

Jaarverslag 2023



 **WOONVIZIER**



Inhoudsopgave

BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG	6
Voorwoord	7
1 Dienstverlening	10
1.1 Verhuur	10
1.2 Huurbeleid.....	14
1.3 Klant gestuurd onderhoud	15
1.4 Overleg met bewoners	15
1.5 Klanttevredenheidsonderzoeken	16
2 Vastgoed.....	18
2.1 Opbouw bezit	18
2.2 Strategisch Voorraad beleid	19
2.1 Kwaliteit.....	20
2.2 Duurzaamheid	20
2.3 Verkoop huurwoningen.....	22
2.4 Nieuwbouw	22
2.5 Slimmer Kopen	23
2.6 Starterslening	24
3 Maatschappij.....	25
3.1 Sterke lokale gemeenschappen weven	25
3.2 Elke klant op maat bedienen	26
3.3 Prettig wonen, nu en straks.....	27
4 Financieel beleid.....	29
4.1 Beleidswaarde	30
4.2 Resultaat.....	30
4.3 Waardering van het bezit	33
4.4 Normen financieel beleid	34
4.5 Normen WSW en Aw.....	37
4.6 Interne beheersing	38
4.7 Risicomanagement.....	40
4.8 Treasury.....	43
4.9 Bestuursverklaring.....	45
5 Organisatie	46
5.1 Organisatiestructuur	46
5.2 Raad van Commissarissen	47
JAARREKENING 2023	58
6 Balans per 31 december 2023.....	59
7 Winst- en verliesrekening 2023.....	61
8 Kasstroomoverzicht 2023.....	62
9 Toelichting op de jaarrekening.....	64
9.1 Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening	64

9.2	Financiële instrumenten.....	65
	Grondslagen voor waardering activa en passiva	66
9.3	Materiële vaste activa	66
9.4	Vastgoedbeleggingen	67
9.5	Financiële activa	73
9.6	Vorraden	74
9.7	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	74
9.8	Vlottende vorderingen	75
9.9	Liquide middelen	75
9.10	Bijzondere waardevermindering van financiële activa	75
9.11	Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen	76
9.12	Eigen vermogen	76
9.13	Voorzieningen.....	77
9.14	Belastingen	78
9.15	Langlopende schulden	79
9.16	Kortlopende schulden.....	79
9.17	Reële waarde van financiële instrumenten	80
10	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	81
10.1	Algemeen.....	81
11	Grondslagen voor kasstroomoverzicht.....	86
11.1	Algemeen.....	86
12	Toelichting op de balans.....	87
12.1	Materiële vaste activa	87
12.2	Vastgoedbeleggingen	88
12.3	Financiële vaste activa	95
12.4	Vorraden.....	96
12.5	Onderhanden projecten	96
12.6	Vorderingen.....	97
12.7	Liquide middelen	98
12.8	Eigen vermogen	98
12.9	Voorziening onrendabele investering.....	99
12.10	Leningen kredietinstellingen	99
12.11	Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)	100
12.12	Kortlopende schulden.....	101
13	Financiële instrumenten en risicobeheersing	102
14	Niet in de balans opgenomen regelingen.....	105
	Niet-verwerkte activa en verplichtingen	105
15	Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	107
15.1	Huuropbrengsten	107
15.2	Opbrengsten en servicecontracten	107
15.3	Lasten servicecontracten.....	108
15.4	Lasten verhuur en beheeractiviteit.....	108
15.5	Lasten onderhoud.....	111

15.6	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	111
15.7	Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	111
15.8	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	111
15.9	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	112
15.10	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	112
15.11	Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	112
15.12	Opbrengsten overige activiteiten	112
15.13	Overige organisatiekosten	113
	Accountantskosten	113
15.14	Kosten leefbaarheid.....	113
15.15	Financiële baten en lasten.....	113
15.16	Belastingen	114
15.17	Resultaat deelnemingen	115
	Gebeurtenissen na balansdatum	115
16	Afzonderlijke primaire overzichten	116
16.1	Balans DAEB-tak per 31 december 2023 voor winstbestemming	117
16.2	Winst-en-verliesrekening DAEB-tak over 2023.....	119
16.3	Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2023	120
16.4	Balans niet-DAEB tak per 31 december 2023 voor winstbestemming	122
16.5	Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2023	124
16.6	Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2023	125
17	Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)	127
17.1	Bezoldiging topfunctionarissen	127
18	Statutaire resultaatbestemming.....	130
19	Controleverklaring van de onafhankelijk accountant.....	131
20	Kengetallen.....	132
21	Financiële ratio's	133

BESTUURS- EN VOLKSHUISVESTINGSVERSLAG

Voorwoord

Meer en sneller bouwen

Er is grote behoefte aan meer sociale woningen. Woonvizier wil, binnen de financiële mogelijkheden, een maximale bijdrage leveren aan deze maatschappelijke opgave. Woonvizier heeft zich aangesloten bij de regionale woondeal Breda/Tilburg. Daarin hebben we afgesproken om meer sociale woningen toe te voegen en projecten te versnellen. Concreet betekent dat een behoorlijk hogere ambitie dan ons huidige strategische voorraadbeleid: bijna een verdubbeling van het aantal nieuwbouwwoningen per jaar. Vooral de komende paar jaar zal het echt niet eenvoudig zijn om deze hoge ambitie waar te maken, maar we willen er zo dicht mogelijk bij in de buurt komen. We gaan onderzoeken hoe we dat het beste kunnen doen. In de periode 2029 t/m 2033 kan Woonvizier aan de ambities van de landelijke prestatieafspraken en de Regionale Woondeal voldoen. Dat is voor een corporatie van de schaalgrootte van Woonvizier een prestatie om trots op te zijn.

Woonvizier draagt op een bijzondere wijze bij aan het uitbreiden van de sociale woningvoorraad. In 2023 is de verbouwing van ons kantoor aan de Middelmeede in Made begonnen. We zaten te ruim in ons jasje. Het oude kantoor besloeg drie verdiepingen. Na de verbouwing is het kantoor van Woonvizier gevestigd op de begane grond en zijn op de eerste en tweede verdieping 14 woningen gerealiseerd. Weer 14 woningen erbij op een mooie plek in Made. In 2023 zijn er 10 nieuwbouwwoningen opgeleverd op het E-veld in Terheijden.

Regionale en intersectorale samenwerking

Afgelopen jaar hebben we op diverse manieren onze zichtbaarheid vergroot.

We hebben ingezet op de relatie met onze stakeholders. In het bijzonder is er aandacht geweest voor gezamenlijke visievorming met onze partners op het gebied van zorg en welzijn. Want op dit terrein ziet Woonvizier een grote uitdaging de komende jaren.

In het kader van het versterken van het netwerk hebben we een rondgang gemaakt. De besturen van de samenwerkingspartijen op het terrein van welzijn en zorg zijn bezocht om de strategische toekomstplannen met elkaar te delen. Dit vanuit de gedachte dat we steeds meer naar gezamenlijke visie en strategie toe groeien. We hebben gesproken met Prisma, SWO, De Wijngaerd, Mijzo, SOVAK, Surplus en de Gemeente Drimmelen en vonden bij alle partijen veel weerklank. Door de relatief sterke vergrijzing, gecombineerd met het tekort aan zorgpersoneel (dat nog gaat toenemen) en de krapte op de woningmarkt, is er, en dat herkennen alle betrokken partijen, sprake van een hoge urgentie. De in 2023 uitgevoerde regionale woonzorganalyse onderstreept dit nogmaals.

Ook is er een gedeeld beeld dat we dit niet los van elkaar kunnen oplossen. Ieder heeft een stukje van de puzzel en alleen door sector overstijgend te denken en te doen, kunnen er doorbraken worden gerealiseerd. Daarbij moeten we niet meer doen van hetzelfde, de tijd vraagt om vernieuwende woon- zorg en welzijnsconcepten.

Nieuwe concepten waarbij het creëren van vitale netwerken steeds belangrijker wordt. Vitale netwerken die bijdragen aan de ontlasting van de zorg en een woongebouw dat daartoe uitnodigt.

Woonvizier heeft het afgelopen jaar het initiatief genomen om te komen tot een intensievere regionale en intersectorale samenwerking en gaat daar de komende periode mee door.

Zorgvuldig en begrijpelijk communiceren

Als compacte woningcorporatie wil Woonvizier het verschil kunnen maken met 'lokaal maatwerk', op dorpsniveau én op individueel niveau. Daarbij bieden we voor elke klant(type) het meest passende

communicatiekanaal. Een professionele en klantvriendelijke communicatie vraagt ook om ontwikkeling op digitaal vlak. In 2023 is ons nieuwe intranet live gegaan, waarin ook een uniform documentatiesysteem is geïntegreerd. Al onze documenten en afspraken die we met onze bewoners maken staan nu eenduidig en toegankelijk opgeslagen. Bewoners hoeven het verhaal maar één keer te doen. Medewerkers van Woonvizier weten waar ze relevante informatie kunnen vinden en waar ze informatie kunnen opslaan. Natuurlijk houden we daarbij rekening met regels die rondom privacy gelden. We denken daarmee professioneler, uniformer en transparanter te kunnen werken.

Woonvizier wil op een begrijpelijke manier met haar bewoners communiceren. We gaan daarom al onze communicatie-uitingen herschrijven op B1 taalniveau. In 2023 zijn we begonnen met de algemene huurvoorwaarden. De nieuwe versie van de algemene huurvoorwaarden is eind 2023 vastgesteld.

Voorkomen van huurachterstand

Het zijn dure tijden. Onder meer door de hoge inflatie, hebben steeds meer bewoners moeite om de eindjes aan elkaar te knopen. We willen in deze tijden graag naast onze huurders staan en hen helpen om huurachterstanden te voorkomen en te verminderen. Daarom hebben we in 2023 de creditmanagement tool van Mind2Pay in gebruik genomen. Met deze tool kunnen we de huurders nog sneller benaderen om tot een oplossing te komen. Daarnaast is er eind 2023 een nieuwe functie in het leven geroepen: de Regisseur huurbetaling. Daarmee heeft Woonvizier ook de ruimte om extra in te zetten op voorkomen en beperken van huurachterstand.

Verduurzaming met maatschappelijke meerwaarde

Op basis van een aanbestedingsprocedure is in 2023 Caspar de Haan als ketenpartner verduurzamingswerkzaamheden geselecteerd. Caspar de Haan is daarmee de komende 4 jaar onze voorkeurspartner op dit gebied. Met 1 ketenpartner kunnen we sneller en efficiënter werken en kunnen we samen verder innoveren en verbeteren op zowel het proces als in de technische oplossingen. Met de afronding van deze aanbesteding zijn alle grote clusters onderhoudswerkzaamheden nu middels eenzelfde aanbestedingsprocedure gegund.

Soms zit het tegen, soms zit het mee. In 2023 hebben we meer woningen verduurzaamd dan we gepland hadden. De plannen waren, in lijn met ons duurzaamheidsbeleid, om 70 woningen per jaar te verduurzamen. In 2023 zijn er in Moerdijk en Lage Zwaluwe samen al 85 woningen verduurzaamd. Verder zijn er aan de Koning Gustaaf Adolfstraat in Lage Zwaluwe 18 monumentale houten woningen verduurzaamd en is er in Made een project voltooid waarbij 52 woningen zijn verduurzaamd. Dat hebben we gedaan zonder dat daar een huurverhoging tegenover stond. Dat is een geweldig resultaat. Daarbij hebben we gedaan wat nodig was. In Lage Zwaluwe was dat meer dan de verduurzaming, want het bleek dat de bestaande houten bergingen niet meer mee konden. Om te voorkomen dat we in korte tijd de bewoners twee keer zouden moeten lastigvallen, hebben we de houten bergingen ook meteen vervangen.

De huurders wiens huis verduurzaamd werd, hebben de mogelijkheid gekregen om zonnepanelen te laten installeren tegen een gering bedrag per maand. Ongeveer 65% van de bewoners is daarop ingegaan. Woonvizier komt als één van de weinige organisaties bij bewoners achter de voordeur. Medewerkers van Woonvizier of de aannemer kwamen daarbij soms zorgwekkende situaties tegen. We zijn met bewoners in gesprek gegaan en hebben samen gekeken hoe we de huurder een steuntje in de rug kunnen geven. Soms was dat een gesprek met een oudere huurder over een meer passende woning, soms een regeling voor een huurachterstand en soms een warme overdracht naar zorg - of welzijnsorganisaties. Verduurzaming met een maatschappelijke meerwaarde!

We gaan ervoor!

Ik kijk terug op een mooi jaar. Met een verhoogde nadruk op samenwerking, lokaal, regionaal en intersectoraal. Maar ook een jaar waarin het steeds duidelijker is geworden dat Woonvizio scherper aan de wind moet zeilen om binnen de financiële kaders de ambities waar te maken. Maar ik zie de toekomst met vertrouwen tegemoet. We gaan ervoor, samen met onze partners en bewoners.

Ik wil oprecht iedereen die in het afgelopen jaar hier op welke manier dan ook, klein of groot, een bijdrage heeft geleverd, ongelooflijk bedanken!

Ellen van Beijsterveldt

Directeur-bestuurder

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 2023 waren er in totaal 106.393 inschrijvingen. Hiervan zijn 31.386 inschrijvingen actief (=minimaal één reactie in twaalf maanden). Van de totale inschrijvingen zijn 3.309 woningzoekenden momenteel woonachtig in de Gemeente Drimmelen. Of zij ook een woonwens hebben in de Gemeente Drimmelen is niet specifiek te herleiden.

We zien een stijgende trend in het aantal inschrijvingen. In 2021 was dat aantal 94.000, in 2022 steeg dit naar 100.000 en vorig jaar naar ruim 106.000. Dit illustreert het toenemende woningtekort.

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

Woning zoekenden	Primaire doelgroep*	Secundaire doelgroep	Midden inkomens	Hogere inkomens groep	Totaal	
1 persoons	1441	311	27	32	1811	54,7%
2 persoons	805	88	39	118	1050	31,7%
3+ persoons	382	24	9	33	448	13,6%
Totaal	2.628	423	75	183	3309	100,0%
	79,4%	12,7%	2,3%	5,6%	100,0%	

*: De woningzoekenden die geen inkomen hebben ingevuld, zijn bij de primaire doelgroep gerekend.

Het aandeel woningzoekenden in de primaire doelgroep is relatief gezien gestegen van 64% in 2022 naar 79% in 2023. De verhoudingen in het kader van gezinssamenstelling zijn nagenoeg ongewijzigd gebleven. Meer dan 86% van de woningzoekenden zijn 1 of 2 persoonshuishoudens.

1.1.2 Mutaties

In 2023 zijn er in totaal 190 (2022: 226) huuropzeggingen verwerkt. De mutatiegraad lag hiermee op 6,05%. De mutatiegraad is lager dan in 2022 omdat in 2022 in verhouding veel nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd (47 woningen). In 2023 zijn 10 nieuwbouwwoningen opgeleverd en lag het aantal mutaties weer nabij het gemiddelde. Het overgrote deel van de mutaties komt door nieuwbouw, doorstroming (wooncarrière en zorgbehoefte) of overlijden. Er zijn in 2023 geen woningen gemuteerd door woningruil.

1.1.3 Leegstand

Er wordt gestuurd op beperking van de leegstand. In 2023 was er bij 238 (2021: 242) eenheden sprake van leegstand. Opvallend is dat 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 42 leegstandsdagen (2022: 43).

1.1.4 Verhuringen

Bij het toewijzen en verhuren van woningen worden de uitgangspunten gehanteerd zoals deze zijn vastgelegd in de Woningwet.

In totaal zijn er 190 nieuwe verhuringen geweest in 2023. 107 woningen zijn geadverteerd via Klik voor Wonen, gemiddeld zijn op deze advertenties 461 reacties ontvangen en de gemiddelde inschrijfduur bedraagt 5 jaar en 3 maanden (2022: 6 jaar en 11 maanden). De gemiddelde zoektijd bedraagt 2 jaar en 5 maanden. Vooral op eengezinswoningen met een huurprijs onder de 1ste aftoppingsgrens van € 647,19 wordt veel gereageerd. Door de aansluiting bij Klik voor Wonen is het aanbod van Woonvizier voor een grotere groep woningzoekenden bereikbaar. 86 woningen zijn middels inschrijfduur toegewezen. 11 woningen via loting en 10 nieuwbouwwoningen. Daarnaast zijn 83 woningen zijn middels bemiddeling (waaronder 15 woningen voor statushouders) toegewezen, deze worden wel bij Klik voor Wonen verantwoord.

Van de 190 woningen is 55% (2022: 60%) verhuurd aan inwoners van de gemeente Drimmelen en Moerdijk, 36% (2022: 32%) aan inwoners van de Klik-regio en 9% (2022: 8%) 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 2023 golden de volgende grenzen:

- Minimaal 92,5% van de woningen met een huurprijs t/m € 808,06 moet verhuurd worden aan gezinnen met een maximaal inkomen van € 48.625 (voor 1 en 2 persoonshuishoudens geldt een lagere inkomensgrens van € 44.035).
- Maximaal 7,5% van de woningen met een huurprijs t/m € 808,06 mag worden verhuurd aan hogere inkomens, met voorrang voor urgent woningzoekenden.

Woonvizier voldoet aan deze norm (94,74% vs. 5,26%).

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 € 25.475 (ouderen tot € 25.075) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 647,19
- Aan minimaal 95% van de meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 34.575 (ouderen tot € 33.800) moet een woning verhuurd worden tot de aftoppingsgrens van € 693,60

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

Inkomen/ huurprijs	<= € 647,19	<= € 693,60	<= € 808,06	> € 808,06
1 - 2 pers < € 25.475 / € 25.075				
3+ pers < € 34.575 / € 33.800				
> aftopping = < € 44.035				
> € 44.035 <= € 48.625				
> € 48.625				

Woonvizier voldoet ook aan de passendheidsnorm (98,45% passend, 1,55% niet passend).

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

Aantal eenpersoonshuishoudens 1-1-2023 t/m 31-12-2023				
Leeftijd	Inkomen	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
< 66,10 jaar	<= € 25.475	6	32	0
< 66,10 jaar	> € 25.475	2	9	7
>= 66,10 jaar	<= € 25.075	0	20	1
>= 66,10 jaar	> € 25.075	0	8	1
Totaal	86	8	69	9

Aantal tweepersoonshuishoudens 1-1-2023 t/m 31-12-2023				
Leeftijd	Inkomen	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
< 66,10 jaar	<= € 34.575	0	17	1
< 66,10 jaar	> € 34.575	0	1	11
>= 66,10 jaar	<= € 33.800	0	11	0
>= 66,10 jaar	> € 33.800	0	9	1
Totaal	51	0	38	13

Aantal drie- en meerpersoonshuishoudens 1-1-2023 t/m 31-12-2023				
Leeftijd	Inkomen	> Basishuur <= Kwaliteitskortingsgrens	> Kwaliteitskortingsgrens <= Laagste aftoppingsgrens	> Laagste aftoppingsgrens <= Liberalisatiegrens
< 66,10 jaar	<= € 34.575	0	40	0
< 66,10 jaar	> € 34.575	0	5	8
>= 66,10 jaar	<= € 33.800	0	0	0
>= 66,10 jaar	> € 33.800	0	0	0
Totaal	53	0	45	8

1.1.5 Bijzondere aandachtsgroepen

Naast reguliere verhuur heeft Woonvizier extra oog voor bijzondere aandachtsgroepen. Dit 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).
- **Statushouders**
In 2023 zijn 15 woningen beschikbaar gesteld voor de huisvesting van 55 statushouders. De taakstelling voor 2023 was 61, vermeerderd met een achterstand van 16 personen uit 2022. Door de bijdrage van Woonvizier en het initiatief van de Gemeente die 2 grote gezinnen tijdelijk heeft gehuisvest, zijn we in staat geweest om de taakstelling 2023 te halen en de achterstand uit 2022 weg te werken. Een mooie gezamenlijke prestatie!

Het blijft een probleem om grote gezinnen te huisvesten omdat de woningvoorraad sociale huurwoningen geen woningen bevat die qua grootte geschikt zijn voor het passend huisvesten van grote(re) gezinnen.

- **Urgent woningzoekenden**
Woningzoekenden kunnen een verzoek indienen voor voorrang bij het toewijzen van een woning (urgentie). Op twee gronden kan urgentie worden aangevraagd: medisch gronden, wanneer de bestaande woning niet kan worden aangepast. Daarnaast kan urgentie worden aangevraagd op sociale gronden: bij beëindiging van een relatie met een zorgplicht voor minderjarige kinderen. In 2023 zijn de meeste urgenties aangevraagd op sociale gronden. Van de 36 aanvragen is aan 24 woningzoekenden daadwerkelijk urgentie toegekend.

Wijziging in regeling sociale urgentie.

Door Woonvizier wordt in de Gemeente Drimmelen sociale urgentie toegepast voor echtscheidingen waarbij er zorgplicht is voor een of meerdere minderjarige kinderen. Een van de ouders krijgt dan urgentie. In den lande wordt hier verschillend mee om gegaan, vaak is er helemaal geen regeling voor deze groep. Bij Woonvizier wordt in alle gevallen urgentie verleend. We hebben het idee dat onze regeling te ruim is. Mede gelet op het grote tekort aan sociale huurwoningen willen we daarom de regeling gericht gaan inzetten. Daarom hebben we ervoor gekozen om de voorrangsregeling alleen in te zetten in schrijnende gevallen. We letten daarbij op twee criteria: Is er sprake van huiselijk geweld? En is er sprake van een dreigende dakloosheid voor de kinderen?

1.2 Huurbeleid

1.2.1 Huuraanpassing

De jaarlijkse huuraanpassing is gebaseerd op de huursombenadering. De huursombenadering betekent dat de gemiddelde huursom voor zelfstandige DAEB-woningen van corporaties in een kalenderjaar door huurverhoging met maximaal de inflatie mag stijgen. Daarbij wordt voor de bepaling van de huursom de huuraanpassing van woningen die een nieuwe huurder krijgen (harmonisatie) of door woningverbetering buiten beschouwing gelaten.

De gemiddelde maximale huursomstijging bedraagt 2,6%, waarbij de maximale huurstijging per woning 3,1% mag zijn (0,5% hoger). Daarnaast geldt ook dat de woningen die in het eerste half jaar van 2023 zijn verhuurd zijn uitgezonderd van de huuraanpassing per 1 juli.

Dit betekent concreet:

- Huurverlaging naar € 575 per maand voor huishoudens die per 1 juli 2023 een hogere huur hebben dan € 575 én minder verdienen dan 120% van het minimuminkomen. Het betreft ruim 650 huurders
- Overige sociale huurwoningen:
 - huidige huur < 300 euro: 25 euro huurverhoging. Het gaat om 5 woningen met een erg scheve prijs/kwaliteit verhouding.
 - huidige huur > 300 euro: 3,0% huurverhoging (of minder indien de streefhuur wordt bereikt). Het betreft ca 1.750 huurders.
- Niet daeb huurwoningen en garages: 3,0% ipv de wettelijke ruimte van 4,1%.

1.2.2 Huurachterstanden

Een groot deel van de huurders van Woonvizio (85%) 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 0,87% (2022: 1,44%). Het percentage huurachterstand van de zittende huurders ten opzichte van de jaarhuur is 0,74% (een daling ten opzichte van 2022: 0,97%). Het percentage van de vertrokken huurders 0,38% (ook een daling ten opzichte van 2022: 0,48%).

Inzet op preventie en beperking huurachterstand

Woonvizio wil haar sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen, ook als het gaat over het voorkomen of verminderen van huurachterstanden. Met ons incassobeleid willen we huurders in staat stellen om zo zorgeloos mogelijk de huur te betalen. Ons streven is om het aantal huisuitzettingen op grond van alleen een huurachterstand, tot 0 terug te brengen. Daarmee beperken we maatschappelijke kosten en zo veel als mogelijk maatschappelijk en persoonlijk leed.

Activiteiten die Woonvizio daartoe in 2023 heeft ondernomen zijn:

- Eind 2023 is er een nieuwe functie in het leven geroepen: de Regisseur huurbetaling. Daarmee heeft Woonvizio ook de ruimte om extra in te zetten op voorkomen en beperken van huurachterstand.
- Vanaf september 2023 zijn we gestart met de creditmanagement tool van Mind2Pay. Met deze tool kunnen we de huurders nog sneller benaderen om tot een oplossing te komen.
- Samen met onder meer Surplus en de Gemeente bieden we bewoners hulp en advies bij huurachterstand. Zo kan er bijvoorbeeld samen met een budgetcoach gezocht worden naar geschikte oplossingen om het huishoudboekje weer sluitend te maken.

In het verslagjaar 2023 zijn er geen woningen ontruimd.

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. Bijna 90% 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 48 woningen verbeteringen op verzoek van de huurder uitgevoerd. Dit aantal ligt fors lager dan in 2022. Deze eenmalige dip is gekomen doordat begin 2023 de aanbesteding voor de komende jaren heeft plaatsgevonden. Het langjarige gemiddelde van ca 70 woningen is ook de planning voor de komende jaren.
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 Huurders belangenvertegenwoordiging Woonbelang. Daar waar nodig wordt Woonbelang ondersteund bij haar werkzaamheden. In 2023 heeft Woonvizier hiertoe aan Woonbelang 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 en klanttevredenheid. Ook de bemensing van het bestuur van Woonbelang was onderwerp van gesprek. Woonvizier vindt het fijn om te vernemen dat Woonbelang erin is geslaagd om in 2023 twee nieuwe bestuursleden te werven.

Begin 2024 treedt de heer Toon Kloet af als lid van de RvC voorgedragen door de huurders. In 2023 is de werving en selectie begonnen van een nieuwe commissaris op voordracht van de huurders.

Woonbelang heeft actief geparticipeerd in het opstellen van de profielschets, het selecteren van de kandidaten en de voorgenomen benoeming. De formele benoeming zal, in afwachting van een positieve zienswijze van de Aw, begin 2024 kunnen plaatsvinden.

1.4.1 Geschillenadviescommissie

In 2023 heeft Woonvizier zich aangesloten bij de Regionale Geschillenadviescommissie.

Eind 2023 is afscheid genomen van onze eigen Geschillenadviescommissie (GAC), die zichzelf heeft opgeheven. Woonvizier is de leden van de GAC heel dankbaar voor hun jarenlange inzet voor Woonvizier en haar huurders.

In 2023 zijn er 2 geschillen behandeld door de GAC.

1.5 Klanttevredenheidsonderzoeken

In oktober 2023 werden de resultaten bekendgemaakt van de Aedes Benchmark over de periode september 2022 tot en met juni 2023. Uit de resultaten van de Benchmark van Aedes, blijkt dat Woonvizier op het onderdeel klanttevredenheid is gedaald van een B naar een C.

In 2022 scoorde Woonvizier met een totaal van 7,7 een B op het onderdeel huurdersoordeel.

In 2023, was het gemiddelde huurdersoordeel een 7,4. (daling van 0,25). Dat correspondeert met een score C.

Deelscores Huurdersoordeel:	2022	2023
Reparatieverzoeken	7,7	7,4
Nieuwe Huurders	7,8	7,5
Vertrokken Huurders	7,5	7,5
Totaalscore:	7,7	7,4

We zien dat de tevredenheid vooral is gedaald bij de nieuwe huurders en bij de huurders die een reparatieverzoek hebben ingediend. Beide scores zijn met 0,3 gedaald. Het oordeel van de vertrokken huurders is gelijk gebleven. Omdat de score op het onderdeel reparatieverzoeken relatief zwaar meeweegt, is de totaalscore in 2023 op het onderdeel klanttevredenheid op een 7,4 uitgekomen, wat correspondeert met een C (met 0,1 hoger hadden we een B gescoord).

Woonvizier heeft de ambitie om naar een score A te groeien. Daarom krijgt dit thema topprioriteit voor 2024.

Eén samenhangend geheel van verbetermaatregelen

We hebben in 2023 één samenhangend plan van aanpak gemaakt. Hierin wordt ook de relatie gelegd met de activiteiten die al lopen. Er zijn namelijk ook al activiteiten die in gang zijn gezet. Sommige projectmatig, andere redelijk ad hoc. Alle acties in het kader van klanttevredenheid staan nu in één plan van aanpak, zodat het voor iedereen ook duidelijk is dat het geheel van acties bijdraagt aan het gezamenlijke doel.

We maken in ons plan onderscheid tussen:

1. Verbeteringen m.b.t. de drie onderzochte klantprocessen:
 - 1.1 Reparatieverzoeken
 - 1.2 Nieuwe huurders
 - 1.3 Vertrokken huurders

- 2. Organisatie brede algemene verbeteringen
 - 2.1 Communicatie
 - 2.2 Cultuur
 - 2.3 Vasthouden/borgen

Eerste tussentijdse resultaten

We hebben eind 2023 al een aantal verbetermaatregelen doorgevoerd. Voornamelijk door procesafspraken te maken met de Firma Rasenberg die de reparatieverzoeken uitvoert.

In het dashboard zien we al een voorzichtige stijging. In de drie klantprocessen is een positieve trend te zien. Als de benchmark eind 2023 gehouden zou zijn, zou Woonvizier al een B-score krijgen op klanttevredenheid. Dat wil zeker niet zeggen dat we er al zijn, maar het is een veelbelovend begin.

In 2024 gaan we de verbeteracties monitoren en onderdeel laten uitmaken van de tertiaalrapportage.

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 2023
Aantal woningen per 01-01-2023	2.865	9	2.874
Aantal opgeleverde nieuwbouweenheden	10	-	10
Aantal verkocht aan overigen	-12		-12
Aantal woningen in bezit	2.863	9	2.872
Aantal overige verhuureenheden:			
Bedrijfsonroerend goed (BOG):			
- Kinderdagverblijf		2	2
- Gezondheidscentrum		12	12
- Bedrijfsruimten/winkels		6	6
- Kantoor		3	3
- Ontmoetingscentrum		1	1
	-	24	24
Maatschappelijk onroerend goed (MOG):			
- Ontmoetingscentrum / Gezondheidscentrum	3		3
- Sporthal	-		-
- Slaapruimte	1		1
	4	-	4
Garages	-	73	73
Totaal aantal overige verhuureenheden	4	97	101
Totaal aantal verhuureenheden	2.867	106	2.973

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

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 (€ 647,19 voor 1 en 2 persoonshuishoudens en € 693,60 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 wooneenheden verdeeld naar prijsklassen weergegeven:

Prijsklasse	Aantal VHE's	% van totale bezit
Goedkoop < € 452,20	202	7%
Betaalbaar € 452,20 - € 693,60	2.265	84%
Midden € 693,60 - € 808,06	211	8%
Duur > € 808,06	16	1%
Totale voorraad	2.694	100%

2.2 Strategisch Voorraad beleid

Woonvizier streeft er in haar strategisch voorraad beleid (SVB) naar om tussen 2022 en 2030 300 nieuwbouwwoningen te realiseren, wat jaarlijks neerkomt op gemiddeld 30 woningen. Aangezien we jaarlijks 10 woningen verkopen, groeit de woningvoorraad netto met 20 woningen per jaar. Woonvizier heeft zich aangesloten bij de regionale woondeal Breda/Tilburg (SRBT). Daarin hebben we afgesproken om meer sociale woningen toe te voegen en projecten te versnellen. Concreet betekent dat een behoorlijk hogere ambitie dan ons huidige strategische voorraadbeleid: bijna een verdubbeling van het aantal nieuwbouwwoningen per jaar. Dit zal in 2024 ook leiden tot een aanpassing het SVB. Vooral de komende paar jaar zal het echt niet eenvoudig zijn om deze hoge ambitie waar te maken, maar we willen er zo dicht mogelijk bij in de buurt komen. We gaan onderzoeken hoe we dat het beste kunnen doen. In de periode 2029 t/m 2033 kan Woonvizier aan de ambities van de landelijke prestatieafspraken en de Regionale Woondeal voldoen. Dat is voor een corporatie van de schaalgrootte van Woonvizier een prestatie om trots op te zijn.

We blijven 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 het huurbeleid de prijsstelling van onze woningen 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 2023 zijn gesloten tussen de gemeente Drimmelen, huurdersstichting Woonbelang en Woonvizier.

In 2023 is de verkoop van sporthal de Rietgors aan de gemeente afgerond. Hierdoor zijn volkshuisvestelijke middelen vrijgekomen om de woningbouw verder te versnellen door het realiseren van duurzaam verplaatsbare woningen in samenwerking met de gemeente.

2.1 Kwaliteit

In 2023 hebben we in totaal circa € 17,2 miljoen besteed aan onderhouds- en verbeteringswerkzaamheden (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.

2.2 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 duurzaamheidsdoelstelling, een gemiddelde energielabel B gerealiseerd. Woonvizier beschikt op dit moment namelijk over een gemiddelde energie label B.

Engielabels (Energie-index)	31-12-2022	31-12-2023
Label A/B (EP2: 0,00 - 190,00)	41,00%	41,45%
Label C/D (EP2:190,01 - 290,00)	49,00%	52,25%
Label E/F/G (EP2: 290,01 - 380,00)	10,00%	6,30%
Gemiddeld Energie-label	B	B

Verduurzamingsprojecten in 2023

In 2023 hebben we meer woningen verduurzaamd dan we gepland hadden. De plannen waren om 70 woningen per jaar te verduurzamen. In 2023 zijn er In Moerdijk en Lage Zwaluwe samen 85 woningen verduurzaamd. Verder zijn er aan de Koning Gustaaf Adolfstraat in Lage Zwaluwe 18 monumentale houten woningen verduurzaamd en is er in Made een project voltooid waarbij 52 woningen zijn verduurzaamd. Daar stond voor de huurders geen huurverhoging tegenover. Dat is een geweldig resultaat.

Dat er meer woningen dan gepland zijn verduurzaamd kwam vooral voort uit pragmatische overwegingen. In Moerdijk stond een aantal blokken eengezinswoningen op de planning. Ter plekke bleek dat er een blok identieke woningen ernaast lag die niet in de planning was opgenomen. Vanwege de uniforme aard van de werkzaamheden en vanwege kostenoverwegingen, zijn al deze blokken woningen in 2023 verduurzaamd. In Lage Zwaluwe hebben we de flora- en faunavergunning aangevraagd voor meer woningen dan in de planning waren opgenomen. Toen de vergunning werd toegekend, hebben we besloten om voor alle woningen de verduurzaming uit te voeren. De verduurzamingswerkzaamheden aan de 52 woningen in Made zijn eigenlijk grotendeels in 2022 uitgevoerd, maar het project is nog net in 2023 opgeleverd. Alles bij elkaar heeft dit geleid tot een hoger aantal verduurzaamde woningen. De projecten zijn over het algemeen binnen de geplande termijn afgerond.

Doen wat nodig is

De meeste woningen die verduurzaamd zijn, hebben een labelsprong gemaakt van label D naar label A of A+. Bij alle woningen is de schil grondig aangepakt. De spouwmuur is geïsoleerd, er is (nieuw) dubbelglas gezet. Er zijn nieuwe deuren geplaatst evenals mechanische ventilatie.

Als dat nodig was, zijn ook de kozijnen vervangen. Dat bleek bij woningen in Moerdijk het geval te zijn. In Lage Zwaluwe bleek dat de bestaande houten bergingen niet meer mee konden. Om te voorkomen dat we in korte tijd de bewoners twee keer zouden moeten lastigvallen, hebben we de houten bergingen ook meteen vervangen.

In drie woningen in Lage Zwaluwe zaten er lei-tegels met asbest op het dak. Bij deze woningen is de dakconstructie vernieuwd, zijn er nieuwe dakplaten aangebracht en vlakke dakpannen gelegd.

De huurders hebben de mogelijkheid gekregen om zonnepanelen te laten installeren. Ongeveer 65% van de bewoners is daarop ingegaan. Bij mutatie van de verduurzaamde woningen worden er standaard zonnepanelen geïnstalleerd.

Pilot dakisolatie

In Lage Zwaluwe hebben we bij wijze van proef een andere manier van dakisolatie uitgevoerd. We hebben bij een aantal woningen niet het hele dak vervangen, maar we hebben de zolder van binnenuit geïsoleerd. Het voordeel was dat het voor de bewoners minder ingrijpend was en dat het goedkoper was. Nadeel was dat bij de woningen waar het schuine deel van het dak al halverwege de eerste verdieping begint, er een stuk douchecel of slaapkamer verdwijnt door de ruimte die de dakisolatie inneemt. We hebben ervan geleerd dat deze manier van dakisolatie op zich prima werkt, maar dat bepaalde woningen minder geschikt zijn voor deze methode.

Verduurzaming met maatschappelijke meerwaarde

Woonvizio komt bij bewoners achter de voordeur. We hebben in de verduurzamingsprojecten in Lage Zwaluwe en Moerdijk voor het eerst onze buurtbeheerder en woonmakelaar intensief betrokken. Tijdens de uitvoering van het projecten kwamen onze medewerkers of die van de aannemer soms zorgwekkende situaties tegen. We zijn met bewoners in gesprek gegaan en hebben samen gekeken hoe we de huurder een steuntje in de rug konden geven. Soms was dat een gesprek met een oudere huurder over een meer passende woning, soms een regeling voor een huurachterstand en soms een warme overdracht naar zorg- of welzijnsorganisaties. Verduurzaming met een maatschappelijke meerwaarde!

Bewoners zijn tevreden

Over het algemeen zijn de bewoners tevreden over de werkzaamheden. Natuurlijk gaan ingrijpende werkzaamheden zoals deze gepaard met overlast. Daarom hebben bewoners een kleine tegemoetkoming ontvangen.

De ervaring wijst uit dat de bewoners pas over een jaar zullen merken aan de afrekening dat de energiekosten flink zijn gedaald. En daar zijn de bewoners heel blij mee.

We merken ook dat, doordat de woningen er weer fris en netjes uitzien, de hele wijk erdoor opknapt. Bewoners zijn eerder geneigd om hun tuin bij te houden en geen rommel te laten slingeren. De hele sfeer in de buurt is verbeterd.

Aanbesteding ketenpartner verduurzaming

Op basis van een aanbestedingsprocedure is in 2023 Caspar de Haan als ketenpartner verduurzamingswerkzaamheden geselecteerd. Caspar de Haan is daarmee de komende 4 jaar onze voorkeurspartner op het gebied van verduurzaming. In 2024 worden de eerste projecten door Caspar de

Haan uitgevoerd. Met 1 ketenpartner kunnen we sneller en efficiënter werken en verder innoveren op uitvoeringsprogramma's en uitvoeringsprocessen. Met de afronding van deze aanbesteding zijn alle grote clusters onderhoudswerkzaamheden nu middels dezelfde aanbestedingsprocedure gegund.

Energiebewustzijn en Klimaatadaptatie

Woonvizier vergroot het energiebewustzijn onder bewoners via uitleg bij verduurzamingsprojecten, gerichte informatie op onze website en ons bewonersblad en via onze klantenservice. Ook het aanbieden van energievouchers en informatie over het gemeentelijke klusbus project (direct realiseren van kleine energiebesparende maatregelen bij mensen thuis) en andere gemeentelijke maatregelen.

Bij cv-onderhoud en vervanging worden de installaties zo energiezuinig mogelijk ingeregeld. Binnen verduurzamingsprojecten krijgen huurders een aanbod voor zonnepanelen en bij nieuwbouw passen we aardgasvrije installaties toe. Met de ondertekening van een overeenkomst met het Traais Energie Collectief (TEC) voor de eerste 72 woningen in Terheijden zet Woonvizier in 2023 de eerste concrete stappen om haar bestaand woningbezit aardgasvrij te maken. Uiteraard is het aan de huurder om daadwerkelijk in te gaan op het aanbod van de TEC.

Bij nieuwbouw past Woonvizier standaard natuurinclusieve maatregelen toe om de biodiversiteit te behouden of vergroten. Per project kan dit verschillen, mede aangezien we voor een belangrijk deel turn key inkopen. Bij renovatie passen we tevens zoveel mogelijk maatregelen toe, zoals vogelkastjes en vleermuisvoorzieningen.

In de 10 nieuwbouwwoningen in het E-veld in Terheijden is een nieuwe techniek toegepast: het regenwater wordt opgevangen in een grote zak onder de woningen. Vanuit dat reservoir wordt onder meer water gebruikt om wc's door te spoelen. Tevens zijn deze woningen aangesloten op het Traais Energie Collectief (TEC)

2.3 Verkoop huurwoningen

In 2023 zijn 12 reguliere woningverkoop gerealiseerd. De gemiddelde verkoopprijs was in 2023 ca € 263.000. Hiermee worden voornamelijk koopstarters in de dorpen bediend en wordt investeringsruimte gecreëerd voor de duurzaamheids- en nieuwbouwopgave.

2.4 Nieuwbouw

In het huidige Strategisch Voorraad Beleid heeft Woonvizier de ambitie tot en met 2030 nieuwbouw van 300 sociale huurwoningen in de gemeente Drimmelen te realiseren. 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 sociale 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.

2.4.1 Opgeleverde projecten

- E-veld te Terheijden (10 eengezinswoningen). Dit project is onderdeel van een gebiedsontwikkeling waarbij Woonvizio is gevraagd 10 sociale huurwoningen af te nemen.

2.4.2 Projecten in ontwikkeling of in uitvoering

De volgende projecten zitten in de ontwerpfase:

- Markstraat Terheijden (16 compacte duurzaam verplaatsbare woningen)
- Middelmeede Made (14 levensloopbestendige appartementen):
- De Biezen Lage Zwaluwe (grondpositie Woonvizio, 34 eengezinswoningen, deels levensloopbestendig)
- Made Oost I (grondpositie Woonvizio, 40 sociale huurwoningen)

2.4.3 Grondposities

Woonvizio heeft in totaal circa 13,44 ha grondposities in bezit. Deze grondposities bieden mogelijkheden voor toekomstige nieuwbouw. Het betreft de volgende posities:

- Lage Zwaluwe West te Lage Zwaluwe (ca. 9,99 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 Woonvizio 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 zijn inmiddels gerealiseerd. Voor deelplan III staat vanaf 2025 de realisatie van ca 110 woningen gepland, waarvan 34 sociale huurwoningen. Voor deelplan IV is nog niet bekend wat de invulling gaat worden.
- Made Oost te Made (ca. 3,15 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. Woonvizio 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.

2.5 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 Woonvizio. Eind 2023 hebben we nog 17 Slimmer Kopen-woningen.

2.6 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 voorgesloten 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 2023 nog voor 3 woningen/kopers een vordering (2022: 3).

3 Maatschappij

In het Koersplan 2020-2024 staan de ambities die Woonvizer heeft op het maatschappelijk vlak. Dit zijn vaak doelen die moeilijker in cijfers uit te drukken zijn. Het risico is dat onze sociaal maatschappelijke activiteiten daarmee onderbelicht blijven. En dat is onterecht, want deze activiteiten zijn essentieel voor wat Woonvizer wil zijn: hartelijk en verbindend.

Onze maatschappelijke inzet in 2023 kende diverse vormen. Aan de hand van de thema's uit ons Koersplan, wordt een beeld geschetst van onze maatschappelijke prestaties in 2023.

3.1 Sterke lokale gemeenschappen weven

Uit het Koersplan: "Onze dorpen is het prettig wonen, of je nu jong bent of oud ('levensloopbestendige dorpen'). Ieder vindt er een fijn thuis in een herkenbare, eigen woonomgeving met een sterke gemeenschapszin". Enkele voorbeelden van hoe Woonvizer daar in 2023 een bijdrage aan heeft geleverd.

Koffie-ochtenden in de seniorencomplexen

In 2023 hebben we op 5 complexen een gezellig ontmoetingsmoment mogelijk gemaakt, samen met bewoners. Op de Ganshoeksingel, Patrijsflat, Kempstraat, Beukenhof en Kloosterhof. Gemiddeld komen er meer dan 50 bewoners van het complex en de wijk. Soms is het aantal aanmeldingen zo groot, dat we mensen moeten teleurstellen.

Dat tekent maar weer het belang van ontmoeting op een laagdrempelige manier. We zijn ervan overtuigd dat dit de onderlinge samenhang in een complex en de relatie met de wijk eromheen verstevigt. Als je elkaar kent, ben je eerder geneigd om op elkaar te letten of elkaar een steuntje in de rug te geven. En daar levert Woonvizer graag een bijdrage aan.

Schoonmaakactie De Elft in Made

Op 13 oktober 2023 heeft Woonvizer, samen met bewoners, een schoonmaakactie op touw gezet in het complex De Elft in Made. Het is een complex waar bewoners redelijk anoniem leven. Een groep medewerkers van Woonvizer heeft samen met een groepje bewoners de voortuinen onkruidvrij gemaakt en opgeruimd. Op kosten van Woonvizer is een hovenier ingezet en is de entree van het complex schoongespoten en opnieuw in de verf gezet. Er was voor de gelegenheid een speciale container gehuurd, waar bewoners hun afval gratis in kwijt konden. Woonvizer zorgde voor koffie en wat lekkers erbij. Hopelijk een eerste begin van een gevoel van gemeenschap onder de bewoners.

Ganshoeksingel

De gezamenlijke binnentuin ligt er wat troosteloos bij. Samen met de bewoners en een hovenier, is er een nieuw tuinontwerp gemaakt. Woonvizer heeft een financiële bijdrage geleverd waardoor de tuin kan worden aangelegd, evenals een drainagesysteem.

De ontmoetingsruimte van De Ganshoek is een voorbeeld van hoe een ruimte kan bijdragen aan een verbinding tussen bewoners van een complex en tussen het complex en de wijk. Een actieve club vrijwilligers exploiteert de ontmoetingsruimte en wordt daarbij ondersteund door SWO en Surplus. Woonvizer stelt de ontmoetingsruimte ter beschikking. Er wordt een breed scala aan activiteiten georganiseerd door de vrijwilligers zelf. Om er een paar te noemen: er wordt samen gegeten (de maaltijden worden door vrijwilligers bereid in de keuken grenzend aan de ontmoetingsruimte), gebiljart, gekaart en gezellig koffie gedronken. Dagelijks maken zoveel mensen gebruik van de ruimte, dat deze eigenlijk alweer te klein is.

Bijdrage aan Dorpsgericht werken

Woonvizier neemt actief deel 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 gericht en effectiever resultaat te bereiken. Samen bespreken hoe we elkaar kunnen aanvullen in de ondersteuning van een vitale en zelfredzame gemeenschap.

Financiële bijdrage aan leefbaarheidsactiviteiten

Bewoners zorgen zelf voor leefbare wijken. Woonvizier kan dat ondersteunen, maar zonder de betrokkenheid van de bewoners zelf, kunnen we niet. Om de betrokkenheid van bewoners te stimuleren en te belonen worden er projecten ondersteund met een financiële bijdrage.

In 2023 heeft Woonvizier op totaal € 260K uitgegeven aan leefbaarheid (2022: € 235K)

Een paar voorbeelden hiervan:

- Een bijdrage aan een Halloweenocht voor kinderen van bewoners in en rondom de Nachtegaalstraat in Made.
- Een bijdrage aan de feestelijke opening van de het wooncomplex Romboutstraat in Made.
- Een aantal vrijwilligers verzorgen wekelijks een gratis ontbijt en een gratis avondmaaltijd in gemeenschapshuis De Cour in Terheijden. Daar nemen elke keer meer dan 60 personen aan deel. In 2023 maakte Woonvizier het met een financiële bijdrage mede mogelijk dat er een kerstdiner kon worden aangeboden.

3.2 Elke klant op maat bedienen

De visie van Woonvizier staat dat onze dienstverlening excelleert in 'de menselijke maat'. Dat vertaalt zich ook in de manier waarop Woonvizier woningen toewijst. Voor bepaalde groepen bewoners zijn er voorrangsregels of is er maatwerk mogelijk. Het gaat om de beste match tussen woonvraag en woonaanbod.

Voorrang en maatwerk bij woningtoewijzing

Voor bepaalde huurdersgroepen is er een voorrangsregeling van kracht:

- Ouderen (65+) en bewoners met een lichamelijke beperking (WMO-verhuisverklaring)
- Statushouders
- Uitstroom uit beschermd wonen / maatschappelijke opvang
- Doorstroom van huur naar huur. Als iemand wil doorstromen naar een andere woning, houden we daar rekening mee. Eind 2023 wordt er een pilot gestart met voorrang op doorstroming bij meer dan 5 jaar woonduur (ongeacht de inschrijftijd).

Als de reguliere woonruimteverdeling en de voorrangsregels niet leiden tot een passende oplossing, maar we vinden toch dat de huurder een woning moet worden toegewezen, passen wij maatwerk toe. In 2023 zijn er in totaal 190 woningen toegewezen door Woonvizier. Daarvan zijn er 83 via bemiddeling toegewezen (dus niet via reguliere woningtoewijzing via KLIK). Dat is 44%.

Inzet op preventie en beperking huurachterstand

Woonvizier wil haar sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen, ook als het gaat over het voorkomen of verminderen van huurachterstanden. Met ons incassobeleid willen we huurders in staat stellen om zo zorgeloos mogelijk de huur te betalen. Ons streven is dat het aantal huisuitzettingen alleen

op basis van een huurachterstand tot 0 terug wordt gebracht. Daarmee beperken we maatschappelijke kosten en maatschappelijk leed.

Activiteiten die Woonvizier daartoe heeft ondernomen:

- Eind 2023 is er een nieuwe functie in het leven geroepen: de Regisseur huurbetaling. Daarmee heeft Woonvizier ook de ruimte om extra in te zetten op voorkomen en beperken van huurachterstand.
- Vanaf september 2023 is Woonvizier gestart met de creditmanagement tool van Mind2Pay. Met deze tool kunnen we de huurders nog sneller benaderen om tot een oplossing te komen.
- Samen met onder meer Surplus bieden we bewoners hulp en advies bij huurachterstand. Zo kan er bijvoorbeeld samen met een budgetcoach gezocht worden naar geschikte oplossingen om het huishoudboekje weer sluitend te maken.

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. Het project wordt gefinancierd door gemeente en woningcorporaties.

Afstemming rondom zorgadressen

We participeren 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. Woonvizier wordt regelmatig geprezen om het meedenken en het aanbieden van creatieve oplossingen.

Woonvizier sluit bij casussen waar veiligheid in het geding is, aan bij het Zorg- en Veiligheidshuis (Veilig Thuis). Woonvizier wordt in sommige casussen gevraagd om mee te gaan op huisbezoek, omdat we vaak één van de weinige organisaties zijn die nog vertrouwen geniet van de bewoner. Wij zijn vaak de enige partij nog die nog achter de voordeur komt, waardoor er communicatie mogelijk blijft. Indien nodig, denkt Woonvizier mee in een alternatieve woonoplossing.

3.3 Prettig wonen, nu en straks

Uit het Koersplan: “Iedereen die op ons is aangewezen, kan bij Woonvizier prettig en passend wonen. Nu én straks”. Dat betekent dat we graag vooruitkijken naar de woonopgaves van morgen. En dat doen we samen met onze partners.

Opbouwen bestuurlijk netwerk zorg en welzijn

In het kader van het versterken van het netwerk hebben we in 2023 een bestuurlijke rondgang gemaakt. De besturen van de samenwerkingspartijen op het terrein van welzijn en zorg zijn bezocht om de strategische toekomstplannen met elkaar te delen. De overtuiging hierachter is dat we steeds meer naar gezamenlijke visie en strategie toe groeien. We hebben gesproken met Prisma, SWO, De Wijngaerd, Mijzo, SOVAK, Surplus en de Gemeente Drimmelen.

Wat het meest opviel, was de grote eensgezindheid. In nagenoeg alle gesprekken kwamen dezelfde thema's aan de orde. De zorgen die we hebben voor de toekomst delen we voor een groot gedeelte met elkaar. Het zal geen verrassing zijn dat dit vooral te maken heeft met de sterke vergrijzing en de daaruit voortvloeiende behoefte aan zorg en passende woningen. Gecombineerd met het tekort aan zorgpersoneel (dat nog gaat toenemen) en de krapte op de woningmarkt, is er sprake van een hoge urgentie.

We troffen bij de samenwerkingspartners ook de sterke overtuiging dat we het apart niet kunnen oplossen. Ieder heeft een stukje van de puzzel en alleen door sector overstijgend te denken en te doen, kunnen er doorbraken worden gerealiseerd. Daarbij moeten we niet meer doen van hetzelfde, de tijd vraagt om vernieuwende woon- zorg en welzijnsconcepten.

Nieuwe concepten waarbij het creëren van vitale netwerken steeds belangrijker wordt. Vitale netwerken die bijdragen aan de ontlasting van de zorg en in een woongebouw dat daartoe uitnodigt.

Woonvizier nodigt de partijen in 2024 uit voor een eerste gezamenlijke bijeenkomst waarin we o.a. willen spreken over de vorm waarin we het bestuurlijk gesprek in onze gemeente rondom Wonen, welzijn en zorg kunnen gaan organiseren om te komen tot een aantal uitgangspunten die leidend zijn voor onze samenwerking.

Zorgzaam Dorp Made

Met de forse vergrijzing en de toenemende personeelskrapte in de zorg, is er behoefte aan nieuwe arrangementen op het gebied van wonen, zorg en welzijn. In en rond de Wijngaerd is er al een mooie samenwerking en liggen er kansen voor de toekomst.

Het project Zorgzaam Dorp Made is zo'n mooie kans. Een belangrijk doel van dit project is het benutten en versterken van de kracht van de informele netwerken in de buurt. Woonvizier zal, samen met De Wijngaerd, Surplus, SWO, Thebe en de Gemeente Drimmelen participeren in het project. In 2023 is hier bestuurlijke overeenstemming bereikt. Begin 2024 zal de bestuurlijke opdracht voor dit project worden getekend.

Overig:

- Vanaf september 2023 is Woonvizier vast onderdeel van het overleg Zorg en Welzijn. In dit overleg dat door de gemeente is georganiseerd, worden de belangrijkste ontwikkelingen op het terrein van zorg en welzijn met elkaar gedeeld. Op voorstel van Woonvizier, is nu ook het werkveld wonen vast onderdeel van dit overleg.
- Woonvizier heeft actief bijdragen aan een visie op wonen, welzijn en zorg voor ouderen in de Gemeente Drimmelen, opgesteld door de werkgroep Wonen, zorg, welzijn in opdracht van de Sociale Adviesraad.
- Woonvizier heeft een actieve rol gespeeld in de voorbereiding en de uitvoering van het minisymposium van het SWO in november 2023, getiteld "De waarde van welzijn".
- Woonvizier heeft meegewerkt aan de totstandkoming van de regionale woonzorganalyse.

4 Financieel beleid

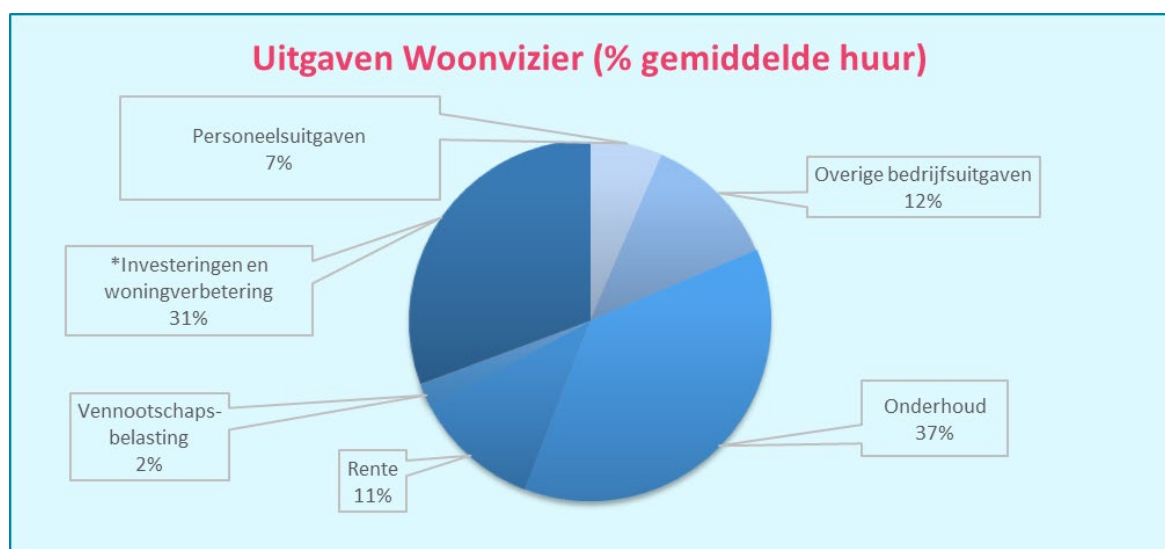
Corporaties zijn verplicht om het vastgoed te waarderen op basis van de 'marktwaaarde in verhuurde staat'. Bij de berekening van de marktwaaarde wordt ervan uitgegaan dat het gehele bezit marktconform wordt verhuurd en geëxploiteerd. Als verkoop leidt tot een hogere waarde, is het uitgangspunt bij deze 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 (marktwaaarde versus historische kostprijs);
- Niet realiseerbaar eigen vermogen (marktwaaarde versus beleidswaaarde).

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 scherpheid 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 € 585 (kasstroom huurontvangsten 2023) 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.*

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 € 261,1 miljoen.

4.2 Resultaat

Het jaarresultaat over 2023 bedraagt € 6,49 miljoen negatief, waarvan € 6,49 miljoen negatief betrekking heeft op DAEB-activiteiten en € 0,05 miljoen negatief 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.

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 2023 (bedragen x € 1.000)

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.587	369	5.955
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-20	-20
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	788	-1	786
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.300	-321	-9.621
Resultaat overige activiteiten	64	8	72
Overige organisatiekosten	-527	-15	-541
Leefbaarheid	-260	-	-260
Rentelasten	-3.333	-101	-3.433
Resultaat voor belastingen	-6.980	-81	-7.061
Belastingen	535	-	535
Resultaat deelnemingen	20	35	35
Resultaat na belastingen	-6.491	-46	-6.491

Hieronder wordt per post een nadere toelichting gegeven in de cijfers 2023 ten opzichte van 2022.

Winst- en verliesrekening 2023 (bedragen x € 1.000)

(alle bedragen x € 1.000)	2023	2022	Toe-/afname
Resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.955	7.135	-1.180
Resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-20	-500	480
Resultaat verkoop vastgoedportefeuille	786	324	462
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.620	-4.713	-4.907
Resultaat overige activiteiten	72	74	-2
Overige organisatiekosten	-541	-381	-160
Leefbaarheid	-260	-235	-25
Rentelasten	-3.433	-3.072	-361
Resultaat voor belastingen	-7.061	-1.368	-5.693
Belastingen	535	-719	1.254
Resultaat deelnemingen	35	20	15
Resultaat na belastingen	-6.491	-2.067	-4.424

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

De daling van het resultaat komt vooral doordat de onderhoudskosten zijn gestegen. In 2023 waren de kosten voor vooral mutatieonderhoud en planmatig onderhoud hoger. Daartegenover zijn de huuropbrengsten hoger dan vorig jaar circa € 0,7 miljoen.

Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

Het negatieve resultaat komt door alleen de toegerekende organisatiekosten voor de afwikkeling van eerdere projecten (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 meer verkopen en door de licht gestegen boekwaarde (marktwaarde) hoger dan aan voorgaand jaar.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De waardeverandering vastgoedportefeuille is veranderd van € 4,7 miljoen negatief (2022) naar € 9,6 miljoen negatief (2023).

De waardeveranderingen van € 9,6 miljoen negatief in 2023 bestaat uit de afboeking van de onrendabele toppen van projecten (€ 8,6 miljoen) negatief en de niet-gerealiseerde waardedaling van de marktwaarde van het bezit (€ 1,05 miljoen) negatief.

Dit is een daling van de marktwaarde in verhuurde staat van ongeveer 0,3% van de marktwaarde in verhuurde staat per eind 2023. De waardeverandering is als volgt opgebouwd:

(x € 1.000)	2023	%
Marktwaarde 2022	470.354	100,0%
Voorraadmutaties	-1.051	-0,2%
Mutatie Vastgoedgegevens	31.516	6,7%
Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2023	-12.462	-2,6%
Validatie handboek	-25.074	-5,3%
Marktontwikkelingen	5.626	1,2%
Marktwaarde 2023	468.908	99,7%

Voorraadmutaties

De verkoop van twaalf verhuureenheden en de sportzaal ad € 2,8 miljoen en opgeleverde nieuwbouw van 10 verhuureenheden ad € 1,8 miljoen leiden per saldo tot een afname van € 1,1 miljoen.

Mutatie vastgoedgegevens

De grootste mutatie in de vastgoedgegevens heeft betrekking op de stijging van de gemiddelde WOZ-waarde, dit heeft een mutatie van € 30,5 miljoen tot gevolg.

Methodische wijzigingen a.g.v. handboek 2023

De aanpassing van de overdrachtsbelasting heeft een negatief effect van € 10,9 miljoen op de marktwaarde.

Parameteraanpassing a.g.v. validatie handboek

De disconteringsvoet is na validatie bijgesteld dit heeft een negatief effect op de ontwikkeling van de marktwaarde van € 25,1 miljoen.

Parameteraanpassing a.g.v. marktontwikkelingen

De macro-economische parameters (met name leegwaardestijging, markthuur) zijn in 2023 ten positieve aangepast ten opzichte van 2022.

De disconteringsvoet is gestegen. Deze wijziging heeft een negatief effect op de marktwaarde.

Nettoresultaat overige activiteiten, overige organisatiekosten en leefbaarheid

Het nettoresultaat overige activiteiten bedraagt in 2023 € 72.000 en is vergelijkbaar met 2022. De overige organisatiekosten hebben betrekking op de toedeling van overheadkosten conform de memo van Aw, WSW en BZK. De leefbaarheidsuitgaven 2023 zijn hoger dan in 2022.

Rentelasten

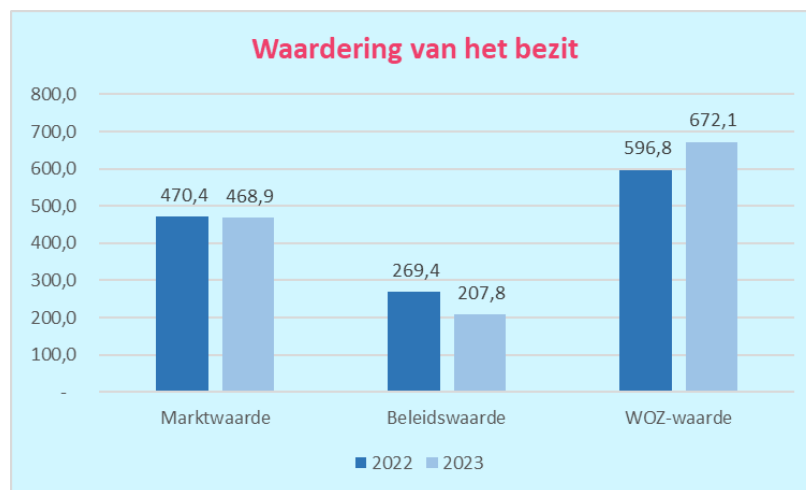
De rentelasten boekjaar 2023 zijn hoger dan rentelasten in het boekjaar 2022. Dit komt door meer financiering dan het vorige boekjaar.

Belastingen

De latente vennootschapsbelasting (mutatie) bedraagt € 0,36 miljoen. De berekende acute vennootschapsbelasting boekjaar 2023 is nihil. (2022: € 0,2 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.



De totale marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2023 € 468,9 miljoen tegenover een beleidswaarde van € 207,8 miljoen conform de geconsolideerde jaarrekening. De totale waardering op marktwaarde is gedaald met 0,3 % ten opzichte van het boekjaar 2022. Voor een nadere toelichting verwijzen we naar paragraaf 12.2 van de jaarrekening. De beleidswaarde is 22,9% gedaald ten opzichte van 2022. 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 2023 peildatum 1 januari 2022. De verhouding marktwaarde versus WOZ bedraagt in 2023 71,7% (2022: 78,8%).

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. 2023)	Totaal	% (t.o.v. MW Jrk. 2022)
Marktwaarde per 31-12	468.908	100,00%	470.354	100,00%
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	23.188	4,95%	54.650	11,62%
Betaalbaarheid (huren)	-161.473	-34,44%	-135.206	-28,75%
Kwaliteit (onderhoud)	-111.317	-23,74%	-111.730	-23,75%
Beheer (beheerkosten)	-11.502	-2,45%	-8.652	-1,84%
Totaal afslagen	-261.104	-55,68%	-200.938	-42,72%
Beleidswaarde 31-12	207.804	44,32%	269.416	57,28%

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 €649 (2022: €631). De gemiddelde markthuur bedraagt € 979 (2022: € 861).
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 € 3.130 per VHE (2022: € 2.856). De onderhoudsnorm is gestegen als gevolg van de nieuwe onderhoudsbegroting die in 2023 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 € 972 per VHE (2022: € 884). Hierbij wordt het eindwaarde effect buiten beschouwing gelaten.

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.

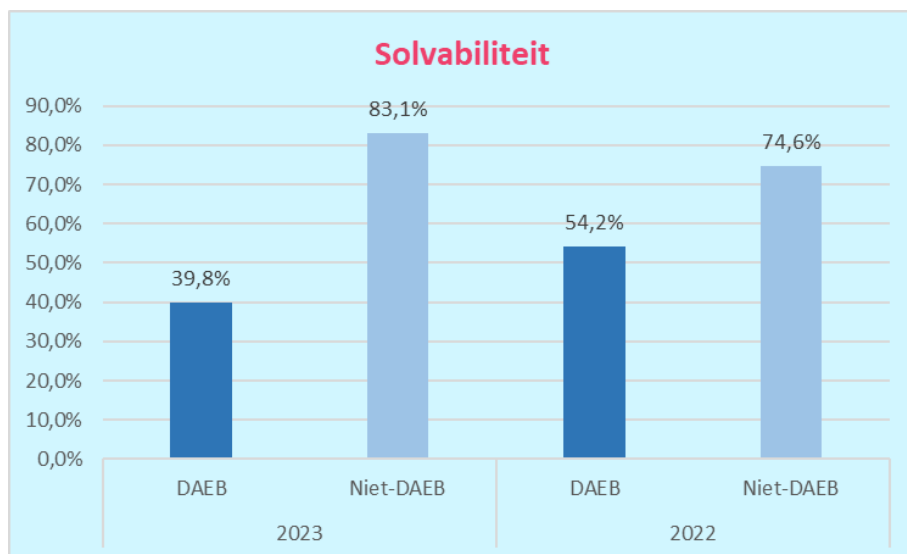
Ook kijken we kritisch naar de bedrijfslasten. In het financieel toetsingskader zijn ter beoordeling van investeringen en de financiële situatie van de organisatie de volgende normeringen opgenomen:

		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 2,15%	
Bedrijfslasten	Conform benchmark vergelijkbare corporaties	A	

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

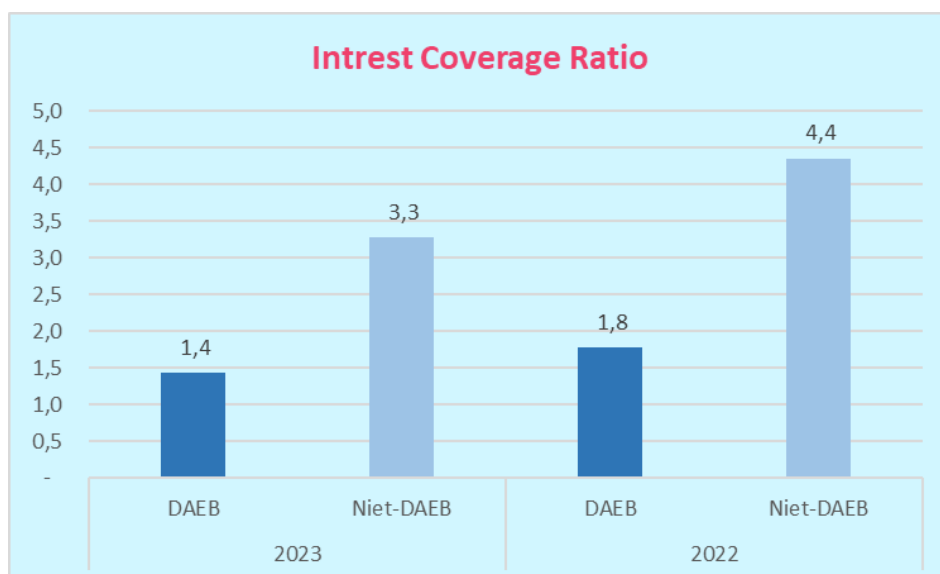
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)

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 2022 gedaald. We voldoen aan de gestelde normen van DAEB- en niet-DAEB.



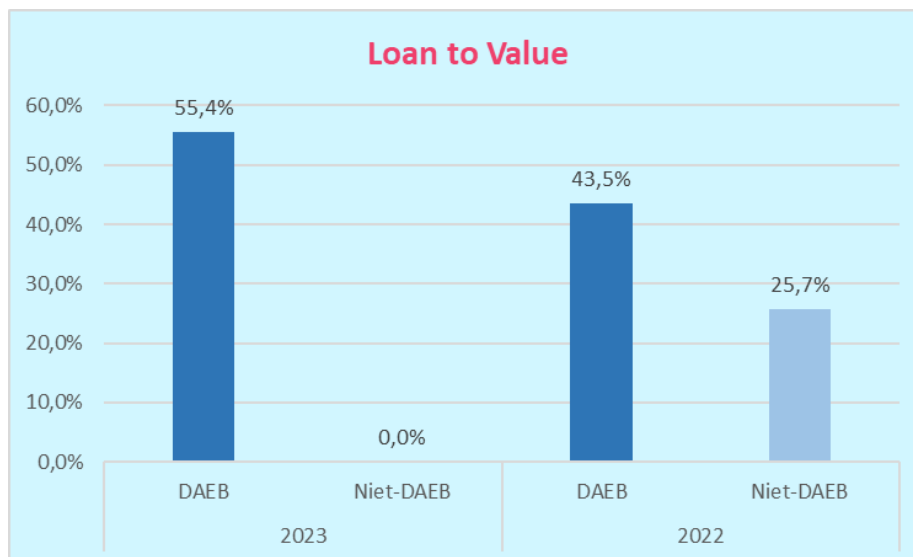
Interest Coverage Ratio

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.



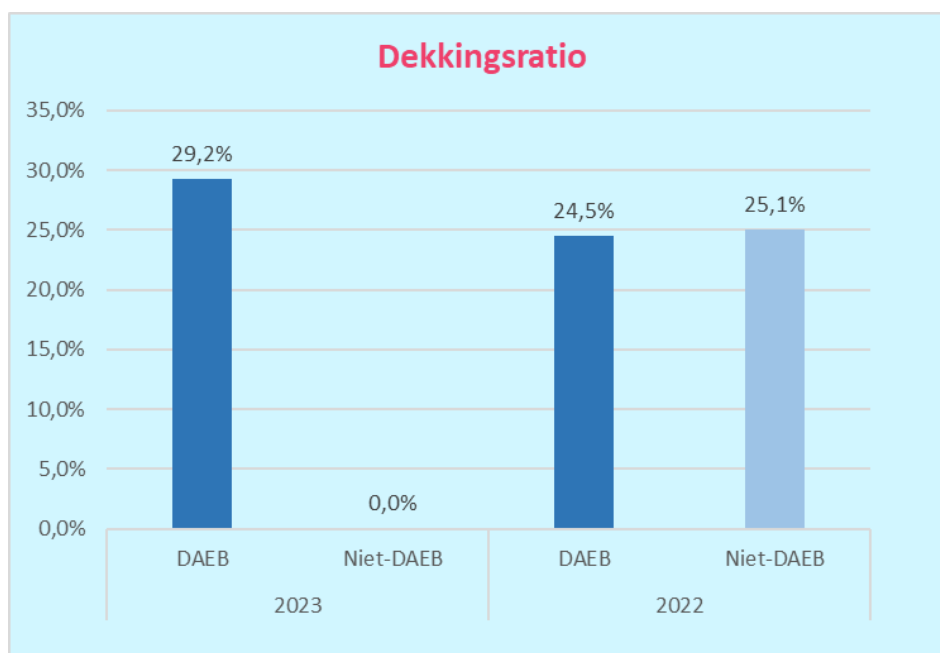
Loan to Value (LtV)

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.



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 134 miljoen bedraagt 29,2% van de marktwaarde. De dekkingsratio voldoet dus ruim aan het uitgangspunt van het geformuleerde financiële beleid.



Bedrijfslasten

Een deel van de Bedrijfslasten van Woonvizier wordt beïnvloed door de vennootschapsbelasting en gemeentelijke belastingen (WOZ). 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.

In december 2022 is de beoordelingsbrief van het WSW ontvangen over 2023. In november 2022 is ook een gesprek geweest met het WSW over deze beoordeling 2023. Het risicoprofiel van Woonvizier blijft zoals in 2022 beoordeeld om laag-midden.

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 2023 geen aanleiding tot het maken van opmerkingen en geen aanleiding tot het doen van interventies.

4.6 Interne beheersing

4.6.1 Organisatie en rollen

Woonvizio past de principes van het 'Three Lines of Defence model' toe bij inrichting van het risicomanagement. Dit model structureert de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement. Binnen het 'Three Lines of Defence'-model heeft elke "verdedigingslinie" zijn eigen verantwoordelijkheid in de beheersing van risico's:

De verdedigingslijnen volgens het 'Three Lines of Defence'- model	
1^e verdedigingslinie	○ Primair verantwoordelijk voor getrouwheid en rechtmatigheid transacties binnen eigen operationele processen.
2^e verdedigingslinie	○ Ondersteunt de afdelingen bij de optimalisering van de processen ○ Monitoring en beheersing door het uitvoeren van de P&C-cyclus ○ Uitvoeren interne controles uit op de 1^e lijn
3^e verdedigingslinie	○ Toetst de kwaliteit van de P&C-producten ○ Toetst de kwaliteit van de uitgevoerde interne controles ○ Adviseert over verbetering in de 1^e en 2^e lijn

In het risicomanagement zoals dat binnen Woonvizio is vormgegeven zijn de volgende functies onderscheiden:

Type	Functie	Rol
Eerste lijn	Afdelingen (vastgoed, wonen, bedrijfsvoering)	Uitvoeren, verbeteren
Tweede lijn	P&C en manager bedrijfsvoering	Adviseren, toetsen, coördineren, bewaken
Derde lijn	Controller	Toetsen, adviseren

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 Proces risicomanagement

In 2023 is het risicomanagement proces herschreven en in concept vastgelegd.

De onderliggende documenten waaronder het document risicomanagement Woonvizio, risicomatrix en ICP zijn eind 2023 afgestemd met de externe accountant. Het MT en de auditcommissie zijn 2023 op de hoogte gesteld van de concept inhoud. Hierbij is afgesproken dat de documenten in T1 2024 ingebracht gaan worden en worden besproken in de auditcommissie.

Fase 1 en 2 van risicomanagement gaat om het identificeren, classificeren en kwantificeren van risico's. Dit doen we jaarlijks door het actualiseren van de risicomatrix, waarbij we de risicomatrix doornemen en

nieuwe risico's benoemen. Input voor de actualisatie halen we bijvoorbeeld uit het koersplan, rapportages van de accountant, externe ontwikkelingen en het gezamenlijk beoordelingskader van de AW/WSW.

De actualisatie wordt jaarlijks gedaan door de medewerker planning & control, het MT en controller. De risicomatrix wordt elk jaar door het MT vastgesteld en besproken in de auditcommissie.

Fase 3 gaat om het sturen en beheersen. Dit is een doorlopend proces als het gaat om de eerste lijn.

Dagelijks worden de beheersmaatregelen uitgevoerd. Vanuit de tweede en derde lijn vindt toetsing van de processen en beheersmaatregelen plaats. Enerzijds door het opstellen van de P&C-producten (tertiaalrapportage, begroting, jaarrekening, DVI/DPI) en anderzijds door het uitvoeren van het intern controleplan (hierna ICP). Rapportage over de uitgevoerde controles vindt plaats via de tertiaal-rapportages. Suggesties voor procesverbetering worden hierin ook meegenomen.

Het intern controle plan wordt op basis van de actuele risicoanalyse opgesteld. Hierin worden de specifieke aandachtspunten en uit te voeren audits benoemd. De strategische risico's en tactische risico's vormen mede input voor het interne controle plan.

Het intern controle plan wordt elk jaar door het MT vastgesteld en besproken in de auditcommissie en afgestemd met de externe accountant, waarbij eventueel de uit te voeren audits en frequenties worden aangepast en/of bepaalde controles worden toegevoegd.

Het jaarlijkse intern controle plan wordt voorafgaand aan het betreffende begrotingsjaar vastgesteld door de RvC.

4.6.4 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 2023 zijn een aantal fasedocumenten nieuwbouw behandeld in de Raad van Commissarissen.

4.6.5 Financieel reglement Beleid en Beheer

De financiële kaders en sturelementen zijn uitgewerkt in een actueel financieel toetsingskader. Onderdeel van het Financieel reglement Beleid en Beheer zijn een Treasurystatuut, een Investeringsstatuut en een verbindingsstatuut. 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.

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

Voor deze risico's verwijzen we naar hoofdstuk 13 van de jaarrekening.

4.6.7 Toekomstparagraaf

De prijzen zijn fors gestegen, de inflatie is erg hoog geweest en neemt op dit moment af. Dit heeft voornamelijk invloed op onze onderhoudskosten ook nog op de komende periode.

4.7 Risicomanagement

4.7.1 Risico's en risicobeheersmaatregelen

Risicomanagement moet borgen dat de strategische doelstellingen van Woonvizer adequaat en verantwoord kunnen worden gerealiseerd. Risicomanagement is bij Woonvizer een verantwoordelijkheid van het gehele management en is integraal ingebed in de bedrijfsvoering. Het is een gedeeld instrument om op een gestructureerde en expliciete manier risico's in kaart te brengen, te beoordelen en - door er proactief mee om te gaan - beter te beheersen. Om grip op risico's te krijgen, doorlopen we de volgende fases:

- 1) Identificeren en classificeren van de risico's
- 2) Kwantificeren van de risico's
- 3) Sturen en beheersen.

4.7.2 Fase 1 Identificeren en classificeren van de risico's

Woonvizer maakt onderscheid in de volgende risico-indeling:

- Strategische risico's die effect hebben op het behalen van de doelstellingen van Woonvizer;
- Tactische risico's, de doorvertaling van de strategische risico's naar tactisch niveau;
- Operationele risico's die Woonvizer loopt in het dagelijks werk die te voorkomen zijn (door bv. eenduidige gestandaardiseerde processen en functiescheiding, interne controle, procuratieregeling, voldoen aan compliance).

Daar waar de strategische risico's veelal gerelateerd zijn aan de organisatie als geheel worden op tactisch niveau ook relevant beleid, afwegingskaders en richtlijnen gemaakt ter ondersteuning van de tactische besluitvorming en beheersing van de risico's.

Operationele risico's bevinden zich in de directe invloedssfeer van Woonvizer. Wij kunnen direct invloed uitoefenen om deze risico's te voorkomen of om de gevolgen van deze risico's te verkleinen. Bijvoorbeeld door aanpassing van onze werkprocessen of uitvoeringsplannen. Voorbeeld van interne risico's zijn het uitvallen van onze ICT-voorzieningen, het verrichten van onjuiste betalingen en het niet juist toepassen van wetgeving. Op operationele risico's zijn over het algemeen beheersmaatregelen te nemen aan de hand van een kosten-batenafweging. Beheersmaatregelen mogen immers niet duurder zijn dan het risico zelf.

In de risicomatrix wordt ook aangegeven of een risico een frauderisico betreft. Er is sprake van een frauderisico als er sprake is van een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen.

4.7.3 Fase 2 kwantificeren van de risico's

In deze fase wordt ordening aangebracht in de lijst met risico's zodat we kunnen focussen op die risico's die de grootste impact hebben op onze organisatie en doelen en waarvan de kans dat die zich voordoen en de impact groot zijn. Woonvizer categoriseert alle activiteiten die zij doet of die zij van plan is te gaan doen naar een risicoklasse. Activiteiten worden gescoord op de dimensies (1) kans dat iets fout gaat en (2) impact daarvan op Woonvizer. Voor zowel de kans als de impact wordt een score gegeven van hoog, midden of laag. Daaruit volgt de inschatting van het bruto risico.

4.7.4 Fase 3 Sturen en beheersen

In deze fase is de beoordeling van het risico dat Woonvizio loopt in combinatie met de genomen beheersmaatregelen essentieel. Een activiteit met hoge impact en hoge kans waarvan alle risico's tegen aanvaardbare condities kunnen worden afgedekt, levert immers weinig risico meer op voor Woonvizio.

Een activiteit met hoge impact en hoge kans waarvan de risico's niet kunnen worden afgedekt, brengt voor Woonvizio wel grote risico's met zich mee. Daarom wordt per activiteit beoordeeld in hoeverre Woonvizio een acceptabele mate van risicobeheersing kan realiseren. In de risicomatrix worden de beheersmaatregelen op hoofdlijnen beschreven. Het risico wat overblijft na beheersmaatregelen is het netto risico. In de kolom aanvullingen kunnen zaken worden genomen zoals procesverbeteringen, aanvullende beheersmaatregelen of actiepunten voor komende jaren.

4.7.5 Strategische risico's

We hebben de volgende strategische risico's die effect hebben op onze doelstellingen onderkend en hieronder verder uitgewerkt:

1. Dienstverlening:

Risico dat we niet voldoen aan de doelstelling van een 8 op de Aedes benchmark van klanttevredenheid.

Beheersmaatregelen:

Monitoren klanttevredenheid, communicatiestrategie, uitdragen kernwaarden hartelijk en verbindend.

2. Portefeuillestrategie:

Risico dat de strategie niet aansluit op de vraag: Onvoldoende inspelen op de toekomstige vraag naar woningen, aantallen, types, kwaliteit, beschikbaarheid, betaalbaarheid.

Beheersmaatregelen:

We beginnen met een woningmarktonderzoek met de gemeente Drimmelen. We maken prestatieafspraken over de behoefte. Daarop baseert Woonvizio zijn portefeuille strategie op. Daarnaast wordt het risico beperkt doordat we flexibel bouwen met alternatieve aanwendbaarheid van de woningvoorraad en een actief doelgroepenbeleid hebben verankerd in het Strategisch voorraadbeleid (SVB).

3. Samenwerkingsverbanden:

Geen goede samenwerking met onze (regionale) stakeholders.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door deelname in netwerken, periodiek overleg, de partijen betrekken bij het beleid en een actieve rol in de opzet van prestatieafspraken.

4. Continuïteit:

Duurzaam verdienmodel, doordat we niet voldoen aan de financiële kengetallen van het AW/ WSW met als gevolg we geen of onvoldoende borgingsruimte krijgen om financiering aan te trekken.

Beheersmaatregelen:

Jaarlijks worden de toekomstplannen ingerekend in de begroting incl. scenario analyses. De effecten hiervan op de financiële normen worden hierbij inzichtelijk gemaakt. Bij financiële rapportages per trimester en begroting en jaarrekening de ontwikkeling van de ratio's bewaken en tijdig bij te kunnen sturen.

5. Governance en Compliance:

Bestuur en toezicht zijn niet evenwichtig van opbouw en kwaliteit.

Beheersmaatregelen:

Dit risico wordt beperkt door interne zelfevaluatie RvC en beoordeling bestuurder. Evenwicht van opbouw en kwaliteit bij bestuur en RvC (kracht en tegenkracht). Goede beoordeling governance inspecties. PE punten systematiek waarbij de kwaliteit van de RvC en bestuurder wordt gemonitord. Periodiek overleg met huurdervertegenwoordiging en controller.

6. Organisatie:

Organisatie is niet evenwichtig van opbouw en kwaliteit (toekomstbestendig) en niet beschikt over de juiste middelen.

Beheersmaatregelen:

Strategische personeelsplanning, we hanteren een flexibele schil. We hebben actief aandacht voor de werk-privé balans en kijken naar mogelijkheden voor interne groei en/of taakdiversificatie. Zo vinden er 360 feedback gesprekken plaats. Daarnaast worden collega's uitgedaagd door in projectteams te werken. Input leveren vanuit hun vakgebied in het MT en RVC.

7. Politiek en marktomstandigheden:

Politieke onzekerheid en wisselende marktomstandigheden waardoor onze doelstellingen niet behaald kunnen worden.

Beheersmaatregelen:

Met scenario analyses in de begroting proberen we inzicht te krijgen in welke invloed de politiek en markt kan hebben op de financiële planning.

4.7.6 Fraude risicoanalyse

In 2022 is de fraude risicoanalyse geactualiseerd met behulp van een zogenaamde fraude assessment self analysis tool (FAST). Vanuit de fraude risicoanalyse is een analyse gemaakt welke fraude risico's aanwezig kunnen zijn binnen Woonvizier vanuit onze activiteiten en primaire processen. In 2023 zijn er aanvullende mogelijke frauderisico's opgenomen in de risicomatrix. Hierbij is 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 drie belangrijkste fraude risico's onderkend (geen wijzigingen ten opzichte van 2022):

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 viermaandelijke 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 treasury statuut 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 2023 € 117,1 miljoen (2022: € 111,4 miljoen).

Opgesplitst in € 115,8 miljoen DAEB en € 1,3 miljoen Niet-DAEB.

In 2023 zijn 5 leningen volledig afgelost:

- Een fixe-lening van € 1,1 miljoen bij de BNG.
- Een fixe-lening van € 5,0 miljoen bij de NWB.
- Een lineaire ongeborgde lening van € 364.500 van de Rabobank.
- Twee variabele flexleningen van € 3,0 miljoen.

Er zijn totaal 4 nieuwe leningen aangetrokken waaronder 3 fixe leningen en een variabele flexlening met een totale hoofdsom van € 19 miljoen en een looptijd van 32, 9, 27 en 10 jaar.

De gemiddelde rentevoet bedraagt 3,018% (2022: 2,998%). De gemiddelde schuld per gewogen verhuureenheid bedraagt in 2023 € 39.403 (2022: € 37.385), 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 in 2023 niet overschreden.

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 17 juni 2024 het jaarverslag 2023 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

17-6-2024

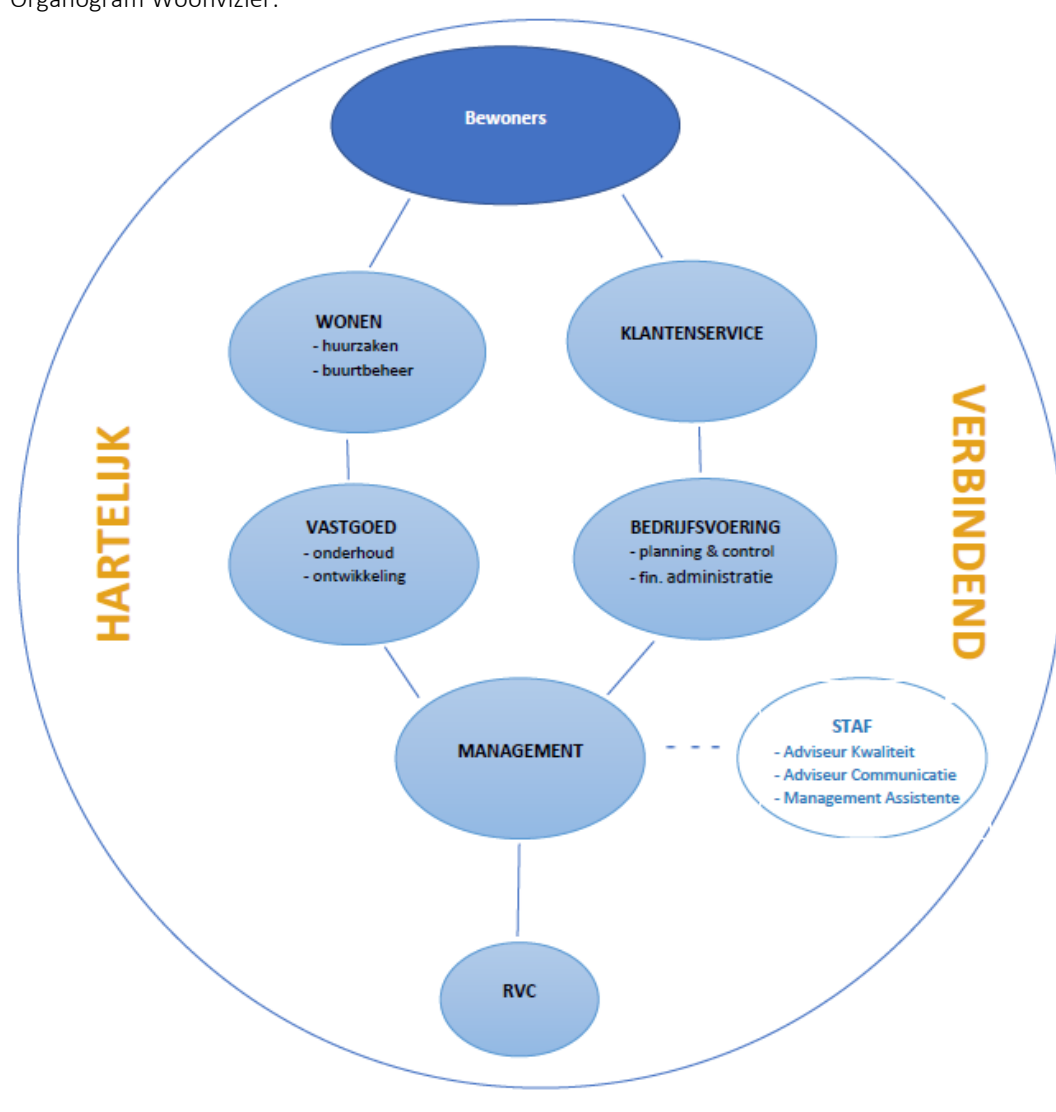
5 Organisatie

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 2023 26 medewerkers (22,9 Fte) in dienst. Daarmee is het aantal medewerkers van Woonvizier gegroeid met 2 (1,7 FTE). Er zijn in 2023 twee nieuwe functies bij gekomen: Regisseur Huurbetaling en Bestuursadviseur.

Organogram Woonvizier:



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 2023 2,65% (2022: 10,9%). Deze forse daling kan verklaard worden doordat er in 2022 een tweetal medewerkers langdurig ziek waren. In 2023 is een medewerker hersteld en de andere is uit dienst gegaan. Voor de laatste medewerker is een compensatie van het UWV ontvangen in verband met een WIA-uitkering. 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.

5.2 Raad van Commissarissen

Inleiding

De RvC blikt met tevredenheid terug op het afgelopen jaar. In 2023 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 2022 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.

De Raad constateert met tevredenheid dat Woonvizier in een volgende fase van haar ontwikkeling is aangeland. Woonvizier kan daardoor de groeiende maatschappelijke uitdagingen aan. Het gaat hierbij voornamelijk over het grote woningtekort. Er moeten meer woningen bij. De hogere nieuwbouwambities zijn neergelegd in de landelijke prestatieafspraken en de Regionale Woondeal Stadsregio Breda Tilburg (SRBT). Deze ambities liggen hoger dan het Strategisch Voorraadbeleid van Woonvizier. Vooral in de periode t/m 2028 is er een verschil. Woonvizier zal zich actief inzetten om de ruimte te vinden om de gevraagde extra inspanning te doen. In de periode 2029 t/m 2033, kan

Woonvizier wel aan de ambities van de landelijke prestatieafspraken en de Regionale Woondeal voldoen. Dat is voor een corporatie van de schaalgrootte van Woonvizier een prestatie om trots op te zijn.

In 2023 zijn er geen wijzigingen geweest in de samenstelling van de RvC. In het eerste kwartaal van 2024 treedt de heer Kloet af als lid van de RvC. Met ondersteuning van een extern bureau is er gestart met de werving en selectie van een commissaris op voordracht van de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbelang. De procedure heeft in december 2023 geleid tot een voorgenomen besluit tot benoeming, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw.

Naast de zes reguliere vergaderingen zijn door de RvC afzonderlijke, informele gesprekken gevoerd met Woonbelang, medewerkers, externe accountant en controller. Uit deze informele gesprekken zijn geen punten naar voren gekomen die extra aandacht zouden vragen van de RvC.

Dit jaar heeft de zelfevaluatie van de RvC van Woonvizier plaats gevonden met externe begeleiding. De bestuurder heeft ook deelgenomen. Er is gesproken over de hoe de RvC in staat is invulling te geven aan de vier rollen: toezichthouder (legitimeren en monitoren), adviseur/klankbord (gevraagd en ongevraagd), werkgever (aanstellen, schorsen, ontslag, beoordelen en belonen) en netwerken (intern en extern). Gezamenlijk werd geconstateerd dat de ontwikkeling die Woonvizier heeft doorgemaakt, maakt dat er een verschuiving optreedt in de rol van de RvC. De focus verschuift van meer nadruk op beheersing en controle naar meer strategisch, klankbord en advies. De RvC heeft onder meer de behoefte uitgesproken om samen met de bestuurder meer ruimte te maken om het strategische (volkshuisvestelijke) gesprek te voeren over de rol van Woonvizier in dit tijdsgewricht.

De RvC kijkt met tevredenheid terug op het afgelopen jaar. Een jaar waarin de organisatie op een aantal vlakken verder geprofessionaliseerd is. We willen in dit jaarverslag graag twee voorbeelden noemen. De organisatie heeft een nieuw intranet en documentmanagementsysteem in gebruik genomen, dat de kwaliteit van dienstverlening aan onze bewoners verder zal verbeteren. Ook is de organisatie in 2023, zonder dat de bewoners er in de dienstverlening iets van hebben gemerkt, verhuisd naar een tijdelijke kantoorlocatie vanwege de verbouwing van het kantoor dat gevestigd is aan de Middelseed. Dit zegt iets over de flexibiliteit en veerkracht van de organisatie. Graag wil de RvC daarom een groot compliment uitdelen aan onze directeur/bestuurder en alle medewerkers van Woonvizier.

5.2.1 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- 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 Woonvizio elke vier jaar laat uitvoeren.

5.2.2 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. Naar aanleiding van een aflevering van Nieuwsuur in het voorjaar, hebben de RvC en de bestuurder stil gestaan bij het vastgoedbezit van de commissarissen en bestuur. Er zijn geen onverenigbaarheden geconstateerd.

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 bijdragen aan de RvC als team, de individuele ontwikkelpunten, competenties en vaardigheden en ook wordt de samenwerking met de bestuurder geëvalueerd.

De dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen is in *principe 4* verwoord. De voltallige RvC heeft begin december een jaarlijkse ontmoeting met het bestuur van Woonbelang. Hier is stilgestaan bij de samenwerking tussen Woonbelang en Woonvizio, de wens voor een meer thematische invulling van de vergadering en de continuïteit binnen het bestuur van Woonbelang. Daarnaast zijn de huurderscommissarissen regelmatig aanwezig bij de bestuursvergadering van Woonbelang.

Op 25 april 2023 heeft er een kennismakingslunch plaatsgevonden met het college van B&W. Er is gesproken over de maatschappelijke uitdagingen en er is afgesproken dat de wethouder wonen het aanspreekpunt is voor Woonvizio. Volgens de principes van collegiaal bestuur, kan deze wethouder intern schakelen als het een thema betreft dat in de portefeuille van een andere wethouder zit.

De Raad is in 2023 in wisselende samenstelling aanwezig geweest bij feestelijke momenten zoals de oplevering van de 250-ste woning die is verduurzaamd. Tijdens deze gelegenheden is er mogelijkheid om kennis te maken met bewoners en samenwerkingspartners.

In de RvC vergadering van 4 december 2023, werd de ontmoetingsruimte van de Ganshoeksingel besproken. Door de unieke samenwerking tussen vrijwilligers, Surplus, SWO en Woonvizer is deze ontmoetingsruimte een groot succes. De RvC is in gesprek gegaan met een vertegenwoordiging van Surplus, SWO en 2 actieve vrijwilligers. De raad heeft besloten dit soort bijeenkomsten jaarlijks te organiseren.

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 Woonvizer worden deze principes nageleefd.

In 2023 is een begin gemaakt met een intern controle plan inclusief een risicomatrix waarmee een algeheel overzicht wordt gegeven van de strategische, tactische en operationele risico's. Per risico wordt de impact gekwantificeerd en worden sturings- en beheersmaatregelen benoemd.

De conceptversies zijn met de auditcommissie (hierna: AC) besproken en de AC stelt met tevredenheid vast dat er stappen vooruit zijn gezet op het terrein van risicomanagement. Daarmee is de aanbeveling uit de accountantscontrole voldoende opgevolgd. In 2024 wordt de definitieve versie van het intern controleplan voorgelegd aan de RvC.

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

5.2.3 Toezicht

Themabijeenkomst

Er heeft een themabijeenkomst plaatsgevonden met een gastspreker. Hierin zijn de actuele ontwikkelingen binnen de volkshuisvesting besproken.

Overzicht belangrijkste besluiten en bespreekpunten

In 2023 trof de RvC elkaar vijfmaal voor een reguliere RvC-vergadering met de bestuurder. Daarnaast vonden enkele bijeenkomsten plaats waaraan de raad of een vertegenwoordiging deelnam, zoals overleg met de huurdersorganisatie, met de accountant, met de controller en met medewerkers van Woonvizer.

De raad heeft in 2023 de volgende besluiten genomen:

Datum RvC-vergadering	RvC-besluit
13-03-2023	Asbestsanering Nachtegaalstraat De RvC keurt de voorgestelde aanpak goed om de asbestsanering van de woningen in de Nachtegaalstraat en omgeving volledig in 2023 uit te voeren, om de opdracht voor dit project te gunnen aan Rasenberg Terheijden en de beschreven vergoedingen aan de bewoners uit te keren.

Datum RvC-vergadering	RvC-besluit
13-03-2023	Kantoorpand Woonvizier in Made De RvC geeft goedkeuring aan het voorstel om het kantoorpand van Woonvizier aan de Middelmeede 40 te Made te transformeren naar 14 sociale huurappartementen op de eerste en tweede verdieping en daarbij de begane grond te verbouwen naar de kantoorbehoefte van Woonvizier. Dit tegen totale stichtingskosten van € 4.355.880,- (prijspeil 2025, prijs per appartement €227.214,-).
13-03-2023	Verkoop sporthal De Rietgors De RvC stemt in met verkoop van sporthal De Rietgors in Lage Zwaluwe aan de gemeente Drimmelen tegen taxatiewaarde.
24-04-2023	Flexwoningen in Made De RvC stemt in met het voorstel om opdracht te verstrekken aan Barli B.V. uit Uden voor de ontwikkeling en realisatie van 16 Flexwoningen op de locatie Markstraat Terheijden. De totale stichtingskosten bedragen maximaal € 3.139.031 inclusief btw.
19-06-2023	Jaarrekening 2022 Woonvizier De RvC stelt de Jaarrekening 2022 vast onder voorbehoud van een goedkeurende controleverklaring.
19-06-2023	Jaarrekening 2022 Energie BV De RvC stelt de Jaarrekening 2022 van de Energie BV vast onder voorbehoud van een goedkeurende controleverklaring.
19-06-2023	Samenwerking met accountant Qconcepts De RvC besluit om de samenwerking met Qconcepts te continueren voor de komende drie jaar.
19-06-2023	Eerste tertiaalrapportage 2023 De RvC keurt de eerste tertiaalrapportage 2023 goed.
19-06-2023	Deelplan III Lage Zwaluwe De RvC gaat akkoord met: - Het resultaat uit de ontwerpfase zoals verwoord in het fasedocument, inclusief de bijlagen “overeenkomst tot ontbinding van de ontbindingsovereenkomst” en “intentieovereenkomst verwerving Deelplan III Lage Zwaluwe”. - De verkoop van de grond voor de ontwikkeling van plangebied Deelplan III Lage Zwaluwe, waarbij de grondexploitatie neerkomt op een positief resultaat van € 2.970.805 incl. BTW. - De investering van € 9.196.009 incl. BTW voor de ontwikkeling en realisatie van 34 sociale huurwoningen.
19-06-2023	Volkshuisvestelijk bod 2024 aan Gemeente Drimmelen Met inachtneming van de gedane tekstuele suggesties, stemt de RvC in met volkshuisvestelijk bod 2024 aan de Gemeente Drimmelen.
19-06-2023	Herbenoeming Robert Bool De RvC besluit tot herbenoeming van Robert Bool als lid van de RvC per 1 juli 2023, onder voorbehoud van een tijdige positieve zienswijze van de Aw
19-06-2023	Verlenging contract controller De RvC besluit tot verlenging van het contract van de controller tot 31 december 2023.

Datum RvC-vergadering	RvC-besluit
16-10-2023	Liquiditeiten Niet-Daeb tak De RvC besluit: - Met de overtollige middelen in de niet-DAEB-tak wordt allereerst de interne lening volledig afgelost. Op deze manier wordt de rekening-courant verhouding afgebouwd en de aflosverplichting van de niet-DAEB-tak tot nihil gereduceerd. - Het vervolgtraject: nadat de interne lening volledig is afgelost, kan worden overgegaan tot dividenduitkering maar alleen indien er volledige zekerheid bestaat dat de middelen in de toekomst niet meer nodig zijn in de niet-DAEB-tak. De financiële consequenties (ook fiscaal) zullen door Woonvizier verder worden onderzocht.
16-10-2023	Begroting 2024 Woonvizier, inclusief Treasury Jaarplan 2024 De RvC stelt de Begroting 2024 Woonvizier vast, inclusief het Treasury Jaarplan 2024.
16-10-2023	Werkplan RvC 2024, inclusief vergaderrooster 2024 De RvC stelt, met inachtneming van de genoemde wijzigingen, het Werkplan RvC 2024 vast, inclusief vergaderrooster 2024.
16-10-2023	Projectplan Made Oost De RvC stemt in met: - het voorstel en het ondertekenen van de overeenkomst 'Verwerving Made Oost'; - de ontwikkeling en realisatie van 40 sociale huurwoningen conform het fasedocument en de bij behorende woningtypen en prijsstelling en de daarbij horende stichtingskosten opgedeeld in 3 fasen: Fase I : 18 woningen voor een bedrag van € 4.889.250 Fase II : 6 woningen voor een bedrag van € 1.667.234 Fase III : 16 woningen voor een bedrag van € 4.548.215 De totale stichtingskosten voor 40 sociale huurwoningen bedragen € 11.104.699
16-10-2023	Tweede tertiaalrapportage 2023 In de Winst- en verliesrekening wordt de kolom "realisatie" vervangen door de kolom "Prognose T1". De RvC keurt de tweede tertiaalrapportage 2023 goed.
04-12-2023	Rapportage maatschappelijke doelen Jaarlijks zal een verantwoording op maatschappelijke doelen plaatsvinden en worden besproken met de RvC. Dit gebeurt aan de hand van een notitie en een ontmoeting met samenwerkingspartners uit de praktijk. Dit vormt de basis voor de rapportage in het jaarverslag van Woonvizier. In de volgende versie van het Koersplan en jaarplannen, wordt onderzocht hoe de maatschappelijke doelen zo geformuleerd kunnen worden dat een rapportage op deze doelen wordt vergemakkelijkt.
04-12-2023	Verlenging contract interne controller De RvC besluit (conform voorstel) tot een verlenging van het contract van de interne controller voor heel 2024.

Datum RvC-vergadering	RvC-besluit
04-12-2023	Benoeming Marieke van Wieren als lid RvC Woonvizier De RvC neemt het voorgenomen besluit om Marieke van Wieren te benoemen als lid van de RvC (op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging) onder opschortende voorwaarde van een positieve zienswijze van de Aw. De datum van benoeming is de datum waarop de positieve zienswijze van de Aw is ontvangen.
04-12-2023	Bezoldiging RvC en bestuurder De RvC besluit om de bezoldiging voor 2024 van de RvC-leden en de bestuurder vast te stellen conform het advies van de VTW in deze.

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 tertiaalrapportages en bestuursmededelingen. Deze stukken zijn van grote betekenis voor de toezichthoudende rol van de raad.

5.2.4 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 in 2021 benoemd voor een periode van maximaal vier jaar. Herbenoeming kan telkens voor een periode van maximaal vier jaar plaatsvinden. Op 15 januari 2022 is de nieuwe termijn van de bestuurder ingegaan.

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. Er is in 2023 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.

5.2.5 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.

In verband met het aftreden van de heer Kloet in het eerste kwartaal van 2024, is er een wervingsprocedure gestart voor een nieuw lid van de RvC (op voordacht van de huurdersvertegenwoordiging). De werving en selectie is begeleid door Rieken en Oomen. Er is een profielschets opgesteld met daarin onder meer aandacht voor de kennisgebieden vastgoedontwikkeling en ICT. Op basis van de reacties heeft eerste selectie plaatsgevonden. De CV's van 6 kandidaten zijn voorgelegd aan de selectiecommissie. 4 kandidaten zijn uitgenodigd voor de eerste gespreksronde met de selectiecommissie en er bleven 2 kandidaten over voor de tweede gespreksronde met de RvC en de voorzitter van Woonbelang. Uiteindelijk is er een voorgenomen besluit genomen tot benoeming van de beoogde kandidaat, mits er een positieve zienswijze van de Aw wordt ontvangen m.b.t. de geschiktheid en de betrouwbaarheid van de kandidaat. De formele bekrachtiging van de benoeming zal in 2024 plaatsvinden.

De RvC bestond in 2023 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	64	Directeur sociaal leerwerkbedrijf (gepensioneerd) <i>Financieel- economisch, sociaal domein</i>	01-07-2019 / 01-07-2023 / 30-06-2027
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	Voorzitter Lid remuneratiecommissie	59	Manager Min. van Financiën <i>Toezicht, governance, juridisch, HRM</i>	01-07-2018 / 01-07-2022 / 30-06-2026
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Lid Lid Auditcommissie	59	Overheidsaccountant <i>Financieel, economisch, governance</i>	01-01-2021 / 01-01-2025 / 31-12-2028
Mevr. Ing. H.J.A. (Anita) van Hezik <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Lid Voorzitter Remuneratiecommissie	61	Bestuurssecretaris woningcorporatie <i>Volkshuisvesting, vastgoed, governance</i>	01-01-2021 / 01-01-2025 / 31-12-2028
Dhr. Drs. ing. A.M.P. (Toon) Kloet <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Vicevoorzitter Voorzitter Remuneratiecommissie	63	Zelfstandig ondernemer <i>Onderwijssector, ICT, HRM</i>	05-02-2016 / 05-02-2020 / 04-02-2024

Nevenfuncties:

Naam	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
Dhr. H.A.P.J. (Robert) Bool MBA	Algemeen Directeur Diamant-groep (gepensioneerd)	Lid RvT SPO Venray Lid RvT Samenwerkingsverband Langstraat Heusden Altena.
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	Manager Min. van Financiën	Eigenaar de Frankrijker Advies
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Overheidsaccountant, 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 <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Bestuurssecretaris	Lid RvC Woonmeij Lid RvC Woonstichting Land van Altena
Dhr. Drs. ing. A.M.P. (Toon) Kloet <i>Benoemd op voordracht van Woonbelang</i>	Docent Informatica in het Voorgezet Onderwijs Directeur eigen bedrijf: TOAV b.v.	Geen

Samenstelling commissies 2023

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.

In 2023 heeft mevrouw Van Hezik de rol van de heer Kloet overgenomen als voorzitter van de remuneratiecommissie.

Leden auditcommissie:

- Robert Bool, voorzitter
- Jankhim Han, lid

Leden remuneratiecommissie:

- Anita van Hezik, voorzitter
- Ruud de Frankrijker, lid

Zelfevaluatie 2023

Op 27 november 2023 heeft de RvC uitgebreid stil gestaan bij het eigen functioneren door middel van een zelfevaluatie onder externe begeleiding.

Onder meer is gesproken over onderstaande thema's:

- De focus verschuift van meer nadruk op beheersing en controle naar meer strategisch, klankbord en advies. De RvC heeft onder meer de behoefte uitgesproken om samen met de bestuurder meer ruimte te maken om het strategische (volkshuisvestelijke) gesprek te voeren over de rol van Woonvizier in dit tijdsgewricht. Afgesproken wordt dat er voldoende ruimte op de RvC agenda wordt ingepland voor strategische / maatschappelijke keuzes. Hierbij zullen de leden van de RvC elkaars veronderstellingen en standpunten ook meer bevragen. In het afgelopen jaar lag de nadruk op het bevragen van de bestuurder.

- Verder wordt verkend op welke wijze het eigenaarschap van de individuele leden en de onderlinge kritische feedback van de RvC kan worden verbeterd.
- Het elkaar tijdig en volledig informeren tussen enerzijds bestuurder en anderzijds de leden van de RvC is ook essentieel voor een professionele samenwerking. In zijn algemeenheid verloopt dit prima, maar desalniettemin is er het afgelopen jaar enkele keren sprake geweest van misverstanden in de communicatie. Het komende jaar zal hier meer aandacht voor zijn. Doel is het voorkomen van onjuiste beelden en meer begrip en inlevingsvermogen tonen.

Geschiktheid

De RvC is van oordeel dat elke commissaris zijn of haar functie in 2021 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).

Raad van Commissarissen

Naam	PE-norm 2023	PE behaald in 2023	Overschot 2022	Voldaan	Overschot 2023
Dhr. H.A.P.J.M. (Robert) Bool MBA	5	7	0	Ja	2
Dhr. mr. R.P.C. (Ruud) de Frankrijker	5	4	4	Ja	3
Dhr. drs. D.J. (Jankhim) Han RA	5	9	1	Ja	5
Mevr. Ing. H.J.A. (Anita) van Hezik	5	54	5	Ja	5
Dhr. Drs. ing. A.M.P. (Toon) Kloet	5	2	3	Ja	0

Bestuurder

Voor de bestuurder geldt een norm van 36 PE-punten per jaar of een totaal over de laatste drie jaar van 108 PE-punten.

Naam	PE behaald in 2021	PE behaald in 2022	PE behaald in 2023	Voldaan	PE te behalen in 2024
Mevr M.P.H. van Beijsterveldt	47	41	33,5	Ja	33,5

Bezoldiging

De RvC onderschrijft de Wet Normering Topinkomens (WNT). Conform de besluiten genomen door de RvC zijn de vergoedingen verantwoord in de jaarrekening 2023. Voor de uiteenzetting van de bezoldiging van de Bestuurder en RvC wordt verwezen naar paragraaf 17.1 van de jaarrekening.

Wij danken het bestuur en de medewerkers voor de extra inspanningen in het verslagjaar en de Stichting Huurdersvertegenwoordiging Woonbelang voor de waardevolle en plezierige contacten. Na de toelichting van het Bestuur en de accountant op het Jaarverslag 2023 in de RvC-vergadering van 17 juni 2024 stellen wij hiermee de jaarrekening en het verslag 2023 vast en verlenen het bestuur decharge.

Getekend: 17 juni 2024, Made

Mr. R.P.C. de Frankrijker
Voorzitter

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

Mevr. Ing. H.J.A. van Hezik
Lid

Drs. D.J. Han RA
Lid

Mevr. Mr. Drs. M.W. van Wieren MRE MRICS
Lid

JAAARREKENING 2023

6 Balans per 31 december 2023

(voor voorgestelde resultaatbestemming)

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	260	4.213
Overige activa in exploitatie	-	-
	260	4.213
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	458.103	459.097
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.805	11.257
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.676	3.747
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.007	2.045
	476.591	476.146
Financiële vaste activa		
Deelnemingen	178	144
Latente belastingvordering	606	247
Leningen u/g	354	344
	1.138	735
Som der vaste activa	477.990	481.095
Viottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	-
Overige voorraden	-	-
	-	-
Onderhanden projecten	3.501	3.500
Vorderingen		
(Huur)debiteuren	183	273
Vorderingen op Maatschappijen waarin wordt deelgenomen	405	405
Overige vorderingen	1.714	844
Overlopende activa	-	-
	2.302	1.522
Liquide middelen	2.149	233
Som der viottende activa	7.952	5.255
Totaal	485.942	486.350

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	281.681	284.134
Overige reserves	76.083	75.697
Resultaat boekjaar	-6.491	-2.067
	351.273	357.764
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	4.995	6.648
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	109.538	105.485
Verplichtingen onroerende zaken Verkoop onder Voorwaarden	3.716	3.790
	113.254	109.275
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	8.901	7.248
Schulden aan leveranciers	3.219	1.948
Belastingen en premies sociale verzekering	1.079	905
Schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen	-	-
Overige schulden	1.549	989
Overlopende passiva	1.673	1.572
	16.421	12.662
Totaal	485.942	486.350

7 Winst- en verliesrekening 2023

(alle bedragen x € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	20.890	20.201
Opbrengsten servicecontracten	906	672
Lasten servicecontracten	-843	-575
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.694	-1.567
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.051	-8.632
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.253	-2.964
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.955	7.135
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	735
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-1.216
Toegerekende organisatiekosten	-20	-19
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-20	-500
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.638	1.631
Toegerekende organisatiekosten	-34	-32
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.818	-1.275
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	786	324
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.575	-5.922
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.048	1.214
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden	3	-5
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.620	-4.713
Opbrengst overige activiteiten	72	74
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	72	74
Overige organisatiekosten	-541	-381
Leefbaarheid	-260	-235
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	10	3
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.443	-3.075
Saldo financiële baten en lasten	-3.433	-3.072
Resultaat voor belastingen	-7.061	-1.368
Belastingen	535	-719
Resultaat deelnemingen	35	20
Resultaat na belastingen	-6.491	-2.067

8 Kasstroomoverzicht 2023

(alle bedragen x € 1.000)			2023	2022
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	20.862		19.621	
Vergoedingen	921		631	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	21		137	
Ontvangen interest	-		-	
Saldo ingaande kasstromen		21.804		20.389
Erfpacht	-		-	
Betalingen aan werknemers	1.906		1.721	
Onderhoudsuitgaven	10.900		8.056	
Overige bedrijfsuitgaven	3.299		3.119	
Betaalde interest	3.317		2.924	
Betaalde interest Interne lening	-		-	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	183		62	
Verhuurderheffing	-		1.813	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	58		47	
Vennootschapsbelasting	609		70	
Saldo uitgaande kasstromen		20.272		17.812
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.532		2.577
(Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.678		1.664	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		735	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-49		-44	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen		3.629		2.355
Nieuwbouw huur	2.559		8.737	
Verbeteruitgaven	6.259		4.457	
Aankoop	-		4.511	
Nieuwbouw verkoop	64		779	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven	-		-	
Investerings overig	101		60	
Verwerving van vastgoedbeleggingen		8.983		18.544
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		-5.354		-16.189

(alle bedragen x € 1.000)	2023	2022
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-5.354	-16.189
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	20.000	14.000
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	20.000	14.000
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	13.899	2.662
Aflossing ongeborgde leningen	-	318
	13.899	2.980
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.101	11.020
Toename (afname) van geldmiddelen	1.915	-2.590
Wijziging kortgeld	-	-
Mutatie geldmiddelen	1.915	-2.590
Liquide middelen per 1 januari	233	2.823
Liquide middelen per 31 december	2.149	233
Mutatie geldmiddelen	1.915	-2.590

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 Middelseed 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 2023 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

9.1.5 Stelselwijziging

In 2023 zijn geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

9.1.6 Consolidatie

In 2023 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.

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 Woonvizio 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 toegerekend aan de DAEB-tak als ware zij het hoofd van de fiscale eenheid.

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 Woonvizio 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 Woonvizio de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen voor waardering activa en passiva

9.3 Materiële vaste activa

9.3.1 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 (casco nieuwbouw) over vijftig 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

Woonvizio 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.

9.4 Vastgoedbeleggingen

9.4.1 (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 doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

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

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

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

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-1,90%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij doorexploteren	Bedrag tussen de € 1.441 en € 2.205 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij doorexploteren	Bedrag tussen de € 1.254 en € 2.315 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zelfstandige studenteneenheden bij doorexploteren	Bedrag tussen de € 1.252 en € 2.339 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Onzelfstandige studenteneenheden bij doorexploteren	Bedrag tussen de € 408 en € 1.760 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal) bij doorexploteren	Bedrag tussen de € 1.199 en € 2.374 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW bij uitponden	Bedrag tussen de € 818 en € 1.181 op basis van m2 en bouwjaar						
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW bij uitponden	Bedrag tussen de € 726 en € 1.342 op basis van m2 en bouwjaar						
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90	€ 508,90
Beheerkosten per vhe – MGW	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38	€ 499,38
Beheerkosten per vhe - studenteneenheden	€ 470,81	€ 470,81	€ 470,81	€ 470,81	€ 470,81	€ 470,81	€ 470,81
Beheerkosten per vhe – Zorgeenheid (extr.muraal)	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23	€ 460,23
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 – gereguleerde woningen	0,00%	0,00%	0,00%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar – geliberaliseerde woningen	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 6,17% en 7,39% opslag Bouwjaarklasse						
Disconteringsvoet MGW	Percentage tussen de 6,29% en 7,51% opslag Bouwjaarklasse						
Disconteringsvoet extramurale zorgeenheden	Percentage tussen de 8,12% en 8,75% opslag Bouwjaarklasse						

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88	€ 6,88
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo – MOG	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36	€ 8,36
Mutatieonderhoud per m2 bvo - BOG	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53	€ 11,53
Mutatieonderhoud per m2 bvo - MOG	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
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)	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%	0,17%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%	0,13%
Disconteringsvoet BOG	Percentage tussen de 9,42% en 10,26% opslag Bouwjaarklasse				
Disconteringsvoet MOG	Percentage tussen de 9,49% en 10,33% opslag Bouwjaarklasse				

Parameters parkeerplaatsen	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – parkeerplaats	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48	€ 63,48
Instandhoudingsonderhoud – garagebox	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72	€ 213,72
Beheerkosten per jaar – parkeerplaats	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74	€ 31,74
Beheerkosten per jaar – garagebox	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38	€ 43,38
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%	0,23%
Disconteringsvoet parkeerplaats	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%	7,69%
Disconteringsvoet garagebox	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%	7,78%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud – per m2 bvo	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11	€ 11,11
Mutatieonderhoud – per m2 bvo	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97	€ 13,97
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 8,42% en 9,26% opslag Bouwjaarklasse				

Woonvizier heeft voor de bepaling van de marktwaarde van de woningen en parkeergelegenheden de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het handboek modelmatig waarden 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.

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 waarde peildatum 31 december 2023 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.

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 verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van 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 uitpandscenariio 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 belemmeringen 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 € 3.130,41.
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 € 972,10.

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

Woonvizier heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:	Ultimo 2023	Ultimo 2022
Streefhuur	€ 649,18	€ 632,50
Onderhoudsnorm	€ 3.130,41	€ 2.856,06
Beheerlasten	€ 972,10	€ 884,35
Discontovoet	6,77%	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.

9.4.2 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 terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkooprecht, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkooprecht, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkooprecht 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 onbepaalde 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.

9.4.3 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.

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.

9.5 Financiële activa

9.5.1 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.

9.5.2 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.

9.5.3 Latente belastingvorderingen

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

9.5.4 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.

9.6 Voorraden

9.6.1 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.

9.7 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.

9.7.1 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.

9.8 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.

9.9 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.

9.10 Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Woningstichting Woonvizio 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 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.

9.11 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.

9.12 Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd 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 gevormd 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.

9.13 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.

9.13.1 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.

9.13.2 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

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).

9.13.3 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.

9.14 Belastingen

9.14.1 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.

9.14.2 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.

9.14.3 Fiscale eenheid

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

9.15 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.

9.16 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.

9.17 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 waarderingmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:

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

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

10 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

10.1 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.

10.1.1 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 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedroeg voor 2023: 3,1% tot de HT-grens (sociale sectorwoning, huursomstijging maximaal 2,6%) en voor het geliberaliseerde bezit 4,1%. De kale huur van een sociale sectorwoning ging dit jaar voor Woonvizio met gemiddeld bij de huuraanpassing 1,73% omhoog. Daarnaast was er in 2023 ook een eenmalige huurverlaging (minder verdienen dan 120% van het minimuminkomen) deze was op totaal 2,46% negatief. Totaal dus een huuraanpassing van 0,72% negatief.

10.1.2 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.

10.1.3 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.

10.1.4 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 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,4% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

10.1.5 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.

10.1.6 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.

10.1.7 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.

10.1.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

10.1.9 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.

10.1.10 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.

10.1.11 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".

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.

10.1.12 Nettoresultaat overige activiteiten

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

10.1.13 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.

10.1.14 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.

10.1.15 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.

10.1.16 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.

11 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

11.1 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.

12 Toelichting op de balans

12.1 Materiële vaste activa

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	6.083	5.982
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.870	-1.714
Boekwaarde	4.213	4.267
Mutaties:		
Investerings*1	366	102
Desinvesteringen	-	-
Overboekingen	-1.492	-
Afschrijvingen/waardeveranderingen	-142	-156
Desinvestering afschrijvingen	-2.685	-
Totaal van de mutaties	-3.953	-54
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	6.449	6.083
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-6.189	-1.870
Boekwaarde	260	4.213

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

Toelichting

De overboekingen ad € 1.492k zien toe op de overboeking van het eigen pand naar vastgoed in ontwikkeling. Eind 2023 is gestart met de herontwikkeling van het object naar 1 kantoorpand met 14 huurappartementen. Op basis hiervan is het object per 31-12-2023 gewaardeerd en opgenomen onder het vastgoed in ontwikkeling.

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.

12.2 Vastgoedbeleggingen

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

(x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
1. DAEB vastgoed in exploitatie	458.103	459.097
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	10.805	11.257
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.676	3.749
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.007	2.045
Totaal	476.591	476.146

	1. DAEB vastgoed in exploitatie		2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
(alle bedragen x € 1.000)	2023	2022	2023	2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Boekwaarde 1 januari:	459.097	444.707	11.257	11.154
Mutaties:				
Aankoop	-	-	-	-
Investerings	7.729	4.980	-	-
Desinvesteringen: verkoop	-2.818	-1.275	-	-
Desinvesteringen: uit expl.	-	-	-128	-
Overboekingen	1.837	9.573	-	-
Herwaarderingen	-	-	-284	126
Waardeverminderingen	-13.740	-1.447	-40	-24
Terugname waardeverminderingen	5.998	2.558	-	-
Totaal van de mutaties	-994	14.389	-452	102
Boekwaarde 31 december	458.103	459.097	10.805	11.257
Inbegrepen ongerealiseerde herwaardering	268.967	277.602	3.746	4.080

	3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie	
(alle bedragen x € 1.000)	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Boekwaarde 1 januari:	3.747	3.628	2.045	3.135
Mutaties:				
Investeringsen (1)	-	-	3.337	14.848
Saldering met voorziening onrendabel	-	-	4.995	2.040
Desinvesteringen	-	-	-	-2.482
Afwaardering overige projecten	-	-	-6.024	-5.922
Overboekingen	-	-	-345	-9.574
Aanpassingen marktwaarde	-71	120	-	-
Totaal van de mutaties	-71	120	1.962	-1.090
Boekwaarde 31 december	3.676	3.749	4.007	2.045

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)	2023	2022	Variant
Eengezinswoningen	348.800	348.689	Basis
Meergezinswoningen	83.665	82.161	Basis
Bedrijfsmatig onroerend goed	7.960	8.374	Full
Maatschappelijk onroerend goed	308	1.015	Full
Zorgvastgoed (intramuraal)	24.290	26.057	Full
Zorgvastgoed (extramuraal)	3.261	3.399	Basis
Garages en parkeerplaatsen	624	660	Basis
Totaal	468.908	470.354	

12.2.1 Verloopstaat marktwaarde 2022-2023

Verloopstaat Marktwaarde 2022 - 2023 Portefeuille (x € 1.000)			
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Marktwaarde 2022	459.097	11.257	470.354
Voorraadmutaties			
Verkoop	-2.818	-128	-2.946
Sloop	-	-	-
Nieuwbouw	1.895	-	1.895
Subtotaal voorraadmutaties	-923	-128	-1.051
Mutatie mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte	-753	6	-746
Vastgoedtype	-	-	-
Contractuur	-177	193	16
Leegstand	57	-0	57
Maximale huur	1.301	-	1.301
Mutatiegraad doorexpluiten	-701	-	-701
WOZ-waarde	30.362	148	30.510
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-124	95	-29
Complexdefinitie en verkooprestricties	1.108	-	1.108
Subtotaal mutatie vastgoedgegevens	31.073	443	31.516
Methodische wijzigingen			
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verhoging in januari	-1.204	-401	-1.604
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	-	-	-
Overdrachtskosten	-10.618	-240	-10.858
Subtotaal methodische wijzigingen	-11.822	-640	-12.462
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek			
Validatie markthuurstijging	883	-14	869
Validatie disconteringsvoet	-25.774	-170	-25.944
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	-24.890	-184	-25.074
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-1.864	-85	-1.949
Liberalisatiegrens	617	-	617
Reguliere huurstijging	7.270	33	7.303
Markthuurstijging	12.472	264	12.737
Historische leegwaardestijging	-9.495	-46	-9.541
Leegwaardestijging	10.629	51	10.680
Splitsingskosten	-64	-2	-66
Verkoopkosten	-	-1	-1
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-4.687	-65	-4.751
Beheerkosten	-1.022	-6	-1.028
Belastingen en verzekeringen	330	14	345
Disconteringsvoet	-8.632	-109	-8.740
Exit yield	13	8	20
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	5.568	57	5.626
Totaal mutaties	-994	-452	-1.446
Marktwaarde 2023	458.103	10.805	468.908

Toelichting Marktwaaarde

Woonvizier heeft voor de bepaling van de marktwaaarde van de woningen en parkeergelegenheden de voorgeschreven parameters en uitgangspunten uit het handboek modelmatig waarden gehanteerd (basisversie). Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Voor het bedrijfsmatig vastgoed, maatschappelijk vastgoed en de intramurale woongelegenheden is de full-versie toegepast. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full variant toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balans datum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatie rapport met betrekking tot de waarderungen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt echter eveneens dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt.

De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Woonvizier bedraagt het validatie effect in Corop regio West-Noord-Brabant conform de Fakton effectenrapportage mei 2024 2,60%.

12.2.2 Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 208 miljoen (2022: € 269 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

(alle bedragen x € 1.000)	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie	Totaal
Marktwaaarde per 31-12-2023	458.103	10.805	468.908
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	23.026	162	23.188
Betaalbaarheid (huren)	-161.063	-409	-161.473
Kwaliteit (onderhoud)	-111.004	-313	-111.317
Beheer (beheerkosten)	-11.505	3	-11.502
Totaal afslagen	-260.546	-558	-261.104
Beleidswaarde per 31-12-2023	197.557	10.248	207.804

Toelichting Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,29%-punt (West-Noord-Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde stijging van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa 16,4 miljoen (daling).

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op de beleidswaarde (* €1.000)	
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -16.351	lager
Disconteringsvoet	0,5% lager	€ 18.747	hoger
Markthuur	10% hoger	€ 2.124	hoger
Markthuur	10% lager	€ -2.120	lager
Lasten onderhoud (per eenheid)	€ 100 hoger	€ -8.618	lager
Lasten onderhoud (per eenheid)	€ 100 lager	€ 8.618	hoger
Beheerlasten (per eenheid)	€ 100 hoger	€ -8.618	lager
Beheerlasten (per eenheid)	€ 100 lager	€ 8.618	hoger

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet voor woningen bedraagt gemiddeld respectievelijk 6,77% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 6,71% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel de Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

12.2.3 WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het totale bezit bedraagt €672,1 miljoen. De WOZ 2022 bedroeg €596,8 miljoen.

12.2.4 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.

12.2.5 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)	5.004
Inventaris kantoor/magazijn	Brand (getaxeerd)	730
Computer	Brand (getaxeerd)	233
Aansprakelijkheidsverzekering	Per aanspraak	5.000
Wettelijke aansprakelijkheid vervoersmiddel	Materiele schade	2.500
Wettelijke aansprakelijkheid vervoersmiddel	Letselschade	6.100
Aansprakelijkheid bestuurders inclusief Raad van Commissarissen	Uitgebreide verzekering	2.500

12.2.6 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Ultimo 2023 is er geen woning verkocht met Slimmer Kopen (2022: 0).

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

De corporatie heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin circa 200 woningen bestemd zijn voor verkoop. In 2023 zijn er 12 sociale huurwoningen verkocht en gepasseerd bij de notaris. De verwachting is dat we elk jaar gemiddeld 10 woningen verkopen.

12.2.8 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Specificatie MVA io

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Duurzaamheidsproject	-	-
Verduurzaming F 4 (55 won.)	-	-
PV Panelen 27 pilot	-	-
Hofstedestraat (MA)	25	25
Voorstraat Made-Oost (MA)	220	219
Markstraat (TH)	1.915	599
E-veld (TH)	-	1.012
Tuinbouwweg Made (MA)	1	-
Kantoor Middelmeede (MA)	1.492	-
Ontwikkelsbudget	353	190
	4.006	2.045

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor een bedrag van € 624k aan grondaankopen opgenomen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten.

Eind 2023 is gestart met de herontwikkeling van het eigen kantoor Middelmeede naar 1 kantoorpand met 14 huurappartementen. Op basis hiervan is het object per 31-12-2023 gewaardeerd en opgenomen onder het vastgoed in ontwikkeling.

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 herstructurerings- 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 ontwerpfasen 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.

12.3 Financiële vaste activa

Deelnemingen

<i>(alle bedragen x € 1.000)</i>	Boekwaarde 1-1-2023	Aan- en verkoopen	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31-12-2023	Saldering rekening-courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2023
Woonvizier Energie BV	144	-	35	178	-	178
	144	-	35	178	-	178
	Boekwaarde 1-1-2022	Aan- en verkoopen	Resultaat deelneming	Boekwaarde 31-12-2022	Saldering rekening-courant groepsbij.	Boekwaarde 31-12-2022
Woonvizier Energie BV	124	-	20	144	-	144
	124	-	20	144	-	144

Latente belastingvordering

	31-12-2023 <i>(x € 1.000)</i>	31-12-2022 <i>(x € 1.000)</i>
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van lening o/g	318	334
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie DAEB	289	128
Verrekenbare/belastbare tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijvingspotentieel van vastgoed in exploitatie Niet-DAEB	-	174
Verrekenbare/tijdelijke verschillen uit hoofde van afschrijving kantoorpand.	-	-389
Boekwaarde per 31 december	606	247

De latenties zijn gebaseerd op de volgende waarderingsverschillen:

31-12-2023	Jaarrek. <i>(x€1.000)</i>	Fiscaal <i>(x€1.000)</i>	Verschil <i>(x€1.000)</i>	Nominaal <i>(x€1.000)</i>	Contant <i>(x€1.000)</i>
(Dis)agio leningportefeuille	-	1.549	1.549	424	318
Vastgoed in exploitatie - afschrijvingspotentieel DAEB	-	1.302	1.302	336	289
					606
31-12-2022	Jaarrek. <i>(x€1.000)</i>	Fiscaal <i>(x€1.000)</i>	Verschil <i>(x€1.000)</i>	Nominaal <i>(x€1.000)</i>	Contant <i>(x€1.000)</i>
(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
(On)roerende goederen ten dienste van de exploitatie	3.995	1.875	-2.121	-547	-389
					247

Leningen u/g

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	344	341
Rente	2	3
Creditrente	8	1
Kosten	-	-1
Stand per 31 december	354	344

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 2023 nog voor 3 woningen/kopers een vordering (2022: 3).

12.4 Voorraden

Per 31-12-2023 en 31-12-2022 heeft Woonvizier geen voorraden.

12.5 Onderhanden projecten

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Onderhanden werk		
Stand per 1 januari	3.500	3.937
Geactiveerde kosten	1	780
Geactiveerde opbrengsten	-	-736
Resultaat boekjaar	-	-481
Overboeking	-	1
Stand per 31 december	3.501	3.500

De specificatie is als volgt:

	31-12-2023 (x € 1.000)	31-12-2022 (x € 1.000)
Lage Zwaluwe West deelplan II (Vlashoek)	-	-
Lage Zwaluwe West deelplan III	3.501	3.500
	3.501	3.500

12.6 Vorderingen

	31-12-2023	31-12-2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
(Huur)debiteuren		
Zittende huurders	157	234
Vertrokken huurders	80	98
Overige debiteuren	27	49
	264	381
Voorziening dubieuze (huur)debiteuren	-81	-108
Saldo (huur)debiteuren	183	273

	31-12-2023	31-12-2022
Overige vorderingen		
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2021	-	-
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2021	-	297
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2022	606	606
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2022	-197	-245
Vennootschapsbelasting, betaalde vpb 2023	904	-
Vennootschapsbelasting, berekende vpb 2023	-	-
Verliesverrekening 2023 over 2022	130	-
Overige vorderingen	271	186
	1.714	844

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.

Vorderingen op groepsmaatschappijen

(alle bedragen x € 1.000)	Boekwaarde 1-1-2023	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2023	Saldering rekening- courant groepsnij.	Boekwaarde 31-12-2023
Woonvizier Energie BV	405	-	405	-	405
	405	-	405	-	405
	Boekwaarde 1-1-2022	Mutaties	Boekwaarde 31-12-2022	Saldering rekening- courant groepsnij.	Boekwaarde 31-12-2022
Woonvizier Energie BV	405	-	405	-	405
	405	-	405	-	405

12.7 Liquide middelen

	31-12-2023 (x € 1.000)	31-12-2022 (x € 1.000)
Kas	-	-
Rabobank	2.149	233
	2.149	233

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

12.8 Eigen vermogen

Het eigen vermogen voor resultaatbestemming is als volgt samengesteld:

	31-12-2023 (x € 1.000)	31-12-2022 (x € 1.000)
Herwaarderingsreserve	281.681	284.134
Overige reserves	76.083	75.698
Resultaat boekjaar	-6.491	-2.066
	351.273	357.766

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad. negatief € 6.490.871 als volgt te bestemmen:

- Het volledige bedrag ad. negatief € 6.490.871 in te brengen op de herwaarderingsreserve en overige reserves.
- De resultaatbestemming is vooruitlopend op de goedkeuring door de Raad van Commissarissen in de jaarrekening verwerkt.

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Herwaarderingsreserve		
Het verloop van de herwaarderingsreserves is als volgt:		
Stand 1 januari	281.681	284.134
Realisatie door verkoop	-1.912	-1.133
Realisatie door sloop	-	-
Realisatie door overig	-49	-
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-7.007	-1.320
Totaal van de mutaties	-8.968	-2.453
Bruto/netto herwaardering	272.713	281.681
Effect belastingdruk op herwaardering	-	-
Stand per 31 december	272.713	281.681

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 bestuurs- en volkshuisvestingsverslag.

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Overige reserves		
Het verloop van de overige reserves is als volgt:		
Stand 1 januari	76.084	75.698
Resultaat boekjaar	-6.491	-2.067
Mutatie herwaarderingsreserve	8.968	2.453
Stand 31 december	78.560	76.083

12.9 Voorziening onrendabele investering

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	6.648	4.608
Dotatie voorziening	6.163	7.279
Saldo per 31 december	12.811	11.887
Saldering projecten in ontwikkeling	7.816	5.239
Stand per 31 december	4.995	6.648

12.10 Leningen kredietinstellingen

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	112.733	101.735
Bij: verstrekkingen	19.000	14.000
Bij: agio op nieuwe leningen	-	-
Af: aflossingen	13.264	2.972
Af: vrijval agio leningen	31	30
Stand per 31 december	118.438	112.733
Af: aflossingsverplichting komend jaar	8.901	7.248
Saldo per 31 december	109.537	105.485

Marktwaaarde leningen

De marktwaaarde van de leningenportefeuille bedraagt € 135,5 mln. De marktwaaarde is gebaseerd op de yieldcurve per 31 december 2023 inclusief kredietopslag (credit spread). Indien de marktwaaarde van de leningenportefeuille bepaald zou worden exclusief kredietopslag bedraagt deze € 134 mln. De marktwaaarde van de (geborgde) leningen per 31-12-2023 zoals bepaald door het WSW bedraagt € 133,9 mln.

Rentevoet, aflossingssysteem en duration

De gemiddelde rentevoet van de leningen bedraagt 3,018% (2022: 2,998%). De leningen worden ineens afgelost (fixe-leningen) of op basis van annuïteitensysteem. De duration van de lening portefeuille bedraagt 14,2.

Borgstelling/faciliteringsvolume

Het WSW staat borg voor de leningen tot een bedrag van € 119,7 mln. (borgingsplafond). De geborgde schuldrest bedraagt per ultimo 2023 € 115,8 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 € 8,9 mln., deze is verantwoord bij de kortlopende schulden. De aflossingsverplichting voor de komende vijf jaar bedraagt € 20,1 mln.

Renterisico

Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 13 (Financiële Instrumenten).

12.11 Verplichtingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV)

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Stand per 1 januari	3.790	3.665
Aangekochte Slimmer Kopen woningen	-	-
Opwaarderingen	-74	125
Totaal mutaties	-74	125
Stand per 31 december	3.716	3.790

De verplichting inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (VOV) betreft de terugkooprecht van onroerende zaken die onder een regeling Verkoop onder Voorwaarden zijn overgedragen aan derden. De terugkooprecht wordt jaarlijks gewaardeerd en getoetst aan de bij overdracht ontstane verplichting. Bij de jaarlijkse toetsing van de terugkooprecht wordt rekening gehouden met de waardeontwikkelingen van onroerende zaken en specifieke contractvoorwaarden met derden. De terugkooprecht heeft ultimo 2023 betrekking op 17 nieuwbouw koopwoningen (2022:17).

12.12 Kortlopende schulden

	31-12-2023 (x € 1.000)	31-12-2022 (x € 1.000)
Schulden aan kredietinstellingen		
Kortlopende aflossingsverplichting	8.901	7.248

Schulden aan leveranciers		
Totaal	3.219	1.947

	31-12-2023 (x € 1.000)	31-12-2022 (x € 1.000)
Belastingen en premies sociale verzekering		
Loonheffing	54	55
Omzetbelasting	1.025	851
	1.079	906

Overige schulden

Te verrekenen servicekosten huurders	88	129
Transitorisch onderhoud	206	92
Transitorisch kosten	61	23
Nog te ontvangen facturen w.o. projecten	1.186	721
Afekening Sovak	-	7
Diversen	7	18
	1.548	990

Overlopende passiva

Niet vervallen rente	1.532	1.371
Vooruit ontvangen huur	81	141
Reservering verloftegoed	59	61
	1.672	1.573

13 Financiële instrumenten en risicobeheersing

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

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

13.1.2 Kredietrisico

Woonvizio handelt enkel met kredietwaardige partijen en heeft procedures opgesteld om de kredietwaardigheid te bepalen. Tevens heeft Woonvizio richtlijnen opgesteld om de omvang van het kredietrisico bij elke financiële instelling en debiteur te beperken. Bovendien bewaakt Woonvizio 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 Woonvizio zijn geen belangrijke concentraties van kredietrisico's.

13.1.3 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 gecommiteerde kredietfaciliteit en bijbehorende convenant wordt verwezen naar de toelichting op de langlopende schulden.

13.1.4 Valutarisico

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

13.1.5 Renterisico

Woonvizio 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 renteaftspraken loopt Woonvizio risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteaftspraken wordt het kasstroomrisico afgedekt door in geval van een significante verwachte stijging respectievelijk daling van de marktrente, renteswapcontracten af te sluiten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

13.1.6 Rentevoet leningen overheid en kredietinstellingen met resterende looptijden

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

Restant looptijd	Renteklasse			Totaal
	Tot 3%	3% - 4%	4% - 5%	
1 – 5 jaar	11.302	7.150	1.635	20.087
6 – 10 jaar	19.000	-	-	19.000
11 – 15 jaar	5.000	13.487	-	18.487
16 – 20 jaar	5.000	1.000	2.000	8.000
> 20 jaar	13.510	4.000	34.061	51.571
Totaal	53.812	25.637	37.696	117.145

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,098%.

13.1.7 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
2024	870	8.000	-
2025	696	1.750	-
2026	646	-	1.000
2027	658		421
2028	571	3.042	

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

- De rente van 1 variabele rentende leningen (1x € 5,0 miljoen nominaal) (roll-over lening) is gebaseerd op één-weeks Euribor en een liquiditeitsafslag respectievelijk opslag die is bepaald op plus 18 basispunten.
- Gecombineerd met de transitorische rentelast over de leningenportefeuille ad € 1,5 miljoen bedraagt de effectieve rentevoet 3,098% (2021: 3,170%)
- 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 de kredietopslag dient periodiek opnieuw te worden vastgelegd. Woonvizio heeft drie

basisrenteleningen in haar lening portefeuille. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 14 en 27 basispunten.

- De nominale hoofdsom van de lening portefeuille bedraagt ultimo 2023 € 117,1 miljoen (2022: €111,4 miljoen).
- De reële (markt)waarde van de lening portefeuille ultimo 2023 bedraagt € 133,5 miljoen (2022: € 121,4 miljoen).

13.1.8 Marktrisico

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

13.1.9 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.

14 Niet in de balans opgenomen regelingen

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

14.1.1 Aangegane verplichtingen nieuwbouw en verduurzaming

Het restant van de aangegane verplichtingen uit overeenkomsten ten behoeve van nieuwbouwprojecten en verduurzaming per 31 december 2023 bedraagt € 4,1 mln.

14.1.2 Bankkrediet Woonvizio

De in rekening-courant verleende kredietruimte bedraagt per 31 december 2023 € 0,5 mln. (2022: € 1 mln.). Hiervoor is als zekerheid een negatieve pledge afgegeven.

14.1.3 Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

De corporatie vormt met Woonvizio 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.

14.1.4 Aangetrokken leningen, nog niet opgenomen leningen

Woningstichting Woonvizio heeft op 15 december 2023 een contract afgesloten voor een nieuwe fixe lening (€ 5 mln.) die nog gestort moet worden op 15 januari 2024.

14.1.5 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.

14.1.6 Obligo WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woonvizio een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door Woonvizio opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 151.417) (2022: 0,0487%) en het gecommiteerde obligo 0%.

14.1.7 Aanspraken tekorten pensioenvoorzieningen

Woonvizio is aangesloten bij het bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporaties (SPW). De door pensioenuitvoerder SPW-beleidsdekkingsgraad lag 31 december 2023 op 128,8% volgens de website SPW.

14.1.8 Terugkoopverplichtingen

De terugkooprecht 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.

15 Toelichting op de winst- en verliesrekening

15.1 Huuropbrengsten

	2023	2022
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Woningen en woongebouwen DAEB	20.248	19.442
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	105	102
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	35	63
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	711	757
	<u>21.099</u>	<u>20.364</u>
Af: huurderving wegens leegstand	-145	-138
Af: huurderving wegens oninbaarheid	-64	-27
	<u>-209</u>	<u>-165</u>
	20.890	20.199

De gemiddelde huurverhoging 2023 bedroeg 1,73% daarnaast was er in 2023 een eenmalige huurverlaging van 2,46% (2022: 2,29%).

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

	2023	2022
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Gemeente Moerdijk	1.112	1.100
Gemeente Drimmelen	19.988	19.264
Totaal	<u>21.099</u>	<u>20.364</u>

15.2 Opbrengsten en servicecontracten

	2023	2022
	<i>(x € 1.000)</i>	<i>(x € 1.000)</i>
Leveringen en diensten	901	799
Service-abonnement	107	13
Energie exploitatie	-	-
Af: vergoedingsderving wegens leegstand	-22	-11
	<u>986</u>	<u>801</u>
Te verrekenen met huurders	-81	-128
	<u>906</u>	<u>672</u>

15.3 Lasten servicecontracten

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Leveringen en diensten	734	480
Service-abonnement	109	73
Vergoeding doorbelastingen	-	23
Exploitatielasten sporthal	-	-
Energie-exploitatie	-	-
	843	575

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.

15.4 Lasten verhuur en beheeractiviteit

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Toegerekende organisatiekosten	1.694	1.567

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Lonen en salarissen		
Salarissen	1.415	1.312
Sociale lasten	213	193
Pensioenlasten	187	175
	1.815	1.680

In 2023 waren er gemiddeld 24 medewerkers in dienst met een gemiddeld aantal van 21,5 FTE (2022: 24 medewerkers en 20,6 FTE). Deze werknemers waren in 2023 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel:

Lonen en salarissen	Aantal medewerkers	Gemiddeld aantal FTE
Directie	1	1
Bedrijfsvoering	5	4,7
Wonen en vastgoed	15	13,0
Staf	4	2,7
Totaal	24	21,5

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.

	2023	2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Toerekening organisatiekosten:		
Lonen en salarissen	1.815	1.681
Af: direct toerekenbare lonen en salariskosten	-	-
Overige personeelskosten	467	375
Huisvestingskosten	237	209
Algemene kosten (*2)	935	910
Toe te rekenen organisatiekosten	3.454	3.174

	2023	2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.695	1.567
• Lasten onderhoudsactiviteiten	1.236	1.134
• Overige directe lasten exploitatie bezit	34	39
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	34	32
• Leefbaarheid	154	145
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	20	19
• Overige organisatiekosten	282	237
Totaal toegerekende organisatiekosten	3.455	3.172

	2023	2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Organisatiekosten toegerekend aan:		
• Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	49,02%	49,38%
• Lasten onderhoudsactiviteiten	35,77%	35,74%
• Overige directe lasten exploitatie bezit	1,00%	1,22%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	0,98%	1,01%
• Leefbaarheid	4,47%	4,58%
• Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoed in ontwikkeling	0,58%	0,60%
• Overige organisatiekosten	8,18%	7,48%
Totaal toegerekende organisatiekosten	100,00%	100,00%

	2023	2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
*2 Algemene kosten		
Bewonersblad	11	8
Huurdersvereniging	16	-8
Contributies en abonnementen	31	30
Accountantskosten	75	75
Advieskosten	227	239
Automatiseringskosten	379	362
Afschrijvingskosten inventaris en vervoermiddelen	62	62
Kantoorkosten	73	51
Bankkosten en verzekeringen	26	60
Autokosten	14	12
Overige algemene kosten	20	19
Totaal algemene kosten	935	909

15.5 Lasten onderhoud

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Kosten planmatig onderhoud	6.938	4.650
Kosten niet planmatig onderhoud	3.877	2.848
Toegerekende organisatiekosten	1.236	1.134
	12.051	8.632

15.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Verhuurderheffing	-	1.813
Verhuurderbijdrage	10	6
Belastingen (WOZ en waterschapslasten)	846	784
Verzekeringen	140	142
Overige directe lasten	223	180
Toegerekende organisatiekosten	34	39
	1.253	2.964

15.7 Netto gerealiseerd resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	735
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-1.216
Toegerekende organisatiekosten	-20	-19
Boekwaarde verkochte woningen	-	-
	-20	-500

15.8 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Verkoop vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille (bruto)	3.815	1.741
Verkoopkosten	-176	-110
Toegerekende organisatiekosten	-34	-32
Boekwaarde verkochte woningen	-2.818	-1.275
	786	324

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

15.9 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	-8.848	-7.167
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	-	-
Afwaardering overige projecten	273	1.245
Afkoop/Ontvangen recht Verkoop onder Voorwaarden	-	-
	-8.575	-5.922

15.10 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoedportefeuille	-725	1.112
Niet gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB vastgoedportefeuille	-324	103
Niet gerealiseerde waardeveranderingen overige activa in exploitatie	-	-
	-1.048	1.214
Opwaardering marktwaarde v.j.	-	-
Vrijval effect herwaardering	-	-
	-1.048	1.214

15.11 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille Verkoop onder Voorwaarden

	2023	2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Waardeverandering vastgoed Verkoop onder Voorwaarden	-71	120
Waardeverandering verplichting inzake Verkoop onder Voorwaarden	75	-124
	3	-5

15.12 Opbrengsten overige activiteiten

	2023	2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Opbrengsten uit hoofde van WKO-installaties	31	30
Opbrengsten uit hoofde van zonnepanelen Ganshoek	10	12
Overige opbrengsten	31	32
	72	75

15.13 Overige organisatiekosten

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Bestuurskosten (Raad van Commissarissen)	92	81
Obligoheffing	151	47
Bijdrage heffing AW	15	15
Toegerekende organisatiekosten	282	237
	541	381

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar 2023 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	73	73
Andere controle opdrachten	2	2
Adviesdiensten op fiscaal terrein	-	-
Andere niet-controle diensten	-	-
	75	75

15.14 Kosten leefbaarheid

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Sociale leefbaarheid	77	-
Fysieke leefbaarheid	29	89
Toegerekende organisatiekosten	154	145
	260	235

15.15 Financiële baten en lasten

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Rentebaten en rentelasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-10	-3
Rentelasten en soortgelijke kosten	3.443	3.075
Saldo financiële baten en lasten	3.433	3.072

15.16 Belastingen

Resultaat voor belastingen volgens de geconsolideerde jaarrekening
(x € 1.000)

		-7.061
Bij:		
Onderhoudslasten	-3.520	
Activering rente-, loon- en algemene kosten op projecten	37	
Overige waardeveranderingen (im)materiële vaste activa	8.575	
Resultaat deelnemingen	44	
Fiscale afwaardering voorafgaand aan sloop	-	
Fiscale mutatie afwaardering o.b.v. WOZ-waarde	228	
		5.364
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	-547	
Fiscale aanwending herinvesteringsreserve	-	
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-480	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-57	
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.048	
		-36
Fiscale winst		-1.733
niet-aftrekbaar deel gemengde kosten	6	
niet-aftrekbare boetes	-	
kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-14	
dotatie herinvesteringsreserve	-1.281	
aanwending herinvesteringsreserve	-	
niet-aftrekbare rente (ATAD)	2.518	
		1.229
Belastbare winst		-505

Belastingdruk winst- en verliesrekening

	2023	2022
	(x € 1.000)	(x € 1.000)
Acute belastingen boekjaar	-	245
Teruggaaf vpb 2019	-	-
Teruggaaf vpb 2020	-	-448
Teruggaaf vpb 2021	2	399
Teruggaaf vpb 2022	-48	-
Verliesverrekening 2023 over 2022	-130	
Mutatie latente belastingen	-359	523
	-535	719

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 19,0% tot de eerste schijf grens ad. € 200.000, alle belastbare winst daarboven wordt belast tegen 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde

de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als % van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt negatief 8,50% (2022: -53,35%).

De lagere effectieve belastingdruk ad. negatief 8,50% 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 Woonvizio 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 2023 en 2022 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.

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

Woonvizio heeft met de Belastingdienst een vaststellingsovereenkomst (VSO2) gesloten. Deze VSO is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd.

15.17 Resultaat deelnemingen

	2023 (x € 1.000)	2022 (x € 1.000)
Resultaat deelnemingen	35	20

Gebeurtenissen na balansdatum

Tot en met de datum van opmaken van de jaarrekening 2023 hebben zich geen gebeurtenissen na balansdatum voorgedaan.

16 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.

16.1 Balans DAEB-tak per 31 december 2023 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	250	4.052
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	458.103	459.097
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.007	2.045
	462.110	461.142
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	606	247
Leningen u/g	221	213
Interne lening	-	2.456
Netto vermogenswaarde niet-DAEB	21.127	21.173
	21.954	24.089
Som der vaste activa	484.314	489.283
Vlottende activa		
Voorraden		
Overige voorraden	-	-
Vorderingen		
(Huur)debiteuren	182	262
Overige vorderingen	1.704	838
	1.886	1.100
Liquide middelen	2.065	224
Som der vlottende activa	3.951	1.324
Totaal	488.265	490.607

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	281.681	284.133
Overige reserves	76.083	75.697
Resultaat boekjaar	-6.491	-2.067
	351.273	357.763
Voorziening		
Voorziening onrendabele investeringen	4.995	6.648
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	109.538	105.439
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	8.901	6.930
Schulden aan leveranciers	3.093	1.809
Belastingen en premies sociale verzekering	1.037	873
Interne rekening courant Niet-DAEB	6.494	8.912
Overige schulden	1.267	666
Overlopende passiva	1.667	1.566
	22.459	20.756
Totaal	488.265	490.607

16.2 Winst-en-verliesrekening DAEB-tak over 2023

(alle bedragen x € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	20.105	19.357
Opbrengsten servicecontracten	806	615
Lasten servicecontracten	-722	-522
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.628	-1.507
Lasten onderhoudsactiviteiten	-11.746	-8.576
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.229	-2.938
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.587	6.429
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-	-
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.638	1.631
Toegerekende organisatiekosten	-33	-31
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.818	-1.275
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	788	325
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-8.575	-5.922
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-725	1.112
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.300	-4.810
Opbrengst overige activiteiten	64	66
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	64	66
Overige organisatiekosten	-527	-368
Leefbaarheid	-260	-235
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	108	108
Rentelasten en soortgelijke kosten	-3.440	-3.065
Saldo financiële baten en lasten	-3.333	-2.957
Resultaat voor belastingen	-6.980	-1.550
Belastingen	535	-719
Resultaat deelnemingen	-46	202
Resultaat na belastingen	-6.491	-2.066

16.3 Kasstroomoverzicht DAEB-tak 2023

(alle bedragen x € 1.000)	2023		2022	
Operationele activiteiten				
Huurontvangsten	20.048		18.869	
Vergoedingen	885		606	
Overheidsontvangsten	-		-	
Overige bedrijfsontvangsten	20		132	
Ontvangen interest	100		107	
Saldo ingaande kasstromen		21.053		19.714
 Erfpacht	-		-	
Betalingen aan werknemers	1.832		1.655	
Onderhoudsuitgaven	10.641		8.005	
Overige bedrijfsuitgaven	3.118		2.963	
Betaalde interest	3.314		2.914	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	183		62	
Verhuurderheffing	-		1.813	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	58		47	
Vennootschapsbelasting	609		70	
Saldo uitgaande kasstromen		19.755		17.529
Kasstroom uit operationele activiteiten		1.300		2.185
 (Des)investeringsactiviteiten				
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.678		1.664	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-		-	
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-		-	
Verkoopontvangsten grond	-		-	
(Des)Investeringsontvangsten overig	-49		-44	
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen		3.629		1.620
 Nieuwbouw huur	2.559		8.737	
Verbeteruitgaven	6.259		4.457	
Aankoop	-		4.511	
Nieuwbouw verkoop				
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-		-	
Sloopuitgaven	-		-	
Investeringen overig	97		58	
Verwerving van vastgoedbeleggingen		8.915		17.763
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		-5.286		-16.141

	2023	2022
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	2.456	154
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	<u>2.456</u>	<u>154</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-2.830	-15.987
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	20.000	14.000
Ontvangst aflossing Interne lening	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	<u>20.000</u>	<u>14.000</u>
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	13.899	2.661
Aflossing ongeborgde leningen	-	-
	<u>13.899</u>	<u>2.661</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	6.101	11.338
Toename (afname) van geldmiddelen	4.570	-2.464
Wijzigingen aflossing leningen	<u>-2.728</u>	<u>-</u>
Mutatie geldmiddelen	1.842	-2.464
Liquide middelen per 1 januari	223	2.688
Liquide middelen per 31 december	<u>2.065</u>	<u>224</u>
Mutatie geldmiddelen	1.842	-2.464

16.4 Balans niet-DAEB tak per 31 december 2023 voor winstbestemming

ACTIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
Vaste activa		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10	161
Vastgoedbeleggingen		
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	10.805	11.257
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	3.676	3.747
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	-	-
	14.481	15.004
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	178	144
Latente belastingvorderingen	-	-
Leningen u/g	133	131
	311	275
Som der vaste activa	14.802	15.440
Vlottende activa		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	-
Onderhanden projecten	3.501	3.500
Vorderingen		
Huurdebiteuren	-	10
Vorderingen op groepsmaatschappijen	405	405
Overige vorderingen	10	7
Vorderingen op de DAEB-tak	6.494	8.912
	6.909	9.334
Liquide middelen	84	9
Som der vlottende activa	10.494	12.843
Totaal	25.297	28.283

PASSIVA (alle bedragen x € 1.000)	31-12-2023	31-12-2022
Eigen vermogen		
Herwaarderingsreserve	4.080	3.953
Overige reserves	17.093	17.017
Resultaat boekjaar	-46	202
	21.127	21.172
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	-	47
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken VoV	3.716	3.790
Interne lening	-	2.456
	3.716	6.293
Kortlopende schulden		
Schulden aan kredietinstellingen	-	318
Schulden aan leveranciers	125	138
Belastingen en premies sociale verzekering	42	32
Overige schulden	282	322
Overlopende passiva	5	8
	454	818
Totaal	25.297	28.283

16.5 Winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2023

(alle bedragen x € 1.000)	2023	2022
Huuropbrengsten	786	844
Opbrengsten servicecontracten	100	57
Lasten servicecontracten	-121	-53
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-66	-60
Lasten onderhoudsactiviteiten	-305	-56
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-25	-27
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	369	705
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	735
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	-	-1.216
Toegerekende organisatiekosten	-20	-19
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	-20	-500
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	-	-
Toegerekende organisatiekosten	-1	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-	-
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	-1	-1
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-	-
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-324	103
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	3	-5
Verkoop onder Voorwaarden	-	-
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-321	98
Opbrengst overige activiteiten	8	8
Kosten overige activiteiten	-	-
Nettoresultaat overige activiteiten	8	8
Overige organisatiekosten	-15	-12
Leefbaarheid	-	-
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2	2
Rentelasten en soortgelijke kosten	-103	-116
Rentelasten interne lening	-	-
Saldo financiële baten en lasten	-101	-114
Resultaat voor belastingen	-81	182
Belastingen	-	-
Resultaat deelnemingen	35	20
Resultaat na belastingen	-46	202

16.6 Kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2023

(alle bedragen x € 1.000)	2023	2022
Operationele activiteiten		
Huurontvangsten	813	752
Vergoedingen	36	24
Overheidsontvangsten	-	-
Overige bedrijfsontvangsten	1	5
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	850	781
Erfpacht	-	-
Betalingen aan werknemers	74	66
Onderhoudsuitgaven	258	50
Overige bedrijfsuitgaven	182	157
Betaalde interest	3	10
Betaalde interest Interne lening	100	107
Verhuurderheffing	-	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet investerings-gebonden	-	-
Vennootschapsbelasting	-	-
Saldo uitgaande kasstromen	617	390
Kasstroom uit operationele activiteiten	233	391
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur	-	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop in dPi periode	-	-
Verkoopontvangsten nieuwbouw	-	735
Verkoopontvangsten grond	-	-
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding vastgoedbeleggingen	-	735
Nieuwbouw huur	-	-
Verbeteruitgaven	-	-
Aankoop	-	-
Nieuwbouw verkoop	64	779
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-	-
Sloopuitgaven	-	-
Investerings overig	4	2
Verwerving van vastgoedbeleggingen	68	781
Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen	-68	-46

	2023	2022
Ontvangsten verbindingen	-	-
Ontvangsten overig	-	-
Uitgaven verbindingen	-	-
Uitgaven overig	-	-
Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa	-	-
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-68	-46
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	-	-
Nieuwe ongeborgde leningen	-	-
	-	-
Uitgaand		
Aflossingen geborgde leningen	-	-
Aflossing interne lening	2.456	154
Aflossing ongeborgde leningen	365	317
	2.821	471
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.820	-471
Toename (afname) van geldmiddelen	-2.654	-125
Wijzigingen aflossing leningen	2.728	-
Mutatie geldmiddelen	74	-125
Liquide middelen per 1 januari	10	135
Liquide middelen per 31 december	84	10
Mutatie geldmiddelen	74	-125

17 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 2023 bedraagt € 163.000.

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 31-12-2023 was 2.973 Vhe's. Het inwonertal van de gemeente Drimmelen bedraagt per 31-12-2023: 27.994 inwoners. Indeling bezoldiging conform WNT-staffel:

Inwoners: 24.001 – 40.000 Vhe's: 2973	2023 (Woonvizier)
0 - 2.500	A tot en met D
2.501 - 5.000	E (van toepassing)
5.001 – 10.000	F
Maximale bezoldiging 2023	E = € 163.000

17.1 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 2023

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	€ 140.964
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 21.040
Subtotaal	€ 162.004
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 163.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 162.004
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 2022

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	€ 138.805
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.754
Subtotaal	€ 157.559
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 158.000
Bezoldiging	€ 157.559

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

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	€ 19.574	€ 13.050	€ 13.054	€ 13.054	€ 13.054
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 24.450	€ 16.300	€ 16.300	€ 16.300	€ 16.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	€ 19.574	€ 13.050	€ 13.054	€ 13.054	€ 13.054
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 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

18 Statutaire resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming.

19 Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

20 Kengetallen

	2023	2022	2021	2020	2019
Aantal verhuureenheden					
Ultimo boekjaar:					
Woningen en woongebouwen					
Vooroorlogs	5	5	5	5	5
Naoorlogs	2.868	2.870	2.797	2.791	2.786
Garages	73	73	73	73	73
Kantoor Zeggelaan	1	1	1	1	1
Gezondheidscentrum	14	14	14	14	14
Kinderdagverblijf	2	2	2	2	2
Verhuur gedeelte kantoorruimte Middelmeede 38	-	1	1	1	1
Bedrijfsruimten/winkels	7	7	7	6	6
Sporthal	-	4	4	4	4
Ontmoetingscentrum	2	2	2	2	1
Artsenpraktijk	-	-	-	-	1
Wachtkamer Nieuwstraat 1	1	1	1	1	1
	2.973	2.980	2.907	2.900	2.895
In het boekjaar:					
Woningen en woongebouwen					
Verwerving WSG	-	-	-	-	182
Verkocht	-16	-7	-8	-11	-14
Gesloopt	-	-	-	-	-4
Splitsing	-	-	-	-	1
In exploitatie genomen	10	80	14	16	-
Overig	-1	0	1	-	-2
	-7	73	7	5	163
Ultimo boekjaar:					
Woningen in aanbouw	30	10	50	14	15
	2023	2022	2021	2020	2019
Personeelsbezetting (voltijds, per einde boekjaar)					
Directeur-bestuurder	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Staf	3,1	2,1	2,0	-	1,0
Controller	-	-	-	-	-
Strategie en beleid	-	-	-	1,0	1,0
Bedrijfsvoering	4,6	5,6	5,7	4,0	3,5
Wonen en Vastgoed	14,2	12,6	11,9	10,1	2,7
Wonen	-	-	-	-	6,0
	22,9	21,3	20,6	16,1	15,2

21 Financiële ratio's

Ratio's	Norm	2023	2022	2021	2020	2019
TI (Enkelvoudig)						
ICR	> 1,4	1,4	1,9	2,2	1,8	1,9
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 85,0	52,7%	41,8%	51,4%	56,7%	53,1%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 15,0	40,1%	50,0%	45,1%	44,7%	48,4%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	28,6%	24,0%	21,7%	24,5%	26,7%
Daeb						
ICR	> 1,4	1,4	1,8	2,0	1,6	1,9
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 85,0	55,4%	43,5%	55,7%	59,6%	55,5%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 15,0	39,8%	54,2%	44,5%	44,3%	49,4%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	29,2%	24,5%	22,7%	24,9%	27,2%
Niet-Daeb						
ICR	> 1,8	3,3	4,4	5,8	3,6	3,1
Loan to Value (o.b.v. beleidswaarde)	< 75,0	0,0%	25,7%	33,1%	43,6%	40,0%
Solvabiliteit (o.b.v. beleidswaarde)	> 40,0	83,1%	74,6%	73,8%	71,5%	66,5%
Dekkingsratio (o.b.v. marktwaarde)	< 70,0	0,0%	25,1%	30,9%	39,8%	36,2%