrekening zullen afwijken.
De belangrijkste standpunten betreffen:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herwaarderingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ-waarde.

Woonvizier volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

Woonvizier heeft met de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst (VSO2) gesloten. Deze VSO is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd. In deze fiscale positie is met deze opzegging nog geen rekening gehouden.

16.18 Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2022 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

17 Afzonderlijke primaire overzichten

Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonvizier onderscheid aangebracht tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Daartoe zijn een afzonderlijke balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht voor respectievelijk de DAEB-tak en de niet-DAEB tak opgesteld.

Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonvizier bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit verhuur bedrijf onroerend goed, verkoop VOV-woningen, verhuur 9 dure reguliere woningen, resultaat deelneming en resultaat op onderhanden projecten.

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

17.1 Balans DAEB-tak per 31 december 2022 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	4.052	4.073
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	459.097	444.707
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.045	3.135
	461.142	447.842
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	247	770
Leningen u/g	213	212
Interne lening	2.456	2.609
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	21.173	20.971
	24.089	24.562
Som der vaste activa	489.283	476.477
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	-	-
Vorderingen		
(Huur)debiteuren	262	231
Overige vorderingen	838	1.235
	1.100	1.466
Liquide middelen	224	2.688
Som der vlottende activa	1.324	4.154
Totaal	490.607	480.631

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	284.134	227.316
Overige reserves	75.697	76.365
Resultaat boekjaar	-2.067	56.152
	357.764	359.833
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	6.648	4.608
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	105.439	98.368
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	6.930	2.684
Schulden aan leveranciers	1.809	2.654
Belastingen en premies sociale verzekering	873	848
Interne rekening courant Niet-DAEB	8.912	8.381
Overige schulden	666	1.794
Overlopende passiva	1.566	1.461
	20.756	17.822
Totaal	490.607	480.631

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

17.2 Winst-en-verliesrekening DAEB-tak over 2022

(alle bedragen x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	19.357	19.193
Opbrengsten servicecontracten	615	518
Lasten servicecontracten	-522	-402
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.507	-1.391
Lasten onderhoudsactiviteiten	-8.576	-7.943
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.938	-3.865
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**6.429**	**6.110**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-**	**-**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.631	1.829
Toegerekende organisatiekosten	-31	-33
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.275	-900
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**325**	**896**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.922	-7.401
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.112	61.838
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**-4.810**	**54.437**
Opbrengst overige activiteiten	66	48
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	**66**	**48**
Overige organisatiekosten	**-368**	**-1.710**
Leefbaarheid	**-235**	**-174**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	138	116
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.096	-3.077
Saldo financiële baten en lasten	**-2.958**	**-2.961**
Resultaat voor belastingen	**-1.550**	**56.646**
Belastingen	-719	-1.582
Resultaat deelnemingen	202	1.089
Resultaat na belastingen	**-2.067**	**56.152**

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

17.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2022

(alle bedragen x € 1.000)		2022		2021
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	18.869		19.425	
Vergoedingen	606		501	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	132		13	
Ontvangen interest	107		113	
Saldo ingaande kasstromen		19.714		20.053
Erfpacht	-		-	
Betalingen aan werknemers	1.655		1.459	
Onderhoudsuitgaven	8.005		5.592	
Overige bedrijfsuitgaven	2.963		2.750	
Betaalde interest	2.914		3.227	
Betaalde interest Interne lening	-		-	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	62		-	
Verhuurderheffing	1.813		2.704	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	47		35	
Vennootschapsbelasting	70		1.154	
Saldo uitgaande kasstromen		17.529		16.921
Kasstroom uit operationele activiteiten		**2.185**		**3.134**
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.664		1.419	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-44		71	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen		1.620		1.490
Nieuwbouw huur	8.737		4.391	
Verbeteruitgaven	4.457		6.095	
Aankoop	4.511		-	
Nieuwbouw verkoop				
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven	-		-	
Investeringen overig	57		48	
Verwerving van vastgoedbeleggingen		17.762		10.534
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		-16.142		-9.043

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

		2022		2021
Ontvangsten verbindingen	-		491	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		-		491
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**-16.142**		**-8.551**
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	14.000		14.372	
Ontvangst aflossing Interne lening	154		154	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
		14.154		14.526
Uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	2.662		8.571	
Aflossing ongeborgde leningen	-		-	
		2.662		8.571
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**11.492**		**5.954**
Toename (afname) van geldmiddelen		-2.465		536
Wijziging kortgeld		-		-
Mutatie geldmiddelen		**-2.465**		**536**
Liquide middelen per 1 januari		2.688		2.152
Liquide middelen per 31 december		223		2.688
Mutatie geldmiddelen		**-2.465**		**536**

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

17.4 Balans niet-DAEB tak per 31 december 2022 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	161	194
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	11.257	11.154
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.747	3.628
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	15.004	14.782
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	144	124
Latente belastingvorderingen	-	-
Leningen u/g	131	129
	275	253
Som der vaste activa	15.440	15.229
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Onderhanden projecten	3.500	3.937
Vorderingen		
Huurdebiteuren	10	11
Vorderingen op groepsmaatschappijen	405	405
Overige vorderingen	7	39
Vorderingen op de DAEB-tak	8.912	8.381
	9.334	8.836
Liquide middelen	9	135
Som der vlottende activa	12.843	12.908
Totaal	28.283	28.136

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31/12/2022	31/12/2021
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	3.953	3.585
Overige reserves	17.017	16.297
Resultaat boekjaar	202	1.089
	21.172	20.971
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	47	365
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	3.790	3.665
Interne lening	2.456	2.609
	6.293	6.639
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	318	318
Schulden aan leveranciers	138	126
Belastingen en premies sociale verzekering	32	40
Overige schulden	322	34
Overlopende passiva	8	8
	818	526
Totaal	28.283	28.136

17.5 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2022

(alle bedragen x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	844	868
Opbrengsten servicecontracten	57	51
Lasten servicecontracten	-53	-65
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-60	-66
Lasten onderhoudsactiviteiten	-56	-110
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-27	-54
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**705**	**625**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	735	698
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-1.216	-563
Toegerekende organisatiekosten	-19	-18
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**-500**	**117**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-1	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**-1**	**-2**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	40
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	103	408
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	-5	-7
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**98**	**441**
Opbrengst overige activiteiten	8	9
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	**8**	**9**
Overige organisatiekosten	**-12**	**-14**
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	-112
Rentelasten en soortgelijke kosten	-116	-12
Rentelasten interne lening	-	-
Saldo financiële baten en lasten	**-114**	**-124**
Resultaat voor belastingen	**182**	**1.052**
Belastingen	-	-
Resultaat deelnemingen	20	36
Resultaat na belastingen	**202**	**1.089**

17.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2022

(alle bedragen x € 1.000)		2022		2021
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	752		879	
Vergoedingen	24		52	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	5		1	
Ontvangen interest	-		-	
Saldo ingaande kasstromen		781		931
Erfpacht	-		-	
Betalingen aan werknemers	66		69	
Onderhoudsuitgaven	50		51	
Overige bedrijfsuitgaven	157		89	
Betaalde interest	10		126	
Betaalde interest Interne lening	107		-	
Verhuurderheffing	-		-	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	-		-	
Vennootschapsbelasting	-		-	
Saldo uitgaande kasstromen		390		335
Kasstroom uit operationele activiteiten		**391**		**596**
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	-		-1	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-		34	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		698	
Verkoopontvangsten grond	735		-	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-		-	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen		735		731
Nieuwbouw huur	-		-	
Verbeteruitgaven	-		-	
Aankoop	-		107	
Nieuwbouw verkoop	779		371	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven	-		-	
Investeringen overig	2		2	
Verwerving van vastgoedbeleggingen		781		480
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		-46		251

		2022		2021
Ontvangsten verbindingen	-		-	
Ontvangsten overig	-		-	
Uitgaven verbindingen	-		-491	
Uitgaven overig	-		-	
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa		-		-491
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		**-46**		**-240**
Financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	-		-	
Nieuwe ongeborgde leningen	-		-	
		-		-
Uitgaand				
Aflossingen geborgde leningen	-		-	
Aflossing interne lening	154		154	
Aflossing ongeborgde leningen	318		317	
		472		471
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-472**		**-471**
Toename (afname) van geldmiddelen		-127		-115
Wijziging kortgeld		-		-
Mutatie geldmiddelen		**-127**		**-115**
Liquide middelen per 1 januari		135		250
Liquide middelen per 31 december		10		135
Mutatie geldmiddelen		**-127**		**-115**

17.7 Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonvizier van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.
De WNT is van toepassing op Woonvizier. Het voor Woonvizier toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 bedraagt € 158.000.
De directeur-bestuurder bevindt zich volledig in de overgangsregeling, er zijn derhalve geen te vorderen posities. Voor een nadere toelichting van de Wet Normering Topinkomens verwijzen we naar de paragraaf van de RvC.

Het aantal gewogen Verhuureenheden (Vhe) van Woonvizier per 31-12-2022 was 2.980 Vhe's. Het inwonertal van de gemeente Drimmelen bedraagt per 31-12-2022: 27.997 inwoners. Indeling bezoldiging conform WNT-staffel:

Inwoners: 24.001 – 40.000 Vhe's: 2980	2022 (Woonvizier)
0 - 2.500	A tot en met D
2.501 - 5.000	E (van toepassing)
5.001 – 10.000	F
Maximale bezoldiging 2022	E = € 158.000

17.8 Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2022

bedragen x € 1	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels
Functiegegevens	**Directeur-bestuurder**
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 138.805
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.754
Subtotaal	€ 157.559
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	**€ 158.000**
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 157.559
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	M.P.H. Van Beijsterveldt - Niels
Functiegegevens	**Directeur-bestuurder**
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 131.840
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.175
Subtotaal	€ 150.015
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	**€ 153.000**
Bezoldiging	€ 150.015

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

bedragen x € 1	R.P.C. de Frankrijker	A.M.P. Kloet	H.A.P.J.M. Bool	D.J. Han	H.J.A. van Hezik
Functiegegevens	**Voorzitter**	**Lid**	**Lid**	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2022	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]
Bezoldiging					
Bezoldiging	€ 18.960	€ 12.640	€ 12.600	€ 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**	**€ 12.600**	**€ 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	R.P.C. de Frankrijker	A.M.P. Kloet	H.A.P.J.M. Bool	M.A.M.A. Ghering-Völker	A.A.A.N. van Aert
Functiegegevens	**Voorzitter**	**Lid**	**Lid**	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2021	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]	[01/01 – 31/12]
Bezoldiging					
Bezoldiging	**€ 17.730**	**€ 11.880**	**€ 11.880**	**€ 11.880**	**€ 11.880**
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.950	€ 15.300	€ 15.300	€ 15.300	€ 15.300

17.9 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van woningstichting Woonvizier

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2022 van woningstichting Woonvizier te Made gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van woningstichting Woonvizier 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 de Regeling het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij zijn onafhankelijk van woningstichting Woonvizier zoals vereist in de Wet toezicht accountants-organisaties, 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.

Q-Concepts Accountancy B.V.

Reitscheweg 45
5232 BX ‘s-Hertogenbosch
+31 (0)73 – 61 32 510
Info@qconcepts.nl
qconcepts.nl

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel
Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden bezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Controleaanpak frauderisico's
Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de interne fraude risico analyse en de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage op pagina 35.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoefden in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd aangezien wij vanuit een externe bron controle-informatie hebben verkregen over de volledigheid van het aantal verhuureenheden, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen. Tevens hebben wij voor de verkoopopbrengsten vastgesteld dat sprake is van een beperkt aantal verkopen waarbij zonder korting ten opzichte van de taxatiewaarde of WOZ waarde is verkocht.

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het bestuur de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen, zoals de verkoop van grondposities.

Daarnaast hebben wij schattingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder de volwaardigheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, de beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen om het resultaat te beïnvloeden. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij extra aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie en beleidswaarde en de voorziening onrendabele toppen.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Controleaanpak continuïteit
Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023-2027.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten, welke ten grondslag liggen aan en toegelicht zijn in de meerjarenbegroting 2023-2027.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2023 tot en met 2027, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachtte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio’s van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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. Hierin staat beschreven dat woningstichting Woonvizier 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.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie
Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de 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 voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het 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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 27 juni 2023
Q-Concepts Accountancy B.V.

Digitaal ondertekend door:
Sjoerd van Bakel
27 juni 2023 11:39 +02:00...

S.B.J. van Bakel MSc RA

Kengetallen

	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Aantal verhuureenheden						
Ultimo boekjaar:						
Woningen en woongebouwen						
Vooroorlogs	5	5	5	5	7	7
Naoorlogs	2.870	2.797	2.791	2.786	2.636	2.580
Garages	73	73	73	73	58	58
Kantoor Zeggelaan	1	1	1	1	-	-
Kantoor Lage Zwaluwe	-	-	-	-	1	-
Gezondheidscentrum	14	14	14	14	14	14
Kinderdagverblijf	2	2	2	2	2	2
Verhuur gedeelte kantoorruimte Middelmeede 38	1	1	1	1	2	1
Kantoor Oranjeplein 5	-	-	-	-	1	1
Bedrijfsruimten/winkels	7	7	6	6	5	5
Sporthal	4	4	4	4	4	4
Ontmoetingscentrum	2	2	2	1	1	1
Artsenpraktijk	-	-	-	1	-	-
Wachtkamer Nieuwstraat 1	1	1	1	1	1	1
	2.980	**2.907**	**2.900**	**2.895**	**2.732**	**2.674**
In het boekjaar:						
Woningen en woongebouwen						
Verwerving WSG	-	-	-	182	-	-
Verkocht	-7	-8	-11	-14	-9	-9
Gesloopt	-	-	-	-4	-	-15
Splitsing	-	-	-	1	-	-
In exploitatie genomen	80	14	16	-	68	-
Overig	-	1	-	-2	-1	-
	73	**7**	**5**	**163**	**58**	**-24**
Ultimo boekjaar:						
Woningen in aanbouw	10	50	14	15	-	83
	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Personeelsbezetting (voltijds, per einde boekjaar)						
Directeur-bestuurder	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	-
Staf	2,1	2,0	-	1,0	1,0	0,5
Controller	-	-	-	-	0,3	0,3
Strategie en beleid	-	-	1,0	1,0	1,0	1,0
Bedrijfsvoering	5,6	5,7	4,0	3,5	3,4	3,5
Wonen en Vastgoed	12,6	11,9	10,1	2,7	4,0	4,0
Wonen	-	-	-	6,0	6,5	6,6
	21,2	**20,6**	**16,1**	**15,2**	**17,2**	**15,9**

19 Financiële ratio's

Ratio's	Norm	2022	2021	2020	2019	2018
TI (Enkelvoudig)						
ICR	> 1,4	1,9	2,2	1,8	1,9	2,0
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 85,0	41,8%	51,4%	56,7%	53,1%	58,8%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 15,0	50,0%	45,1%	44,7%	48,4%	42,0%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	24,0%	21,7%	24,5%	26,7%	28,8%
Daeb						
ICR	> 1,4	1,8	2,0	1,6	1,9	1,9
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 85,0	43,5%	55,7%	59,6%	55,5%	61,1%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 15,0	54,2%	44,5%	44,3%	49,4%	43,2%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	24,5%	22,7%	24,9%	27,2%	29,3%
Niet-Daeb						
ICR	> 1,8	4,4	5,8	3,6	3,1	4,2
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75,0	25,7%	33,1%	43,6%	40,0%	51,3%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 40,0	74,6%	73,8%	71,5%	66,5%	61,9%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	25,1%	30,9%	39,8%	36,2%	43,0%