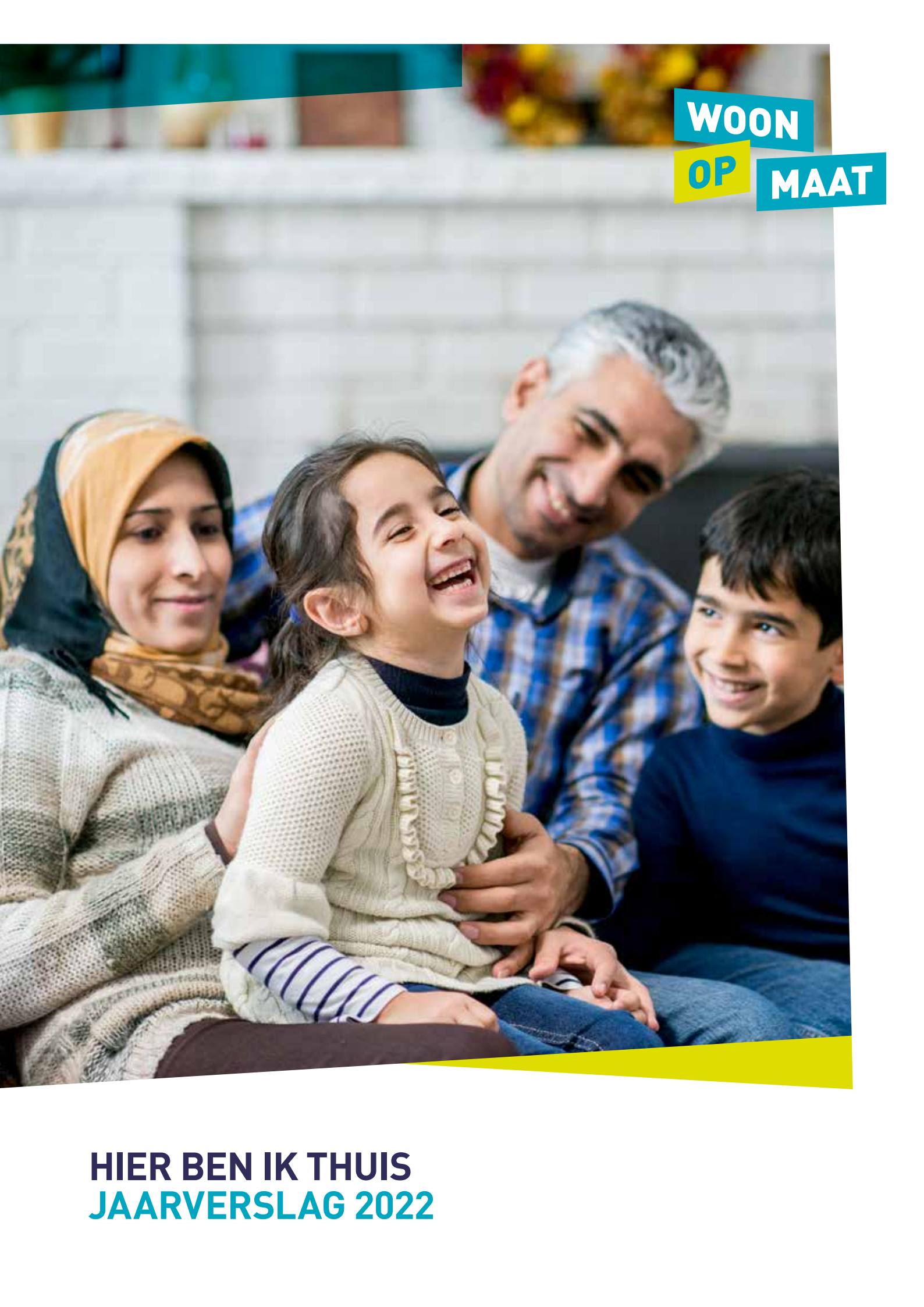




WOON

OP

MAAT

HIER BEN IK THUIS
JAARVERSLAG 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Onze passie, opgave en uitdagingen.....	6
2. Terugblik op 2022.....	8
3. Corporate Governance	26
4. Risicomanagement.....	31
5. Wet- en regelgeving en integriteit	40
6. Financiële informatie en continuïteit.....	42
7. Vooruitblik op 2023.....	50

VOORWOORD

Voor je ligt het bestuursverslag 2022. Ook dit jaar zijn wij in staat geweest om een groot deel van onze klantbeloften te realiseren. In dit voorwoord lees je de realisatie van onze belangrijkste beloften. Hoe de ontwikkeling op de andere beloften is geweest? Dat lees je in het bestuursverslag. Dit verslag is, net als vorig jaar, opgebouwd aan de hand van de zeven sleutels van ons Koersplan 'Hier ben ik thuis' (2019-2023). Ik nodig je van harte uit om dit te lezen.

Covid-19: positieve resultaten en gerealiseerde klantbeloften

In 2022 werden de coronamaatregelen langzaam versoepeld na een harde lockdown, de laatste maatregelen vervielen in maart. Dat betekende dat de publiekbalie weer openging en we gelukkig weer huurders en samenwerkingspartners bij ons op kantoor konden ontvangen. Het uitvoerende werk ging gelukkig gewoon door. Ook overlegden we weer fysiek en gingen we op huisbezoek. Dat deden we niet meer helemaal zoals in het pre-coronatijdperk. We hebben de goede dingen van de afgelopen twee jaar behouden. We hebben gemerkt dat digitale diensten door een deel van onze huurders erg op prijs wordt gesteld. Voor hen houden we dat natuurlijk vast. Het aantal huurders met huurachterstand blijft met 172 huurders, ondanks de stijgende energieprijzen zeer laag. De gemiddelde klantwaardering bedraagt een 7,5. Dat is hoger dan gemiddeld, maar onder onze eigen ambitie van een 8+.

De verduurzaming en renovatie van woningen hebben we doorgezet. Helaas is er wel enige vertraging in projecten ontstaan, we doen er alles aan om dit weer in te lopen.

Bewonersbetrokkenheid

In 2022 ontving Woonopmaat een 9 van de visitatiecommissie voor de wijze waarop we ons verstaan tot onze huurders (bewonersparticipatie). 'De mate waarin huurders in de gelegenheid worden gesteld om van meet af aan mee te denken is een voorbeeld voor heel Nederland. Niet alleen voor corporaties, maar ook voor gemeenten', aldus de commissie. Deze waardering geeft ons erkenning voor de ingezette lijn. Daar gaan we zeker mee door.

Gemiddelde wachttijd verder gestegen

Naast alle goede ontwikkelingen rondom de dienstverlening, voorbereiding en uitvoering van vastgoedprojecten maken wij ons zorgen over de oplopende wachttijden voor een sociale huurwoning. Eind 2022 is de gemiddelde wachttijd 61 maanden en is deze wederom opgelopen, ondanks de oplevering van nieuwbouw. De verhuisketen zit muurvast en dat was zichtbaar bij de ruim 3000 reacties op de advertentie voor de verhuur van de 201 nieuwe appartementen van De Slotvrouw in Heemskerk. Om een verhuisbeweging op gang te brengen, zetten we ook de seniorenregeling in. Hiermee faciliteren we senioren bij het verhuizen. De aanpak van woonfraude leverde 21 huuropzeggingen op en woningruil-aanvragen maakten 14 woningruilen mogelijk. Tien teruggekochte woningen verhuurden we opnieuw en met het project 'Onder de pannen' kunnen huurders economisch daklozen een kamer te huur aanbieden zonder dat ze gekort worden. Het zijn kleine bijdragen aan een groot probleem en daarom zijn we structureel in overleg met de gemeente Heemskerk over herstructurerings- en nieuwbouwlocaties. In de meerjarige prestatieafspraken met de gemeenten, collega corporatie en huurdersorganisaties hebben we afspraken gemaakt over de samenwerking en monitoring van vastgoedprojecten.

Doel is de doorlooptijd van vastgoedprojecten te verkorten. De vastzittende woningmarkt blijft zo hoog op de agenda staan.

Betaalbare huren, isolatie van woningen

Woonopmaat kiest nadrukkelijk voor betaalbaarheid. Het afgelopen jaar was er een inflatievolgende huuraanpassing van 2,3%. Tegelijk zorgen we voor goed geïsoleerde woningen en hebben we, voor onze rekening, waar mogelijk het resterende enkel glas in onze woningen vervangen door dubbel glas. Daarnaast plaatsen we nog steeds zonnepanelen bij huurders die dat willen. We verhuren nu 1.621 eengezinswoningen met panelen. Verder zijn wij eind 2022 gestart met het project “T.E.A. helpt” (Team Energie Aanpak). Dit is een nieuwe samenwerking tussen Woonopmaat, de gemeente Heemskerk, ECO Heemskerk, het huurdersplatform en IJmond Werkt. Hierbij zoeken we nog meer naar maatwerkoplossingen op het gebied van energiebesparing voor onze bewoners met de focus op onze slechtste woningen. Met deze maatregelen en aanbiedingen hopen we de energiarmsmoede onder onze huurders te beperken.

Goed onderhouden woningen en verbetering kwaliteit

De toezegging aan onze klanten om 25% van de huurinkomsten in te zetten op onderhoud hebben we met de realisatie van 28,3% niet gehaald. Dit komt voornamelijk door gestegen kosten voor de onderhoudskosten die we hebben uitgevoerd. Daarbij is de kwaliteit van de voorraad verbeterd door renovatie en verduurzaming. In de periode 2019-2023 is hier ruim 180 miljoen euro voor gereserveerd.

In 2022 zijn 320 eengezinswoningen projectmatig gerenoveerd en verduurzaamd. Een groot aantal nieuwe renovatie- en verduurzamingsprojecten zijn in onderzoek waaronder een plan van aanpak voor de portiekwoningen. In voorbereiding zijn vier renovatie- en verduurzamingsprojecten, met 420 woningen. In 2022 zijn 241 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd – Slotvrouw in Heemskerk met 201 appartementen en Kingsford Smithstraat in Beverwijk met 40 eengezinswoningen. Daarnaast zijn er nieuwbouw- en herstructureringsprojecten in uitvoering en voorbereiding. Eén project met 35 woningen is in uitvoering: de Grebbestraat in Beverwijk en wordt in 2023 opgeleverd. Ook zijn er projecten in voorbereiding: Berghuis-/Elink Sterkstraat in Beverwijk en De Schrijversbuurt, De Velst en De Geelvinck in Heemskerk. Het zijn herstructureringsprojecten waar we, in nauwe samenwerking en overleg met de gemeenten, willen verdichten. En we hebben ingeschreven op de inkoop tender van Aedes met 50 nieuwe flexwoningen.

Exploitatie en positief jaarresultaat

We gaan zorgvuldig om met het geld wat door onze huurders is opgebracht. In 2022 hebben we minder uitgegeven dan we aan inkomsten ontvingen. Het operationele jaarresultaat is circa € 21 miljoen positief. Dit zetten we in de komende jaren in om woningen te verduurzamen en nieuwe woningen te bouwen.

Tot slot: samen komen we verder

Met grote inzet, betrokkenheid en creativiteit hebben we ook in 2022 veel gedaan om onze bewoners een fijn thuis te bieden. Dat doen we niet alleen, we werken hierbij steeds meer samen met onze belanghebbenden zoals het Huurdersplatform, de gemeenten, de verschillende zorg- en welzijnsinstellingen en vastgoedbedrijven. Mooi om te zien dat we samen echt verder komen om onze huurders prettig te laten wonen. Het jaar hebben we vol trots afgesloten. Met dit jaarverslag leg ik daar graag verantwoording over af. Ik dank je voor het vertrouwen in Woonopmaat.

Ik wens je veel leesplezier en kijk uit naar je reactie.
Sjoerd Hooftman (bestuurder)

1. ONZE PASSIE, OPGAVE EN UITDAGINGEN

Onze passie

De titel van ons Koersplan 'Hier ben ik thuis' zegt genoeg. Onze passie is: mensen met een bescheiden portemonnee, een echt thuis bieden! Dat doen we vanuit gastvrijheid; bij alles wat we doen staat gastvrijheid centraal. Maar een thuis creëren doe je samen. Dat betekent dat we daarover in gesprek zijn met onze bewoners. De vraag stellen wat zij onder prettig wonen verstaan. Het betekent ook dat we verbinding maken met elkaar en met samenwerkingsrelaties. Want we beseffen dat we elkaar nodig hebben bij het bieden van een fijn thuis. Samen kunnen we nog meer betekenen voor onze bewoners.

Onze opgave

Onze opgave is het bieden van betaalbare en comfortabele woningen die passen bij de levensfase van onze bewoners. Daar hoort een prettige en veilige buurt bij waarbij wij zichtbaar zijn en nabij. We bieden daarvoor optimaal klantcontact en zorgen voor goed onderhoud. Door het kiezen van duurzame oplossingen werken we mee aan een beter milieu. En met nieuwe woonproducten en nieuwe dienstverlening spelen we in op de veranderende wensen van bewoners.

Onze uitdagingen vertaald

Onze passie en opgave hebben we uitgewerkt in het Koersplan 'Hier ben ik thuis'. Aan de hand van zeven sleutels (zie hiernaast) hebben we onze strategische keuzen en doelstellingen voor 2023 beschreven. Met deze zeven sleutels bieden wij de bewoners een thuis!



Hieronder lees je een korte samenvatting van de opgaven/uitdagingen per sleutel. Wil je meer weten? Download dan ons Koersplan van onze website. Een document wat op zorgvuldig en transparante wijze met inbreng van onze belanghouders is opgesteld.

1. Gastvrije dienstverlening

Onze bewoners stellen, gevoed door hun nieuwe klantervaringen bij andere organisaties zoals 'Coolblue', 'Netflix' of 'Carglass', steeds hogere eisen aan het niveau en de snelheid van onze dienstverlening. Niet inspelen daarop maakt dat de waardering over onze dienstverlening gaat dalen. Dat willen we niet. Sterker nog: we willen onze band met onze bewoners versterken en meer samen optrekken. Goed voor het duurzame beheer van complexen en buurten en het voorkomen van verwaarlozing en eenzaamheid bij bewoners. Onze focus is gericht op het verschil willen maken voor onze bewoners.

2. Een passende woning

De sociale woningmarkt is verstopt, de verhuisketen zit vast. De koopmarkt is onbereikbaar voor velen. De wachttijden lopen op. De woningmarkt verandert door dubbele vergrijzing en verdunning van huishoudens. We merken de effecten van de oververhitte woningmarkt. Schaarste blijft de boventoon voeren. Onze uitdaging is voor iedereen een passende woning bieden waarbij we streven naar een juiste match tussen vraag en aanbod (beschikbaarheid). Dat vraagt om samenwerking rondom gebiedsontwikkeling. We hebben er afspraken over gemaakt met de gemeenten Heemskerk en Beverwijk.

3. Een betaalbare woning

We richten ons op de woonlasten van onze bewoners. Het wonen wordt immers steeds duurder. Belangrijkste oorzaak is de energienota en gemeentelijke heffingen. Er is armoede onder onze bewoners. Met name eenoudergezinnen hebben vaak moeite om rond te komen, 40% heeft te weinig bestedingsruimte. Deze cijfers raken ons! We blijven daarom inzetten op betaalbaarheid en houden de woonlasten in toom. Nieuwe bewoners bieden wij een woning die bij het inkomen past.

4. Duurzaam wonen

Bij duurzaam wonen gaat het om de omschakeling naar een gasloze en CO2 neutrale woningvoorraad. In vrijwel iedere wijk is er wel een duurzaamheidsopgave; slecht geïsoleerde woningen, verouderde gasleidingen in de straat en een groeiende roep om een warmtenet in de IJmond. We hebben een duurzaamheidsprogramma opgesteld om onze doelen (Energie Index 1,4) te halen. We werken zo aan een beter milieu en meer comfort.

5. Een prettige wijk

Was de aandacht voor leefbaarheid wat verslapt in ons land, inmiddels is het thema weer actueel. En terecht. Leefbaarheid vraagt continue aandacht. Allerlei aspecten spelen een rol: van veiligheid, fijne burens en een nette uitstraling van de wijk tot het gevoel erbij te horen. Door inzet van sociaal buurtbeheerders en gerichte woningtoewijzing proberen wij de leefbaarheid goed te houden en te verbeteren. We zijn zichtbaar en nabij.

6. Samen

Woonopmaat komt uit een tijd dat er stevig is ingezet op het bouwen van extra woningen. Er is veel ontwikkeld. We maken nu de omslag naar een meer beherende corporatie. Dat vraagt om een andere benadering van onze bewoners en samenwerkingspartners. Alleen ga je harder maar samen komen we verder. Onze uitdaging is samen slimme(re) keuzes maken in wat we doen en bouwen aan bewonersbetrokkenheid.

7. Huis op orde

We leven in een snel veranderende wereld. Veranderende wetten en regelgeving, digitalisering, de manier waarop we met elkaar communiceren. Wat vandaag standaard is, kan morgen anders zijn. Onze uitdaging is een gezonde organisatie te blijven, op alle terreinen. Dat gaat om onze financiële continuïteit, wendbaarheid, bedrijfsvoering, medewerkers en de beheersing van de risico's waar we mee te maken krijgen.

2. TERUGBLIK OP 2022

De terugblik van dit bestuursverslag is opgebouwd aan de hand onze zeven sleutels. Per sleutel staat, in vervolg op de hierboven weergegeven opgave, de strategische doelstelling beschreven en geven we aan of we onze klantbeloften voor 2022 hebben gerealiseerd. Het zijn de beloften die in ons activiteitenplan 2022 en bijbehorende infographic staan.

Sleutel 1: Gastvrije dienstverlening

Ons ultieme doel is om onze bewoners een echt thuis te bieden. Dit willen we realiseren met gastvrije dienstverlening. Gastvrijheid gaat om de totaalbeleving van onze bewoners. Niet alleen in zijn woning maar ook in zijn woonomgeving en bij Woonopmaat als organisatie.

De focus in 2022 lag op het bieden van een onderscheidende dienstverlening. We vinden het belangrijk dat iedere bewoner, en klant zich gezien, gehoord en gewaardeerd voelt. Het resultaat is positief. De klanttevredenheidsscore op de primaire processen ligt ruim boven de norm. Het loyaliteitsprogramma waarbij we de band met onze huurders willen versterken is onverminderd voortgezet. We hebben stil gestaan bij life-events van onze huurders en hebben huurders die 25, 40 of 50 jaar bij ons huren in het zonnetje gezet. De 275 vrijwilligers hebben we in januari 2023 persoonlijk ontmoet en met een kleine attentie bedankt voor hun inzet.



Voor alle medewerkers een mousepad met deze weergave.

Nieuwe diensten zijn er vooral op digitaal vlak. Naast het betalen van de huur is het ook mogelijk om de afrekening van de servicekosten met IDEAL te betalen. Er zijn formulieren op de website waarmee onderhoudsvragen of klachten digitaal kunnen worden ingediend.

Echt verbinding maken en met onze bewoners in gesprek zijn, vinden we belangrijk. Niet alleen wanneer er een vraag of een klacht is maar ook bij een onderhoudsplan voor de woning vragen we wat de ervaringen zijn. En wat de wensen van de bewoners bij de uitvoering van het onderhoud zijn. Door in verbinding te zijn, ontstaan gedragen plannen en groeit het vertrouwen in Woonopmaat. Om ons goed in te leven in onze bewoners hebben we bewonerspersonages geïntroduceerd. Deze personages geven een nog beter inzicht in hoe bewoners kijken, luisteren en denken over een gesprek, brief, projectplan, beleidsstuk ect. Het helpt ons om aan te sluiten bij de verwachtingen van onze bewoners en meer met hen in verbinding te zijn.

Klantbeloften gastvrijheid 2022	Resultaat 2022	Check
Goede gastvrije dienstverlening 9.000 huishoudens.	Gemiddelde klantwaardering op de primaire klantprocessen is een 7,5	
3 bewonersbladen en lezersonderzoek voor digitale editie.	Er zijn 3 bewonersbladen uitgekomen. Het lezersonderzoek vindt in 2023 plaats.	
Huurders, waar mogelijk, in contact brengen met bewonerscommissies.	Sociaal buurtbeheerders informeren bewonerscommissies over nieuwe mutaties	
Betrokkenheid en mate van vertrouwen van huurders meetbaar maken.	De Net Promotor Score (NPS) staat eind 2022 op +7. Daarnaast worden betrokkenheid en mate van vertrouwen onafhankelijk gemeten door KWH.	
Optimaliseren website in taal en selfservice en meer digitale dienstverlening.	Via de website kan een reparatieaanvraag, een overlastklacht, een klacht over de dienstverlening of een geschil voor de geschillenadviescommissie worden ingediend.	
Huur- en servicekosten betalen via Ideal	Huurders kunnen de huur en de afrekeningen per Ideal betalen	
Verrassen huurders door onverwachte aandacht	Onze trouwe huurders en 275 vrijwilligers zijn verrast met een bezoek en een kleine attentie	

Woonopmaat en haar medewerkers zijn in ontwikkeling naar een gastvrije organisatie. Onze bewoners hebben ons in 2020 aangegeven wat zij belangrijk vinden als het gaat om gastvrijheid. Met de verbeterpunten die ons toen zijn aangereikt zijn we aan de slag gegaan. In juli 2022 hebben we het thema gastvrijheid opnieuw uitgevraagd: gastvrijheid in persoonlijk contact en gastvrijheid in onze schriftelijke communicatie.

Uit de resultaten maken we op dat we zijn gegroeid in gastvrijheid. Maar ook dat we op het gebied van betrokkenheid, duidelijk zijn en oprecht geïnteresseerd zijn nog een slag kunnen maken. Dit zien we ook terug in de NPS die ten opzichte van 2021 is gegroeid en ruim boven het landelijk gemiddelde ligt.

Uit de resultaten van het digitaal klantenpanel valt ook op te maken dat de nieuwe manier van gastvrij schrijven waarin we in 2022 mee zijn gestart, zijn vruchten begint af te werpen. Onze bewoners geven aan dat onze brieven prettig leesbaar en begrijpelijker zijn.

Een lezersonderzoek naar het digitaal aanbieden van het bewonersblad heeft niet plaatsgevonden. Evenals het opstellen van een visie op digitalisering. In 2023 wordt dit verder opgepakt.

Sleutel 2: Een passende woning

Ons ultieme doel is een juiste match van vraag en aanbod van woningen. Helaas is de druk op de woningmarkt onverminderd groot. Ook in de IJmond is sprake van een steeds groter wordende woningnood. Dit komt onder meer door het stagneren van uitstroom naar de koopmarkt, de doorstroming van ouderen naar een passende woonvorm voor ouderen, bevolkingsgroei, de ‘verdunning’ van huishoudens en de uitstroom van beschermd wonen. De uitdaging is de groeiende vraag naar sociale huurwoningen op te vangen.

De focus in 2022 lag op het stabiliseren en zo mogelijk terugdringen van de gemiddelde wachttijd door uitbreiding van het beschikbare aanbod met nieuwe woningen, herstructurering van de bestaande voorraad en het bevorderen van doorstroming door ouderen te faciliteren met verhuizen.

Met **nieuwbouw en door herstructurering** voegen we de komende jaren woningen toe aan de voorraad. Er zijn daarvoor meerdere projecten in voorbereiding en uitvoering, zie onderstaand overzicht. Hiernaast zijn we in gesprek met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en belanghebbenden over de ontwikkeling van een aantal plangebieden zoals De Velst, de Geelvinck en de Schrijversbuurt (Centrumplan) in Heemskerk en de ontwikkeling van Oosterwijk en Slotakkoord in Beverwijk.

NIEUWBOUW EN HERSTRUCTURERINGSPROJECTEN		
Project, plaats	Aantal en type	Status eind 2022
Kingsford Smithstraat, Beverwijk	Nieuwbouw 40 sociale huureengezinswoningen	Opgeleverd medio 2022.
Het Slotakkoord, Beverwijk	Nieuwbouw 54 grondgebonden en gestapelde sociale huurwoningen 20 koopwoningen	Het plan is in voorbereiding. Verwachting start project eind 2023.
De Slotvrouwe, Heemskerk	Nieuwbouw 177 sociale huurappartementen 24 sociale huurstudio's 21 koopwoningen	Alle sociale huurappartementen, sociale huurstudio's en koopwoningen zijn in 2022 opgeleverd.
Grebbestraat, Laan van Kanaän, Beverwijk	Nieuwbouw 35 zorgwoningen voor Stichting Odion. Doelgroep jongeren met lichamelijke beperking	De 35 woningen zijn in uitvoering. De oplevering staat gepland voor de zomer van 2023.
De Velst, Heemskerk	Renovatie 144 sociale huurappartementen en verdichting 150 nieuwe woningen in het gebied.	Op basis van het in juni 2022 vastgestelde stedenbouwkundig plan wordt een ontwerp bestemmingsplan gemaakt. De verwachting is dat dit medio 2023 actief zal worden.
De Schrijversbuurt, Heemskerk	Plan voor 280 eengezinswoningen en appartementen, inclusief verdichting.	Het sloopbesluit voor de flat in de Van Lennepstraat is genomen. Voor de overige woningen zijn we in gesprek met de klankbordgroep en gemeente Heemskerk.
De Geelvinck, Heemskerk	Sloop 52 eengezinswoningen Nieuwbouw 28 eengezinswoningen en 44 appartementen	Raadsbesluit stedenbouwkundige visie is genomen. Uitvoering start in 2024, oplevering in 2025.
Berghuisstraat/ Elink Sterkstraat, Beverwijk	Sloop van 67 woningen, nieuwbouw van 82 woningen en renovatie 20 woningen	Met bewoners is inmiddels een stedenbouwkundig proces gestart om de renovatie, sloop en nieuwbouw vorm te gaan geven.
Flexwoningen, Heemskerk	Nieuwbouw 50 nieuwe sociale huur flexwoningen	Woonopmaat heeft ingeschreven op de inkoopender van Aedes met 50 flexwoningen. Zodra locatie is vrijgegeven in voorjaar 2023 door gemeente start het participatieproces.
Totaal aantal toe te voegen woningen	373 sociale huurwoningen 41 koopwoningen	

De **gemiddelde wachttijd** voor een sociale huurwoning bij Woonopmaat is opgelopen tot 61 maanden (2021: 51 maanden). We hebben een mutatiegraad van 6,6% (2021: 5,7%). Tegelijk is het aantal optiehouders in 2022 met 1362 toegenomen naar 10.800 (2021: 10.016). In 2022 zijn 802 (2021: 478) sociale huurwoningen verhuurd. Afgerond zijn deze op de volgende manieren verdeeld:

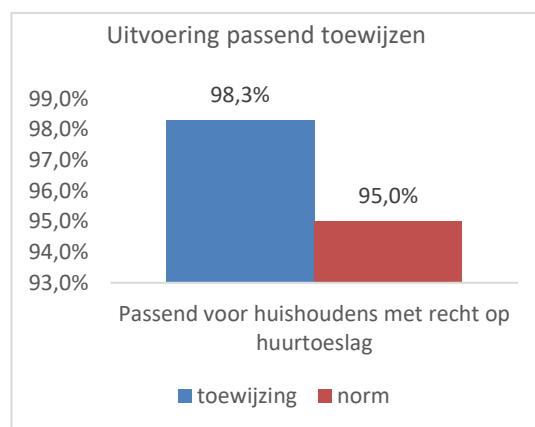
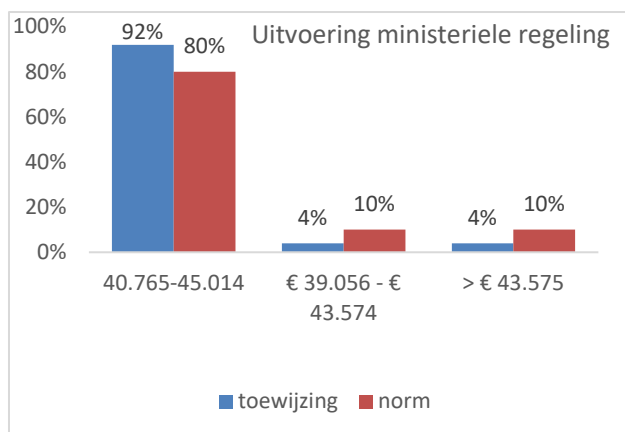
- 72 % via het normale woonruimteverdeelsysteem,
- 28 % aan bijzondere bemiddeling (waarvan 9,8% urgent herstructurering, 4,3% tijdelijke verhuur, 2,6 % statushouders, 1,8 % urgentie/WMO, 6,7 % uitstroom instellingen en 2,8% overige).

Het aanbod woningen in onze voorraad is in 2022 gestegen van 8513 naar 8755 (zie ook de kengetallen). We hebben 10 woningen teruggekocht en in verhuur genomen en 9 woningen verkocht (6 Daeb en 3 niet Daeb). Voor 2023 beperken we de verkoop van sociale huurwoningen en zetten we meer teruggekochte woningen in de verhuur.

Klantbeloften passende woning 2022	Resultaat 2022	Check
Stabiliseren groei wachttijd op een woning op gemiddeld 40 maanden.	De wachttijd is opgelopen tot 61 maanden.	
In 2022 800 reguliere verhuringen	Er zijn 802 woningen verhuurd. Dit komt vooral door de oplevering van onze nieuwbouwprojecten.	
Met voorbereiding/ uitvoering van vastgoedprojecten leveren we in de periode 2021-2023 449 extra woningen op.	In 2021-2023 worden 276 extra nieuwbouwwoningen opgeleverd in Heemskerk en Beverwijk.	
10 woningen worden na terugkoop aan Woonopmaat toegevoegd aan de voorraad sociale huurwoningen.	In 2022 zijn 10 woningen na terugkoop opnieuw verhuurd.	
Senioren kunnen bij een verhuizing gebruik maken van een seniorenregeling	In 2022 zijn 14 senioren verhuisd op basis van de regeling.	
Deelnemen / organiseren seniorenmarkt	In september 2022 is er een seniorenmarkt georganiseerd waar Woonopmaat aan heeft deelgenomen.	
Verhuur 241 sociale huurwoningen. De Slotvrouwe in Heemskerk en Kingsford Smitstraat Beverwijk	Alle woningen in de nieuwbouwprojecten Slotvrouwe en Kingsford Smithstraat zijn in 2022 verhuurd.	
Renovatie en/of verduurzaming 300 woningen	In 2022 zijn er drie renovatie en/of verduurzamingsprojecten opgeleverd, totaal 320 woningen.	
Afspraken over opvang en begeleiding instellingsverlaters met invulling tienpuntenplan	In 2022 zijn 8 kans contracten afgesloten (5 in Heemskerk en 3 in Beverwijk). Deze worden toegepast bij bewoners die een instelling verlaten om zelfstandig te kunnen gaan wonen. Er zijn met betrokken partijen afspraken gemaakt over de invulling van het tienpuntenplan.	
Verkenning toekomstmogelijkheden zorgvastgoed met onze zorgaanbieders	In 2022 zijn gesprekken gevoerd met de ViVa! Zorggroep over de toekomst van het zorgvastgoed wat door ViVa! Zorggroep van Woonopmaat wordt gehuurd. Ook met de Reigershoeve is gesproken over eventuele uitbreiding.	
Woningruil onder de aandacht en 10 woningen beschikbaar met fraudeaanpak	In 2022 zijn 14 woningruilen gerealiseerd en 21 woningen beschikbaar gekomen met de fraudeaanpak. Dit ligt ruim boven de gestelde norm van 10 woningen.	
Inzet tot 100 extra wisselwoningen stationsbuurt Heemskerk	De gemeente Heemskerk concreet 100 wisselwoningen aangeboden in het stationsgebied. De gemeente heeft dit aanbod afgeslagen, ondanks dat het nog jaren duurt voordat de schop in de grond gaat voor definitieve woningbouw bij het station.	

Het passend toewijzen en de uitvoering van de ministeriële regeling is ons uitgangspunt. 99% van de verhuringen aan huishoudens met recht op huurtoeslag is passend toegewezen (norm minimaal 95%). 89% van de vrijkomende sociale huurwoningen is toegewezen aan de doelgroep met een laag inkomen en 11% met een (lager) middeninkomen.

Tegelijk zien we een kritische consument waarbij inmiddels gemiddeld 15,8 mensen op de optielijst moeten worden benaderd voor het verhuren van een woning. Sluit de vrijkomende woning niet aan bij de behoefte op dat moment? Wordt de woningzoekende kritischer? Wacht een woningzoekende op een woning die beter past? Feit is dat we in toenemende mate de weigeringsgraad zien oplopen.



De **doorstroomregeling voor senioren** is in de zomer 2020 als tweejarig experiment gestart. In 2022 zijn 10 senioren verhuisd op basis van de seniorenregeling. En hebben 14 senioren gebruik gemaakt van de voorrangsregeling voor de Slotvrouw door een eengezinswoning achter te laten. In 2023 maken we de regeling extra aantrekkelijk met de facilititeit dat de oude (lagere) huur kan worden behouden bij een verhuizing naar een seniorenwoning.

‘**Onder de pannen**’ heet het project waarbij samen met Stichting Regenboog, Pré Wonen en de gemeenten economisch daklozen tijdelijk bij huurders, die een slaapkamer over hebben, een kamer kunnen huren. De hoofdhuurder wordt hierbij niet gekort op zijn of haar inkomen. Een mooie manier om deze urgente woningzoekenden snel aan tijdelijke huisvesting te helpen.

Sleutel 3: Een betaalbare woning

We **zetten in** op het in toom houden van de woonlasten, het verminderen van de betaalbaarheidsrisico's bij onze bewoners en het voorkomen van ontruiming door huurachterstand. Prettig wonen is immers ook betaalbaar wonen.

De **focus in 2022** lag op het betaalbaar houden van de woningen en het niet laten oplopen van huurachterstanden. Dat doen we het liefst door persoonlijke benadering en het zo gemakkelijk mogelijk maken om de huur te betalen, bijvoorbeeld via Ideal. We bellen of gaan bij de huurders met een achterstand langs). Het aantal huurders met achterstand is met 172 huurders verrassend laag in het licht van de gestegen energieprijzen en oplopende inflatie (2021: 166). Het huurachterstandspercentage is gelijk gebleven en 0,19%. Er heeft geen ontruiming plaatsgevonden op basis van huurachterstand.

De **huurstijging** houden we beperkt. We hanteren een inflatievolgend huurprijsbeleid zonder toepassing van de inkomensafhankelijke huurverhoging. In 2022 is huurverhoging van 2,3% doorgevoerd, waarbij op advies van het huurdersplatform een matiging op de huurverhoging is doorgevoerd voor huurders met een woning met een EFG-label.

Klantbeloften betaalbare woning 2022	Resultaat 2022	Check
Nul ontruimingen door huurachterstand en daarvoor samenwerking sociale partners.	Dankzij samenwerking met sociale partners (onder andere in het project Vroegsignalering) is er geen ontruiming als gevolg van huurachterstand geweest.	✓
100 huisbezoeken bij huurders met een betalingsachterstand.	In 2022 zijn er 77 huisbezoeken geweest. Vanwege de corona-maatregelen zijn de huisbezoeken in het eerste tertiaal beperkt.	±
Maximaal 200 huurders huurachterstand.	172 huurders met een huurachterstand, huurachterstandspercentage 0,19%.	✓
Start Pilot vroegsignalering gemeente Beverwijk.	Het project is gestart in 2019. Doel is vroegtijdig signaleren van mogelijke betalingsproblemen door overleg met andere partijen als PWN, energieleveranciers etc.	✓
Met Huurdersplatform maken we afspraken over uitvoering sociaal huurakkoord.	Het Huurdersplatform heeft een positief advies gegeven over inflatievolgende huuraanpassing en een lagere aanpassing voor huurders met een minder geïsoleerde woning (EFG-label).	✓
Inzicht voor woningzoekenden en huurders in maximale woonlast bij inkomen.	Naast passend toewijzen, bieden we een NIBUD-advies over betaalbaarheid aan woningzoekenden. Voorjaar 2022 is deze op de website verschenen.	✓
Betaalbare huren en gematigd huurprijsbeleid met nieuw streefhuurbeleid op basis van prijs/kwaliteitverhouding.	In 2021 is het streefhuurbeleid geactualiseerd op basis van prijs/kwaliteit verhouding. Op onderdelen is het beleid bijgesteld om te zorgen dat specifieke woningen vaker bij de doelgroep terecht komen. Het Huurdersplatform heeft positief geadviseerd.	✓
Zonnepanelen op 2.000 eengezinswoningen	Eind 2022 zijn 1.621 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen.	±
Versneld isoleren van 300 woningen met een laag energielabel	In 2022 zijn drie renovatie/verduurzamingsprojecten in uitvoering, 320 eengezinswoningen.	✓
Huur gemiddeld 71% van wat Woonopmaat mag rekenen	De gemiddelde huurprijs is eind 2022 71% van de maximaal redelijke huurprijs.	✓
Gematigde jaarlijkse huuraanpassing, inflatievolgend	In 2022 is een inflatievolgende huuraanpassing toegepast.	✓

Om de energielasten in toom te houden isoleren we versneld onze woningen. In 2022 hebben we drie renovatie/verduurzamingsprojecten in uitvoering, totaal 320 eengezinswoningen. De streefhuur is eind 2022 gemiddeld 71% van wat de huurprijs wettelijk mag zijn. Dit leidt ertoe dat ruim 80% van onze vrijkomende woningen bereikbaar is voor huurtoeslaggerechtigden.

Sleutel 4: Duurzaam wonen

Ons doel is niet alleen woningen duurzamer maken met lagere woonlasten maar ook comfort bieden. Dat doen we door woningen goed te isoleren. We willen het thema duurzaamheid verankeren in alle keuzes die we maken. In de periode 2019-2023 is hier ruim 180 miljoen euro voor gereserveerd. Bijvoorbeeld voor het plaatsen van zonnepanelen op daken bij huurders die dat willen.



De wijk in om uitleg te geven over zonnepanelen.

De focus in 2022 lag op het energiezuiniger maken van onze bestaande woningen en zorgen voor energiezuinige nieuwe woningen. Naast de voorbereiding en uitvoering van meerdere verduurzamingsprojecten, loopt er een pilot met warmtepompen en zijn we ook in gesprek over een kleinschalig experiment warmtenet met HVC, gemeente en collega corporaties.

Er zijn nu 1.621 eengezinswoningen voorzien met zonnepanelen. In 2023 starten we ook met het plaatsen van zonnepanelen op onze hoogbouw. Verder zijn wij eind 2022 gestart met het project “T.E.A. helpt” (Team Energie Aanpak). Dit is een nieuwe samenwerking tussen Woonopmaat, gemeente Heemskerk, ECO Heemskerk, het huurdersplatform en IJmond Werkt. Hierbij zoeken we nog meer naar maatwerkoplossingen op het gebied van energiebesparing voor onze bewoners met de focus op onze slechtste woningen. Met deze maatregelen en aanbiedingen hopen we de energiarmlaag onder onze huurders te beperken.

In 2022 zijn 320 eengezinswoningen projectmatig gerenoveerd en verduurzaamd. Een groot aantal nieuwe renovatie- en verduurzamingsprojecten zijn in onderzoek waaronder een plan van aanpak voor de portiekwoningen. En we bereiden 420 woningen voor om te renoveren en te verduurzamen.

Maar ook bij nieuwbouw en herstructureringsprojecten bouwen we duurzaam en klimaat adaptief. We zetten in op een gasloze en energie neutrale woningvoorraad in 2050. Dat doen we in lijn met onze portefeuillestrategie en samen: met bewoners en partners zoals de gemeenten.

Goede informatie over het gebruik van (duurzame) installaties en het wonen in een zeer goede of juist minder geïsoleerde woning is belangrijk. Want door juist gebruik kan de energierekening nog omlaag en dat scheelt in de portemonnee. In 2022 zijn wij, samen met de energiecoaches van het Huurdersplatform, gaan samenwerken met ECO-Heemskerk en IJmond Werkt. In samenwerking met de gemeente wordt huurders van een minder goed geïsoleerde woning een gratis besparingspakket aangeboden en advies gegeven over energiebesparing. In 2022 zijn ruim 800 bewoners bezocht.

Er worden instructiefilmpjes gemaakt voor nieuwe installaties. In 2023 komen we met een speciale uitgave van het bewonersblad. Bewoners van woningen die in dit jaar worden verduurzaamd, weten dan direct hoe de installatie in hun woning werkt en wat er mogelijk is.

RENOVATIE / VERDUURZAMINGSPROJECTEN		
Project, plaats	Aantal en type	Status eind 2022
Rijvordtlaan, Beverwijk	72 sociale huureengezinswoningen	Opgeleverd in 2022
Poelenburglaan AB, Heemskerk	132 sociale huureengezinswoningen	Opgeleverd in 2022.
Antonio Morstraat, Beverwijk	116 sociale huur eengezinswoningen	Opgeleverd in 2022.
Euratomplein, Heemskerk	234 sociale huurappartementen	Start zomer 2023
Normandiëlaan e.o., Heemskerk	99 sociale huur eengezinswoningen	Start zomer 2023
Loirestraat e.o., Heemskerk	58 sociale huur eengezinswoningen	Start eind 2023
Totaal aantal woningen	711 sociale huurwoningen	

De PAS en PFAS-problematiek was ook in 2022 aan de orde bij de projecten die wij in voorbereiding hebben. Bij de uitvraag houden we rekening met het minimaliseren van de stikstofdepositie en nemen we extra maatregelen om de uitstoot van stikstof te beperken. Bouwers moesten zich in 2022 ook aan de PFAS-regels houden bij het verplaatsen van grond. Zo mag de bodem waar de grond naar toe gaat niet vuiler worden door PFAS. We hebben geen vertraging opgelopen bij projecten door de PFAS-discussie.

Klantbeloften Duurzaam wonen 2022	Resultaat 2022	Check
Nieuwe woningen zijn gasloos en superzuinig.	De nieuwbouwwoningen in uitvoering zijn gasloos en hebben minimaal energielabel A++.	✓
Advies geven over installaties en vermindering energieverbruik met behulp van energie coaches, instructiefilmpjes en een energiespecial van het bewonersblad.	Ruim 800 Bewoners kregen advies in nauwe samenwerking met ECO Heemskerk en de energiecoaches van het Huurdersplatform. Instructiefilmpjes en een energiespecial van het bewonersblad volgen in 2023.	+
Bij groot onderhoud (renovatie) brengen we energetische verbeteringen aan, dat zorgt voor lagere energielasten.	In 2022 zijn drie projecten opgeleverd, 320 woningen. In voorbereiding zijn vier nieuwe projecten voor renovatie/verduurzaming bij 420 woningen	✓
Eind 2022 gemiddelde energie-index 1.4.	De EI-index is eind 2022 1,5. We gaan ons doel realiseren in 2023. Daarbij houden we rekening met de nieuwe (aangescherpte) methoden om de energieprestaties te berekenen (hierdoor hebben we beduidend meer woningen met een slecht energielabel).	✗
Start pilot zonnepanelen op appartementencomplexen	In 2023 gaan we starten met de hoogbouw. Door 2 bouwstromen zijn we eind 2023 klaar.	✗
Duurzaamheid en circulair bouwen is onderdeel kwaliteitsprogramma vastgoedprojecten.	Bij nieuwbouwprojecten wordt zoveel mogelijk materiaal hergebruikt. Bij de Grebbestraat worden de gevelstenen van het gesloopte gebouw hergebruikt in de gevel.	✓
Evaluatie pilot warmtepompen als alternatief voor cv-ketels.	De pilot loopt langer door om een extra winter mee te nemen in de evaluatie.	+
Vervangen bestaande woningen door nieuwbouw met label A++ en differentiëren woningtypen.	De nieuwbouwwoningen in uitvoering zijn gasloos en hebben minimaal energielabel A++.	✓
Kleinschalig experiment warmtenet met HVC. Voorwaarde: energielasten bewoners stijgen niet.	Het experiment is nog in voorbereiding. Benodigde steun lokale politiek ontbrak in de afgelopen periode.	✗
Uit het innovatie lab komen voorstellen op duurzaamheidsvlak.	Bij het renovatieproject Poelenburg in Heemskerk is samen met de gemeente gewerkt aan groene tuinen (groensafari) waarmee tuinen worden ontdaan van stenen.	+
Vrijwilligers Huurdersplatform als energiecoach.	Vrijwilligers trekken samen op met ECO Heemskerk, Ilmond Werkt en Woonopmaat als energiecoach.	✓
98% hergebruik sloopmateriaal.	Bij nieuwbouwprojecten wordt zoveel mogelijk materiaal hergebruikt. Bij de Grebbestraat worden de gevelstenen van het gesloopte gebouw hergebruikt in de gevel.	✓
Oplevering project zonnepanelen 2000 woningen.	Eind 2022 zijn bij 1.621 woningen zonnepanelen aangebracht. Ondanks nieuwe marketing is het ons niet gelukt om alle geplande 2.000 woningen te voorzien van zonnepanelen, de vraag onder onze bewoners naar zonnepanelen is nog maar beperkt. Het project loopt door in 2023.	+
Versnelde aanpak woningen met EFG labels.	De drie lopende verduurzamingsprojecten zijn met een versnelde besluitvormingsprocedure tot realisatie gekomen.	✓

Sleutel 5: Prettige wijk

Prettig wonen; je thuis is zoveel meer dan een woning alleen en daarom zetten wij onze schouders onder een leefbare woonomgeving. In 2022 hebben wij € 1.130.000 (2021: € 1.147.000) geïnvesteerd in participatie en leefbaarheid in Heemskerk en Beverwijk, circa € 129 per huurwoning (2021: € 134). Dit bedrag is inclusief de kosten die gemaakt zijn voor de bewonersbetrokkenheid.

De leefbaarheid staat onder druk nu we noodgedwongen veel meer in en om de woning verblijven. Onze zes sociaal buurtbeheerders besteden dan ook veel tijd en aandacht aan toezicht en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving nabij onze complexen. Zo is er extra ingezet op schoonmaak bij seniorencomplexen, zwerfvuil en het verwijderen van zieke bomen (iepenziekte). De buurtbeheerders zijn zichtbaar en worden steeds vaker aangesproken. Bewonerscommissies organiseren samen met Woonopmaat kleinere acties in buurten. Te denken valt aan een zomerfeest, een sinterklaas- en andere buurtactiviteiten.

Overlastmeldingen zijn met 306 meldingen wat lager dan vorig jaar (2021: 346). De pilot rondom de samenwerking met buurtbemiddeling Beverwijk hebben we dan ook omgezet naar een definitieve samenwerking en in Heemskerk zijn we er in het voorjaar van 2022 mee gestart. Ook de inzet van de sociaal buurtbeheerders bij lichtere overlastgevallen bevalt goed. De organisatie heeft hierdoor meer ruimte voor de zwaardere en ingewikkelder overlastzaken.

Vitale wijken zijn voor ons gemengde wijken. Zowel naar huishoudtype als naar inkomensklasse. We zorgen bij herstructurering en nieuwbouw voor een gedifferentieerd aanbod voor doelgroepen en inkomens. Bij de toewijzing van woningen hebben we een verruimde definitie van onze doelgroep, van lage tot middeninkomens (tot € 50.000). Zo krijgen we een mooie mix en wij geloven dat dit bijdraagt aan een vitale wijk. Voor de wijk Oosterwijk wordt in lijn met onze visie op vitale wijken gewerkt aan een gebiedsvisie. Hierbij wordt nauw samengewerkt met gemeente, collega corporatie Pré Wonen en welzijnsorganisaties die werkzaam zijn in de wijk.



*Klankbordgroep Geelvinckstraat
Heemskerk*

Klantbeloften Prettige wijk 2022	Resultaat 2022	Check
Netwerkorganisatie in de wijk Oosterwijk, deelname wijkwinkel en start gebiedsprogramma.	Deelname aan de wijkwinkel wanneer deze open was en actieve inzet bij het opstellen van gebiedsvisie.	✓
6 sociaal buurtbeheerders in de wijk.	De 6 sociaal buurtbeheerders zijn de ogen en de oren in de wijk.	✓
Voortgang en verbetering project burenbemiddeling	Het project burenbemiddeling in Beverwijk is gecontinueerd. In 2022 is het project ook in Heemskerk geïntroduceerd.	✓
Samenwerking gemeenten bij schoon, heel en veilig. Start pilot sturen op beeldkwaliteit.	In november 2022 is gestart met het uitrollen van het project beeldkwaliteit voor onze gemeenschappelijke ruimten.	✓
Verbetering zichtbaarheid/ aanspreekbaarheid en Woonopmaat Doet!	Tijdens de Woonopmaat Doet! Dag in november zijn alle medewerkers van Woonopmaat de wijken ingegaan om in gesprek te gaan met haar bewoners. In 2023 geven we hier vervolg aan.	✓
<3% overlastmeldingen.	Het aantal overlastmeldingen (302) is gedaald ten opzichte van 2021.	✓
We organiseren wijkinformatie-bijeenkomsten en onderzoeken tweezijdige communicatie per complex en community building.	In de zomer hebben we twee bijeenkomsten georganiseerd voor alle bewonerscommissies. Er is geen onderzoek uitgevoerd. Wel wordt bij projecten gebruik gemaakt van WhatsApp groepen/ social media.	+
Impuls groenonderhoud bij complexen.	Het groenonderhoud is in nauwe samenwerking met het hoveniersbedrijf onder de loep genomen en tegelijk met de zieke bomen aangepakt.	✓
Actieve aanpak woonfraude.	De actieve aanpak werpt zijn vruchten af. We hebben door de aanpak 21 huuropzeggingen ontvangen.	✓

Sleutel 6: Samen

Samen kom je verder; daar geloven wij in. Een fijn thuis bieden doen en kunnen wij niet alleen. We hebben onze bewoners en samenwerkingspartners daar hard bij nodig. We gaan voor maximale bewonersbetrokkenheid: samen optrekken, meedoen en meebeslissen bij beleidskeuzes en activiteiten.

Bouwen aan bewonersbetrokkenheid stond centraal in 2022, een jaar waarin fysiek contact gering of niet mogelijk was. Met doorzettingsvermogen, flexibiliteit en creativiteit zijn we erin geslaagd stappen te zetten in het samen optrekken met en het meedoen en mee laten beslissen van bewoners bij beleidskeuzes en vastgoedprojecten. Hoe we dat doen? We organiseren bijeenkomsten op afstand of digitaal, houden spreekuur, leggen huisbezoek af of bellen, informeren met een fysieke of digitale nieuwsbrief, maken een wandeling door de buurt enzovoort. We hebben contact met ruim 50 bewonerscommissies en bij de voorbereiding van vastgoedprojecten betrekken we bewoners in een klankbordgroep. Er zijn nu negen klankbordgroepen. Voor een project echt start gaan we al met de betrokken bewoners in gesprek. Het resultaat is meer gedragenheid van ons beleid, bewoners zijn en voelen zich meer betrokken en Woonopmaat doet investeringen die werkelijk bijdragen aan een fijn thuis voor onze bewoners!

Begin november gingen alle medewerkers in het kader van Woonopmaat Doet! de wijk in om van de bewoners te horen wat zij vinden van hun straat, buurt of wijk, waar zij tevreden over zijn maar ook om te horen wat beter kan. Het leverde een aantal belangrijke

aandachtspunten op. Samen met de gemeenten, maar ook met onze bewoners, zetten we stappen om de straten, buurten en wijken weer een stukje leefbaarder te maken.

Samenwerken met professionals aan een fijn thuis vinden we niet alleen belangrijk maar gebeurt ook steeds meer. In 2022 hebben we actief ingezet op verbinding en betrokkenheid van belanghebbenden bij ons werk zoals de gemeenten, de welzijnsorganisaties, zorgpartijen en marktpartijen. Gelukkig is dat geen éénrichtingsverkeer. Zo zijn we in gesprek met Viva!Zorggroep over de toekomst van zorgcomplexen en werken we samen met collega corporaties en welzijnsorganisaties zoals buurtbemiddeling. Daarnaast denken we mee bij het realiseren van vastgoedprojecten en praten en denken we mee over de toekomstige ontwikkeling van gebied De Velst in Heemskerk. Wij nodigen daarnaast zelf ook belanghebbenden uit bij de ontwikkeling van ons vastgoed. Tijdens wandelingen en fietstochten vormen we samen met de gemeente Heemskerk, ons Huurdersplatform en onze Raad van Commissarissen een beeld van de Schrijversbuurt in Heemskerk.

Ook is nauwe samenwerking in de dagelijkse onderhoudswerkzaamheden en hebben we voor het mutatieonderhoud en renovaties van individuele woningen met drie aannemers prestatieafspraken gemaakt.

OVERLEG BELANGHEBBENDEN			
Overleg	Aantal keer 2022	Deelnemers	Onderwerpen
Ambtelijk overleg Prestatieafspraken	13 keer	Betrokken ambtenaren gemeenten, medewerkers corporaties en huurdersorganisaties	Voortgang lopende prestatieafspraken en uitwerking van de opzet voor een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met prestatieafspraken volgens een nieuwe manier. Aan de hand van interviews met belanghebbenden zijn beelden opgehaald. Deze zijn met mdw van de eigen organisaties vertaald naar ambities. De ambities zijn door de werkgroep (programmamateam) vertaald in afspraken voor 4 jaar en een uitvoeringsagenda voor 2022-2023.
Bestuurlijk overleg Prestatieafspraken	2 keer	Wethouders en betrokken ambtenaren gemeenten, bestuurders en medewerkers corporaties en huurdersorganisaties.	Bespreken van de voortgang van het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst en de prestatie afspraken volgende de nieuwe manier.
Huurdersplatform	6 keer	Huurdersplatformleden, directie, Jaardocumenten (begroting, jaarverslag) en management en staf Woon-opmaat	tertiaalrapportages, lopende vastgoedprojecten, verkenning beleidsonderwerpen, huurbeleid, onderwerpen conform overlegwet.

Met de gemeenten Beverwijk en Heemskerk is ambtelijk overleg over de voortgang van de prestatieafspraken. Daarnaast is er een bestuurlijk overleg tussen Woonopmaat en de wethouders met de portefeuille Wonen & Zorg en Ruimtelijke ordening van iedere gemeente afzonderlijk. De formele overleggen worden ambtelijk voorbereid. Naast de formele overleggen zijn er ook informele 'Benen op tafel' overleggen.

Een belangrijk verschil tussen beide gemeenten is de nieuwbouwopgave. In de komende jaren is in Heemskerk meer nieuwbouw van sociale huur voorzien dan in Beverwijk. We hebben daarom in de gemeente Heemskerk een apart regulier overleg georganiseerd om te spreken over bouwlocaties en de daaruit voortvloeiende bouwprojecten.

In lijn met de woonvisie van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk zijn we in 2021 gestart met het maken van [nieuwe wederkerige prestatieafspraken](#) met de gemeenten, collega corporatie Pré Wonen en de beide huurdersorganisaties. Er zijn prestatieafspraken gemaakt over de volgende vijf thema's: beschikbaarheid en betaalbaarheid, duurzame wijken, de sociaal-maatschappelijke opgave, leefbare wijken en organisatie en samenwerking. Begin 2022 tekenden we de nieuwe prestatieafspraken en is er een uitvoeringsagenda opgesteld voor 2022 en 2023 waarin we concrete activiteiten en werkzaamheden hebben vastgelegd die plaatsvinden in die jaren.

In 2022 is de voorraad in de sociale huursector toegenomen doordat Woonopmaat 201 woningen opleverde in Heemskerk en 40 in Beverwijk. We hebben samen met de gemeenten energie-armoede in kaart gebracht. Energiecoaches zijn vervolgens de wijken ingegaan om huurders te voorzien van adviezen en er zijn isolatiepakketten aangeboden. Onze huurdersorganisatie heeft hierin ook een belangrijke rol gespeeld. Een aantal van hen is opgeleid tot energiecoach. Het aantal woningen met een E, F of G-label is verder afgenomen door het verduurzamen van ons bezit. Daarnaast stimuleerden we in 2022 energieopwekking onder onze huurders door het aanbieden van zonnepanelen te plaatsen. Jaarlijks brengen we verwerken we de toewijzing van reguliere en niet reguliere woningzoekenden in de huisvestingsmonitor. Voor huurders van 65 jaar en ouder brachten we de doorstroomregeling 'Ouder worden en prettig wonen' onder de aandacht. Hier hebben tien huurders van Woonopmaat gebruik van gemaakt.

Samen met de gemeente Heemskerk is er gestart met een wijkprogramma voor de 'Schrijversbuurt' i.v.m. de herstructureringsopgave die hier ligt. De uitvoering van de prestatieafspraken wordt georganiseerd door het programmateam. Hierin zijn alle eerder genoemde partijen vertegenwoordigd. In 2022 zijn er 13 ambtelijke overleggen geweest en hebben er 2 bestuurlijke overleggen plaatsgevonden.

De **samenwerking met het Huurdersplatform (HPL)** gaat steeds beter en we weten elkaar makkelijk te vinden. Het HPL heeft het afgelopen jaar adviezen gegeven over onder meer de huuraanpassing en de herbenoeming van een lid van de Raad van Commissarissen, op voordracht van de huurders. Het HPL heeft ook zitting in de klankbordgroepen bij vastgoedprojecten. De inzet en betrokkenheid van de leden van het HPL is bijzonder groot. Zij zorgen ervoor dat de stem van de huurder wordt meegenomen bij voorstellen voor onderhoud of beleid.

In 2021 is de samenwerkingsovereenkomst uit 2009 geëvalueerd. Dit resulteerde in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst die in maart 2022 is vastgesteld en feestelijk is ondertekend. In de nieuwe samenwerkingsovereenkomst heeft het samen organiseren en optrekken in huurdersbetrokkenheid een prominente plek ingenomen. De stip aan de horizon in 2025 is de huurder als drijvende kracht. In 2022 zijn de eerste stappen voor het bereiken van dit doel gezet. Een nieuw beleidsplan is opgesteld en verkenning rondom het vernieuwen van het logo en website is gestart.

Nieuwbouw 40 duurzame eengezinswoningen Kingsford Smitstraat Beverwijk



Klantbeloften Samen 2022	Resultaat 2022	Check
Ondersteunen huurdersadviesgroep als adviesorgaan van het Huurdersplatform	De pilot huurdersadviesgroepen is met onze ondersteuning doorgezet en heeft twee zienswijzen opgeleverd: op het proces rondom het aanvragen en toekennen van het wijkbudget en op het wel of niet opleggen van een duurzaamheidstoelag.	✓
Ondersteunen Huurdersplatform bij verdere professionalisering.	Ondersteuning vindt plaats op velerlei vlak. Denk aan de implementatie van een nieuw softwarepakket, het inloggen bij digitale vergaderingen, het spreekuur en de voorbereiding van overleggen en adviesaanvragen.	✓
Met minimaal drie digitale klantenpanels betrekken we bewoners bij beleidskeuzen.	Via het digitaal klantenpanel is in 2022 een uitvraag gedaan: gastvrijheid in persoonlijk contact en communicatie	±
Via bewonerspanels krijgen we input voor de nieuwe prestatieafspraken	Bewonerspanels hebben weliswaar niet plaatsgevonden maar er zijn vele overlegtafels geweest waar input is gekregen van verschillende belanghebbenden om input op te halen voor de nieuwe prestatieafspraken.	✓
Ondersteunen 50 buurt-/bewonerscommissies	Met de bewonerscommissies is regelmatig contact. Dit loopt via de sociaal buurtbeheerders en de wijkopzichters.	✓
Betrekken bewoners bij het maken van een 'foto' van een complex en de scenariokeuzen voor de aanpak van de woningen	Voor we starten met een vastgoedproject worden bewoners in de initiatieffase gevraagd om input te leveren. Hierbij wordt naar de ervaringen en wensen gevraagd. Dit wordt meegenomen bij de projectaanpak.	✓
Ieder renovatie-/herstructureringsproject een klankbordgroep en persoonlijk contact met bewoners	Bij elk vastgoedproject is een klankbordgroep opgericht, we hebben er nu 9. Bij de voorbereiding van projecten is veel (persoonlijk) contact met bewoners (huisbezoek, modelwoning, appgroepen, nieuwsbrieven).	✓

Goede eigenaarsrol Woonopmaat bij de VvE's	Met de aanschaf van nieuw software (Twinq) is de communicatie verbeterd. Eigenaren ontvangen de informatie die nodig en wenselijk is.	✓
Stimulering bewonersinitiatieven en verlaging drempel voor uitvoering goede ideeën	De zienswijze van een Huurdersadviesgroep over het proces rondom de aanvraag van wijkbudgetten is in 2022 omgezet naar een nieuw proces. Naast verruiming van budget is er ook meer aandacht voor persoonlijke acties vanuit bewonerscommissies.	✓
Introductie netwerk 'de woningmakers'	De gemeente Heemskerk heeft het platform Bouwtafel georganiseerd alwaar wij in gesprek zijn over de bouwproductie. Introductie van een netwerk daarnaast vonden we gezamenlijk niet gewenst.	±
Nieuw meerjarige prestatieafspraken met gemeenten, collega-corporatie en huurdersorganisaties	In 2021 is gewerkt aan nieuwe meerjarige wederkerige prestatieafspraken. De afspraken zijn begin 2022 getekend.	✓
Communicatie over onze rol aan relaties met digitale nieuwsbrieven	Er zijn vier digitale nieuwsbrieven verzonden aan onze relaties met daarin artikelen over samenwerking met belanghebbenden	✓

Sleutel 7: Huis op orde

Een gezonde organisatie, daar draait het om bij deze sleutel. Alleen als we zelf de boel op orde hebben, kunnen we bewoners een fijn thuis bieden. Op orde betekent voor ons twee dingen: het geld goed beheerens zodat we goede woningen kunnen bieden en een flexibele, wendbare organisatie met gastvrije medewerkers.

Hoofdstuk 6 'Financiële informatie en continuïteit' gaat in op de manier waarop wij ons geld beheren. We sturen op een sluitende reguliere exploitatie en hebben dit ook in 2022 gerealiseerd. Grafisch ziet het er zo uit.



We creëren een fijn werkklimaat, hebben 87 trotse medewerkers (72,33) fte, excl. stagiaires en externe inhuur), goede faciliteiten en stimuleren persoonlijke ontwikkeling. We verzetten veel werk, ook in de huidige tijden. Juist in deze tijden wordt veel flexibiliteit, professionaliteit en verantwoordelijkheid van de medewerkers gevraagd. De meeste medewerkers werken thuis, tenzij kantoorwerk nodig is om het verhuren van beheren van de woningen door te laten lopen. Steeds meer medewerkers komen zelf met een voorstel voor persoonlijke ontwikkeling. In 2022 is dan ook het budget voor opleidingen overschreden (€ 304.000 ten op zichte van € 235.000 begroot.) In 2021 was maar 65% van het budget benut (€ 111.365 van de begroting € 171.000).

Een gastvrije leiderschapstijl hoort bij een organisatie die gastvrij is. Hierin is samenwerking en vertrouwen belangrijker dan autoriteit. In juni 2021 is het leiderschapsprogramma van start gegaan en liep door in 2022. In het leiderschapsprogramma is ook aandacht voor de verbinding met medewerkers bij werken op afstand.

Klantbeloften Huis op orde 2022	Resultaat 2022	Check
Exploitatie is sluitend, we voldoen aan alle kengetallen en besteden aan volgens de richtlijnen	De exploitatie is sluitend, de kengetallen voldoen en de aanbestedingen in 2022 uitgevoerd is in lijn met de visie op inkopen en professioneel opdrachtgeverschap.	✓
Herijken administratieve processen	De aandachtspunten uit de Managementletter 2021 zijn nagenoeg allemaal opgepakt. De administratieve processen worden stuk voor stuk doorlopen en herijkt.	✓
Invulling aan de 10 HR beloften en meten medewerkerstevredenheid	In 2021 en 2022 zijn stappen gezet op alle 10 de beloften. In 2022 zijn we aan de slag gegaan met de uitslagen uit het medewerkerstevredenheidsonderzoek van 2021.	✓
Leiderschapsprogramma voor leidinggevend en introductie resultaatgericht werken	Het leiderschapsprogramma is eind 2022 afgerond, maar de organisatieontwikkeling gaat door met vele trainingen voor teams alsook op individueel niveau.	✓
Bewoners informeren over onderhoud en uitgaven.	Bewoners worden in het bewonersblad en nieuwbrieven geïnformeerd over onderhoud. Een speciale pagina op de website waar bewoners het geplande onderhoud kunnen zien voor hun woning is in ontwikkeling.	✓
25% van de huurinkomsten aan onderhoud woningen	Door de stijgende bouwkosten in combinatie met de huurbevriezing is meer uitgegeven aan onderhoud dan de norm. Er is 28,23% uitgegeven.	+
Integraal risicobeheer	Risicomanagement heeft hoog op de agenda gestaan in 2022, zie ook hoofdstuk 4.	✓
12% van de huurinkomsten aan beheer	In 2022 zijn we onder de beheernorm gebleven. De beheeruitgaven zijn 11,86% van de huurinkomsten	+
Voldoen aan wet- en regelgeving.	De werkgroep compliance houdt de ontwikkelingen bij, zie ook hoofdstuk 4.	✓
Helpen, met andere partners, 20 mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt aan het werk.	In 2022 zijn via Werkgever Servicepunt, een samenwerking tussen UWV en Imond Werkt, drie collega's gestart. Verder hebben we 4 stagiaires gehad en zetten we 'Goed voor elkaar', een dagbestedingsplek, in bij lunches of evenementen.	✓

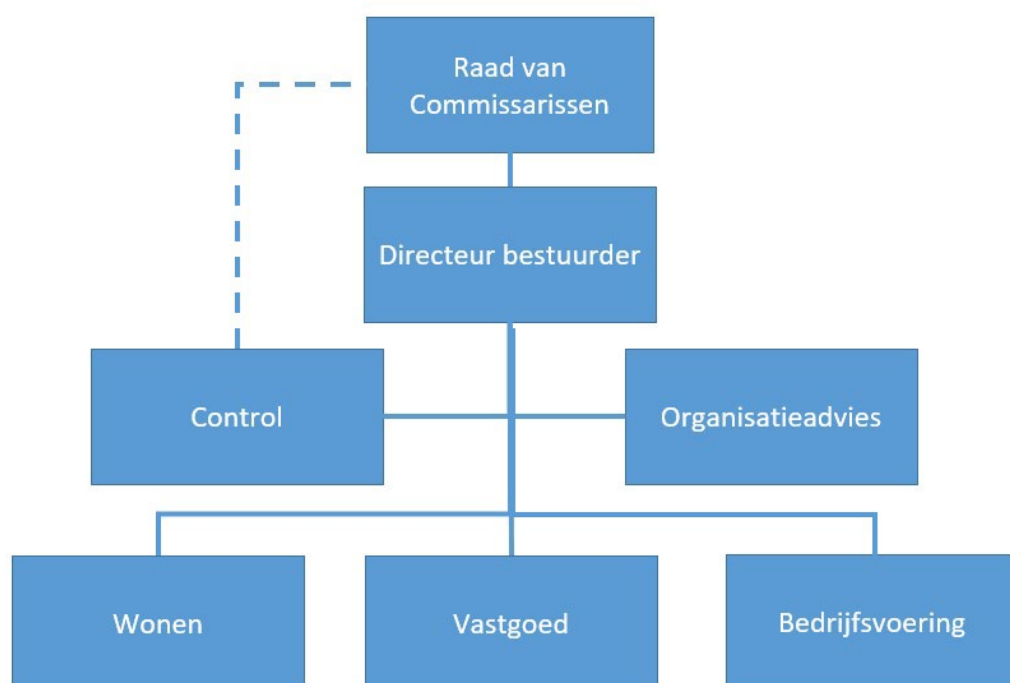
3. CORPORATE GOVERNANCE

Om ervoor te zorgen dat Woonopmaat goed wordt geleid zijn wetgeving, regels en codes voor woningcorporaties gemaakt. Dit vormt samen onze Corporate Governance.

Woonopmaat is een stichting en kent een Raad van Commissarissen (RvC) met vijf leden en een éénhoofdig bestuur.

Onze belofte	Resultaat 2021	Check
Onderschrijven Governance Code Woningcorporaties en uitvoeren spelregels Woningwet	De Governance Code 2020 leven wij na en de organisatie is zo ingericht dat wij ons concentreren op onze kerntaak; zorgen dat mensen met een bescheideninkomen goed en betaalbaar wonen.	✓
Aanspreekbaar zijn en actief verantwoording afleggen	De aanbevelingen uit het visitatierapport van 2022 en de Governance inspectie 2019 pakken we voortvarend op. Voortgang rapporteren we aan de RvC en de Autoriteit Woningcorporaties.	✓

Woonopmaat heeft eind 2022 de volgende organisatiestructuur:



Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC houdt toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken in de stichting. De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal vier en maximaal zeven leden. De RvC heeft een apart jaarverslag opgesteld.

Bestuur

Het bestuur wordt gevormd door één bestuurder, de heer S.F. Hooftman. De bestuurder is belast met het besturen van de stichting en legt hierover, via tertiaalrapportages, verantwoording af aan de RvC. Het bestuur is onder andere verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie.

Het bestuur rapporteert hierover aan de RvC. Ook worden, via de tertiaalrapportages, de interne risicobeheersings- en controlesystemen besproken.

Om de Governance aangelegenheden te bewaken, is een kalender opgesteld. Hierin zijn alle verplichtingen uit wet-/regelgeving, de Governance Code Woningcorporaties, statuten en reglementen opgenomen. Deze documenten vormen het kader waarbinnen de besluitvormingsprocedure plaatsvindt. De governancekalender wordt jaarlijks gemonitord en de verplichte onderwerpen staan op de jaarkalender.

Concerncontroller

Conform de Woningwet valt de concerncontroller rechtstreeks onder de bestuurder. Hij adviseert gevraagd en ongevraagd het bestuur, het Management Team (MT) en de RvC. De concerncontroller is ook verantwoordelijk voor de actualisatie van de risicoprofielen (zie paragraaf risicomanagement). De concerncontroller toetst in dat kader de opzet en werking van de door het management ingerichte maatregelen en is verantwoordelijk voor interne audits. Daarnaast wordt van de concerncontroller verwacht dat hij gevraagd en ongevraagd de RvC informeert over zaken die ertoe doen.

Management (MT)

Woonopmaat heeft een Management Team (MT). Het MT heeft een adviserende rol richting de bestuurder. De bestuurder neemt bij zijn besluit het advies van het Management Team mee. Het bestuur neemt zelfstandig zijn besluit.

MANAGEMENTTEAM	
Naam	Functie
Martin Feenstra	Manager Vastgoed
Kees Fes	Manager Wonen
Arjen Stoelinga	Manager Bedrijfsvoering

Ondernemingsraad (OR)

De Ondernemingsraad (OR) bestaat uit vijf leden, elke afdeling van Woonopmaat is vertegenwoordigd. De samenstelling is eind 2022 als volgt:

SAMENSTELLING OR			
Naam	Functie	Lid sinds	Herkiesbaar
Richard Scholten	Voorzitter	01-04-2018	01-04-2026
Nicole Tromp	Secretaris	01-12-2019	01-12-2023
Chantal Spiekerman	Lid	01-05-2016	01-05-2024
Renate Gabel	Lid	01-05-2019	01-05-2023
Jeroen Half	Lid	01-05-2022	01-05-2026

Drie keer per jaar is er overleg tussen directie en OR. De OR wordt dan bijgepraat over (organisatie)ontwikkelingen en continuïteit van de organisatie. Adviesaanvragen worden in lijn met de wet op de Ondernemingsraden voor advies aan de OR voorgelegd. Daarnaast

worden ook, hoewel niet verplicht, kleine organisatieontwikkelingen, zoals individuele functieaanpassingen, afgestemd met de OR.

Governance Code

Woonopmaat onderschrijft, als lid van Aedes, de Governance Code woningcorporaties 2020 en leeft deze na. Hiermee laten we zien waar we voor staan, waarop we aanspreekbaar zijn, dat wij kwaliteit bieden en dat we ons willen verantwoorden naar onze omgeving.

De Governance Code geldt niet alleen voor het bestuur en het toezicht maar ook voor de medewerkers van Woonopmaat. Iedereen wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

De naleving van de Governance Code bewaken wij aan de hand van de hiervoor genoemde Governance Kalender. Aanpassingen in de Governance Code 2020 zijn gedeeld met de Raad van Commissarissen en onderdelen, voornamelijk de visie op aanbesteden en opdrachtgeverschap, zijn met elkaar besproken waarna nieuw beleid is geformuleerd.

Geschillenadviescommissie

Woonopmaat heeft conform de Woningwet een geschillenadviescommissie om te adviseren over de klachten die aan de bestuurder zijn voorgelegd. De bevoegdheden en werkwijze staan in het reglement dat op de website staat. Het reglement is in lijn met het modelreglement van Aedes. De samenstelling van de commissie is in 2022 niet gewijzigd.

GESCHILLENADVIESCOMMISSIE		
Naam	Functie	Benoemd tot en met
Jan Berghuis	Voorzitter	1 december 2023
Lars Witkamp	Lid, voordracht Huurdersplatform	30 juni 2024
Tineke Grapendaal	Lid, voordracht Woonopmaat	30 juni 2024

De geschillenadviescommissie heeft in 2022 8 klachten ontvangen. Al deze klachten hadden de interne klachtenprocedure nog niet voldoende doorlopen en zijn door de organisatie zelf opgepakt en opgelost. Daarnaast was er één klacht als kopie naar de geschillencommissie gestuurd. Ook deze klacht is door de organisatie opgepakt en opgelost.

Verbindingen

Woonopmaat heeft een tweetal verbindingen in de tweede fase herstructurering in Heemskerk, te weten WOONopMAAT B.V. (100%) en GEM Herstructurering Heemskerk B.V. (50%). Daarnaast heeft Woonopmaat nog een verbinding ten behoeve van een Warmte koudeopslag in de Kerkweg in Heemskerk, ENERGIEopMAAT B.V. (100%). Aan deze verbindingen zijn in 2022 geen gelden verstrekt. Hieronder valt ook een CV tweede Fase Heemskerk. Hier is een indirect verband van 50%.

Maatschappelijke verantwoording

Visitatie

In 2022 hebben wij ons laten visiteren door een externe partij. In juli is het visitatierapport opgeleverd. We zijn blij met de uitgesproken waardering en herkennen de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de belanghouders. Deze pakken we voortvarend op. Jaarlijks

monitoren wij de voortgang van de aanbevelingen en informeren wij de RvC hierover. Het rapport en de reactie van de bestuurder en de RvC staan op de website.

Autoriteit Woningcorporaties en WSW

In september 2022 ontvingen wij van de Aw de toezichtbrief, die gebaseerd is op het gezamenlijk beoordelingskader van de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Daarin wordt geconcludeerd dat de risico inschatting voor Woonopmaat laag is op alle onderdelen van het beoordelingskader en dat er geen nadere afspraken of interventies nodig zijn.

De Aw heeft eind 2022 de rechtmatigheidsbrief over het verslagjaar 2021 gestuurd. Hierin is een opmerking gemaakt over onvoldoende aflossingen op de interne (start) lening in de eerste vijf jaar. De Aw kwam tot de conclusie dat de aflossingen niet in lijn lagen met het aflossingsschema. We hebben ervoor gezorgd dat vóór eind 2022 het resterende bedrag - conform het interne aflossingsschema - is afgelost en we hebben de toezichthouder hierover geïnformeerd. Op alle overige onderdelen wordt geconcludeerd dat wij voldoen aan alle vereisten.

Aedes benchmark

Woonopmaat doet jaarlijks mee aan de Aedes benchmark. Met ingang van januari 2022 zijn onze klantmetingen door KWH verzorgd. Voorheen deden we dit zelf. Vorig jaar hebben we niet deelgenomen aan het onderdeel huurdersoordeel, omdat het ons door verschillende oorzaken niet is gelukt om een robuuste set met onderzoeksdata te verzamelen die voldeed aan de criteria van de database van de Aedes Benchmark.

De deelscores op de prestatievelden huisvesten doelgroepen, beschikbaarheid en bedrijfslasten zijn overeenkomstig vorig jaar. Betaalbaarheid is ten opzichte van vorig jaar verbeterd. Hierop scoren we een A. Op huurdersoordeel scoren we gemiddeld een B.

Onder andere door hogere personeelskosten voor de voorbereiding van renovatieprojecten zijn de bedrijfslasten per verhuurbare eenheid gestegen, maar ze liggen nog altijd ruim onder het gemiddelde van de sector.

AEDES BENCHMARK (over 2021)		
2022		
Onderwerp	Woonopmaat	Sector gemiddelde
Huurdersoordeel	B (2021: geen gegevens)	B
Huisvesten doelgroepen	C (2021: C)	B
Betaalbaarheid	A (2021: B)	B
Beschikbaarheid	B (2021: B)	B
Bedrijfslasten per verhuurbare eenheid	€ 713 (2021: € 676)	€ 877

Met betrekking tot de huisvesting van doelgroepen, worden relatief wat minder huurwoningen toegewezen aan huishoudens met recht op huurtoeslag. Woningen worden in het optiemodel toegewezen aan diegenen die het langst in de rij staan. We zien dat hier een inkomensontwikkeling wordt doorgemaakt. We wijzen sociale huurwoningen toe tot

een huishoudinkomen van €50.000. Er wordt bij toewijzing geen selectie gemaakt op huishoudens met recht op huurtoeslag. Er is relatief weinig leefbaarheidsproblematiek en de gemiddelde huurachterstand is significant lager dan het Nederlands gemiddelde.

Interne controle

Een belangrijk onderdeel van Governance is de interne controle. Het management stuurt maandelijks op rapportages op operationeel niveau. Elk tertiaal wordt een managementrapportage, in lijn met het Ondernemings- en jaarplan, opgesteld. Deze rapportage wordt besproken met en goedgekeurd door de RvC waarmee de bestuurder decharge krijgt voor het gevoerde beleid in het betreffende tertiaal. De tertiaalrapportage wordt aansluitend besproken met de OR en het HPL.

De controle rondom projecten is belangrijk, zeker gezien het kwaliteitsprogramma dat we voor de vastgoedvoorraad hebben vastgesteld. De beheersing van de budgetten en de planningen in snel veranderende marktomstandigheden (prijsstijgingen, schaarste, extra voorschriften, vergunningenproblematiek) blijft een uitdaging. Met de invulling van de vacature van financial controller Vastgoed worden de bijbehorende risico's tijdig gesignaleerd en zo nodig worden aanvullende beheermaatregelen genomen.

Bestuursbesluiten met financiële/ juridische impact worden voorzien van een advies van de concerncontroller. Voorbeelden zijn reglementen, beleidsnotities, investeringsbesluiten, aanbestedingsbesluiten, contracten.

In 2022 heeft de concerncontroller audits uitgevoerd waarbij naast het proces ook de vigerende wet- en regelgeving is beoordeeld. Zo zijn er audits uitgevoerd ten aanzien van het investeringsproces en het onderhoud. De bevindingen worden herkend en de gedane aanbevelingen zullen worden geïmplementeerd.

4. RISICOMANAGEMENT

Onze belofte	Resultaat 2022	Check
Beheersen van de risico's die verbonden zijn met onze activiteiten	Beoordeling Aw en WSW geeft aan dat we een laag risicoprofiel hebben. In 2022 hebben wij de strategische, tactische en operationele risico's geactualiseerd inclusief de risicobereidheid en bijbehorende beheersmaatregelen. Tevens hebben we de frauderisico's in kaart gebracht samen met de bijbehorende beheersmaatregelen.	

Risicomanagement, een terugblik op 2022

In 2022 hebben we de kaart met de strategische, tactische en operationele risico's geactualiseerd en uitgebreid met de fraude risico's. Alle risico's zijn in het MT besproken en gedeeld met de Raad van Commissarissen. Op basis van een kans/impact analyse zijn dit de belangrijkste risico's (zie volgende pagina):



Risico	Beheersmaatregel	Resultaat
Wet –en regelgeving: De kans dat belangrijke wet- en regelgeving voor Woonopmaat verandert is groot, als men kijkt naar wijzigingen in de afgelopen jaren. Concreet voorbeeld is de huurbevriezing en de huurverlaging van de afgelopen jaren.	De beheersing van deze risico's wordt geregeld in de processen waarvoor de relevante wetgeving geldt. Belangrijke wijzigingen komen op de agenda van het MT en het compliance overleg.	Woonopmaat is tijdig op de hoogte van veranderende wetgeving met impact en reageert hier adequaat op.
Organisatorische gevolgen veranderende regelgeving: De wet –en regelgeving wordt steeds complexer en vraagt een hoger kennisniveau van de medewerkers.	Voor de medewerkers is er voldoende tijd en geld beschikbaar om het kennisniveau op peil te houden/ te verhogen. Verder wordt zo nodig ontbrekende kennis ingehuurd om aan de wet –en regelgeving te voldoen.	Woonopmaat voldoet aan de actuele wet- en regelgeving.
Ontwikkeling van de bouwkosten: De kans dat, door de constant stijgende bouwkosten, gedurende het jaar de realisatie van projecten in gevaar komt, schatten we groot in. Het minimale rendement dat gerealiseerd moet worden komt in gevaar. Zie ook toelichting hieronder.	Om toch de projecten met het minimale rendement te realiseren worden, wordt in beeld gebracht welke bouwproducten in de markt voor Woonopmaat haalbaar zijn.	Onze financiële middelen worden efficiënt ingezet bij het realiseren van onze investeringsopgave.
Transitieprogramma: De kans dat we organisatorisch het transitieprogramma de komende jaren, zoals begroot, niet gaan realiseren achten we redelijk gezien het grote ambitieniveau wat daarbij hoort, gecombineerd met een tal van factoren die tot een vertraging kunnen leiden.	Door in de planning van de projecten meer rekening te houden met de organisatorische capaciteit en hierover af te stemmen tussen Wonen en Vastgoed worden vertragingen t.o.v. de begroting zoveel mogelijk voorkomen. Gedurende de projectfasen wordt periodiek over de voortgang gerapporteerd. Daarnaast wordt er zowel kwantitatief als kwalitatief geïnvesteerd in de interne organisatie.	De opgave waar Woonopmaat voor staat wordt gerealiseerd en daar waar nodig tijdig bijgestuurd.
Financiële beheersbaarheid investeringsprogramma: Zonder beheersmaatregelen bestaat het risico dat het investeringsprogramma niet financieel beheersbaar is, gezien de omvang en complexiteit van het investeringsprogramma.	Periodieke rapportages op het gebied van de projecten, beheerskosten, kasstromen en de T-rapportages moeten dit risico beheersen en tijdig signaleren wanneer interventies noodzakelijk zijn. Daarnaast wordt bij de begroting jaarlijks een scenario-analyse uitgevoerd om het investeringsprogramma ook financieel te beheersen. Bij wijzigingen in grote projecten gedurende het jaar zal tevens een scenario-analyse uitgevoerd worden.	De financiële continuïteit van Woonopmaat is geborgd.
Ontwikkeling omvang leningportefeuille: De ontwikkeling van de leningportefeuille past binnen de ratio's van het WSW, maar we naderen wel steeds meer de grenzen van het WSW.	We toetsen jaarlijks de (meerjaren-) begroting aan de WSW-normen en maken scenario-analyses. De jaarlijkse toetsing door het WSW en de door hen afgegeven borgingsruimte geeft een beeld van de ontwikkeling.	De financiële continuïteit van Woonopmaat is geborgd.
Impact van rentewijzigingen: De renteontwikkeling is momenteel extreem volatiel. Daarnaast is door de implementatie van de ATAD-richtlijn de renteaftrek beperkt tot 20% van de fiscale winst, waardoor het risico bestaat dat wanneer de rentes stijgen ook de vpb-last verder zal toenemen en de investeringsruimte verder beperkt zal worden.	We toetsen jaarlijks de (meerjaren-) begroting aan de WSW-normen en maken scenario-analyses. De jaarlijkse toetsing door het WSW en de door hen afgegeven borgingsruimte geeft een beeld van de ontwikkeling.	De financiële continuïteit van Woonopmaat is geborgd.
Heffingen & Belastingen: De heffingen en belastingen blijven onverminderd hoog en maken een steeds groter deel uit van onze operationele kasstroom. Mede door de geïmplementeerde Atad-richtlijn neemt ook de vpb-last toe. Daarentegen is wel vanaf 2023 de verhuurderheffing afgeschaft.	We toetsen jaarlijks de (meerjaren-) begroting aan de WSW-normen en maken scenario-analyses. De jaarlijkse toetsing door het WSW en de door hen afgegeven borgingsruimte geeft een beeld van de ontwikkeling.	De financiële continuïteit van Woonopmaat is geborgd.
Energiecrisis: De druk op de inbaarheid van de huurders zal toenemen als gevolg van de energiecrisis. Hierdoor ontstaat het	Alle woningen met een energielabel E of lager zullen zo spoedig mogelijk verduurzaamd worden. Deze woningen zijn als projecten opgenomen in de meerjarenbegroting en	Woonopmaat voldoet aan de actuele wet- en regelgeving en borgt de inbaarheid van de huuropbrengsten.

risico op een grotere derving van de huuropbrengsten.	zullen voor 2028 gereed zijn. Middels de projectrapportage zal de voortgang tijdens de MT-overleggen gemonitord worden. Tevens wordt gezorgd voor maandelijks inzicht in de huurachterstanden. Hier wordt over gerapporteerd door Manager Wonen. Daarnaast is er een energietaskforce opgericht binnen Woonopmaat, welke huurders helpt bij vragen omtrent energie armoede.	
ICT-data: Misbruiken danwel doorspelen van ICT data door medewerkers van Woonopmaat of externe partijen die in het bezit zijn gekomen van data van Woonopmaat.	Er zijn diverse IT-maatregelen genomen om misbruik van data te voorkomen, zoals een goed wachtwoordbeleid, multi-factor authenticatie en software die de IT-omgeving beschermt. Daarnaast heeft Woonopmaat een integriteitscode welke jaarlijks besproken wordt in elk afdelingsoverleg, tekent iedere medewerker een geheimhoudingsverklaring en wordt er gebruik gemaakt van verwerkingsovereenkomsten met externe partijen.	Woonopmaat voldoet aan de actuele wet- en regelgeving en borgt de veiligheid van haar data.
Betalen van fictieve facturen: Het risico bestaat dat er fictieve facturen opgesteld en betaalbaar gesteld worden, waar geen tegenprestatie voor is geleverd, waardoor er onrechtmatig geld uit de onderneming vloeit.	In Tobias AX is een procuratieschema ingeregeld wat afdwingt dat elke factuur ten allen tijden goedgekeurd moet worden door een prestatiebeoordelaar en diens leidinggevende. Pas na goedkeuring wordt de boeking definitief en kan de factuur betaalbaar gesteld worden.	De kans op een onrechtmatige uitstroom van middelen wordt hiermee geminimaliseerd.
Manipuleren financiële informatie: Het risico bestaat dat de financiële administratie of processen gemanipuleerd worden door middel van het verrichten van memoriaalboekingen.	In Tobias AX is functiescheiding ingeregeld bij het aanmaken en goedkeuren van memoriaalboekingen. Tevens wordt de logging van de memoriaalboekingen maandelijks gecontroleerd.	De kans op het manipuleren van financiële informatie en onrechtmatige uitstroom van middelen wordt hiermee geminimaliseerd.
Verstrekken informatie: Het risico bestaat dat er (voor)informatie verstrekt wordt aan derden bijvoorbeeld t.b.v. toekomstige aanbestedingen.	Woonopmaat heeft een aanbestedingsbeleid opgesteld, welke nageleefd wordt. Daarnaast heeft Woonopmaat een integriteitscode welke jaarlijks besproken wordt in elk afdelingsoverleg en tekent iedere medewerker een geheimhoudingsverklaring	Woonopmaat voldoet aan de actuele wet- en regelgeving en borgt de juiste gang van zaken rondom aanbestedingen.
Onrechtmatige verhuringen: Het risico bestaat dat woningen onrechtmatig verhuurd worden aan (bevriende) relaties bij sociale verhuur.	Voor de selectie van huurders wordt gebruik gemaakt van het optiemodel. Woningen worden via dit model op transparante wijze toegewezen. Degene op de wachtlijst kunnen namelijk zien wie op de wachtlijst de woning toegewezen heeft gekregen en of de rangorde is gevolgd. Tevens vindt er achteraf controle op de toewijzingen plaats.	Woonopmaat voldoet aan de actuele wet- en regelgeving en borgt de juistheid van de toewijzingen.
Tegen te hoge/ lage waarden kopen of verkopen van woningen: Het risico bestaat dat er bewust tegen te lage waarden woningen verkocht of tegen te hoge waarden gekocht worden van bevriende relaties.	Voor de aankoop/ verkoop van een woning is er intern beleid opgesteld en binnen het proces is er altijd sprake van functiescheiding. Voor de waardebeoordeling van het vastgoed wordt altijd een externe taxateur ingeschakeld.	Woonopmaat voldoet aan de actuele wet- en regelgeving en borgt de juistheid van de aan-/ verkopen.

Om het draagvlak binnen Woonopmaat inzake risicobeheersing te vergroten worden de risico's in 2023 ook besproken binnen de afdelingen.

In control zijn

Woonopmaat wil toewerken naar een 'in control statement' voor de organisatie, gebaseerd op statements van afdelingen. De komende jaren wordt daartoe een Risk Control Framework voor de belangrijkste processen uitgewerkt. Hiervoor worden de belangrijkste risico's per proces met bijbehorende beheersmaatregelen geïdentificeerd door de proceseigenaar. Vervolgens stelt de concerncontroller het bestaan en werking vast middels een audit.

Bevordering risicobewustzijn medewerkers

Het risicobewustzijn bij de medewerkers is continue een punt van aandacht. Dit komt onder andere naar voren in de risicoparagraaf die standaard opgenomen is in de formats die we gebruiken voor investeringsbesluiten. De risico's worden beoordeeld op kans en impact.

Soft Controls

Woonopmaat heeft veel aandacht voor het bevorderen van gewenst, integer gedrag bij medewerkers. De leidinggevenden laten zich ontwikkelen naar een leiderschapstijl die past bij het Woonopmaat, zoals dat staat beschreven in het Koersplan. Iedere leidinggevende is zich bewust van zijn voorbeeldrol voor de rest van de organisatie. Alle medewerkers hebben ontwikkelgesprekken met hun leidinggevende, waar ook gesproken wordt over reflectie, en volgen daarnaast een feedforward training. Ook wordt er tijdens elk afdelingsoverleg een ethisch dilemma besproken om bewustwording bij de medewerkers te creëren.



Frauderisico

De mate van een frauderisico wordt beïnvloed door de drie pijlers: druk, gelegenheid en rationalisatie (fraude driehoek). Begin 2022 is, op basis van de meest voorkomende frauderisico's bij woningcorporaties, een analyse uitgevoerd naar de kans en impact van de frauderisico's binnen Woonopmaat. Aanvullend is ook de risicobereidheid in kaart gebracht samen met de beheersmaatregelen. De risicobereidheid geeft aan in hoeverre Woonopmaat bereid is om het desbetreffende frauderisico te lopen en in hoeverre het risico gemitigeerd moet worden. Dit zijn de belangrijkste frauderisico's die door het Managementteam bij Woonopmaat geïdentificeerd zijn:

- Het verstrekken van voorinformatie aan betrokken partijen bij aanbestedingen.
- Het betalen van fictieve facturen waar geen tegenprestatie voor geleverd is.
- Tegen te lage/hoge waarden kopen of verkopen van woningen.
- Manipuleren van financiële informatie.
- Misbruiken of doorspelen van ICT-data.
- Het onrechtmatig verhuren van sociale woningen aan (bevriende) relaties.

Deze risico's worden door hard controls in de bijbehorende processen dan wel door de aanwezige soft controls gemitigeerd. In 2022 zijn deze beheersmaatregelen verder in beeld gebracht en middels de audits van de onafhankelijke concerncontroller worden deze periodiek beoordeeld, getoetst en wordt erover gerapporteerd. Zo nodig worden dan aanvullende maatregelen geïmplementeerd om het frauderisico te verlagen. Het managementteam, inclusief de Bestuurder, achten het algemene frauderisico laag.

Risicobereidheid, waartoe zijn wij bereid?

Woonopmaat hanteert een defensief risicoprofiel dat past bij de volkshuisvestelijke opgave en het mogelijk maakt om taken zowel op de korte als op lange termijn te kunnen uitvoeren. In 2022 heeft het WSW ons risicoprofiel dan ook als laag beoordeeld. De risicostrategie is gericht op continuïteit door het beschermen van de (toekomstige) kas- en

financieringsstromen, onze identiteit, reputatie en het compliant zijn aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving.

Er is vanuit Woonopmaat ook een lage risicobereidheid als het gaat om het voldoen aan wet- en regelgeving. Net als voorgaande jaren is in 2022 in kaart gebracht aan welke de wet- en regelgeving wij ons moeten houden en zijn per onderdeel de verantwoordelijken benoemd, zie ook het volgende hoofdstuk.

Wij hebben ten aanzien van ons vastgoed een grote transformatie- en duurzaamheidsopgave. Om deze tijdig en conform onze eisen gerealiseerd te krijgen, is het soms gewenst om te experimenteren. Woonopmaat is alleen geen early adapter. We werken uitsluitend met bewezen technieken en testen soms op kleine schaal, voor eigen rekening en risico, nieuwe technieken. We blijven deze projecten gedegen monitoren en toetsen bij majeure wijzigingen middels scenarioanalyses het effect op de financiële continuïteit.

Risico's, welke moeten wij beheersen?

Woonopmaat volgt het beoordelingskader van de Aw en het WSW. Op basis van dit beoordelingskader vindt een basisbeoordeling plaats. Deze basisbeoordeling is bedoeld om een goede indruk te krijgen hoe Woonopmaat haar risico's beheerst. Afhankelijk van de bevindingen kan er een verdiepend onderzoek plaatsvinden. Dat was bij ons niet het geval.

De pijlers waar bij de basisbeoordeling op wordt gesteund zijn:

- Financiële positie
- Portefeuillestrategie
- Governance

Financiële positie

De basisbeoordeling wordt uitgevoerd aan de hand van vier financiële ratio's (ICR, LTV, solvabiliteit en dekkingsratio). Dit zijn tevens de ratio's waar wij in belangrijke mate op sturen. Indien op enig moment een afwijking ontstaat moet elders een dekking voor die afwijking worden gevonden. Wij houden voor de belangrijkste indicatoren een beperkte marge aan. Meerjarenprognoses zorgen ervoor dat wij tijdig inzicht hebben in de ontwikkeling over de langere termijn. Ten minste éénmaal per jaar worden de vastgoedprojecten, zowel op financieel als op strategisch vlak, herijkt en opnieuw in de meerjarenprognose doorgerekend. Besluitdocumenten inzake projecten dienen allen aan te geven of het project past binnen de vastgestelde financiële kaders. Majeure wijzigingen met betrekking tot projecten opgenomen in de meerjarenplanning worden direct doorgerekend om inzichtelijk te maken wat de financiële impact van de wijzigingen is.

Portefeuillestrategie

Woonopmaat volgt de Portefeuillestrategie en het daaruit volgende Masterplan, zoals deze in 2019 zijn vastgesteld. In het Masterplan vindt de tactische uitwerking van de portefeuillestrategie plaats en wordt richting gegeven aan de wijze waarop Woonopmaat haar investeringsprogramma de komende jaren gaat realiseren. In 2023 zal de portefeuillestrategie herijkt worden en wordt er een nieuw Masterplan opgesteld. De transformatie- en duurzaamheidsopgave zijn twee belangrijke risico's voor Woonopmaat. De manier waarop Woonopmaat met deze opgaven omgaat is opgenomen in het Masterplan. In de uitvoering van het Masterplan is het risicobewustzijn vergroot. De besluitdocumenten van de projecten bevatten een gedegen risicoparagraaf, wat de kwaliteit van de documenten en de besluitvorming vergroot. Daarnaast wordt elke investering getoetst aan de portefeuillestrategie.

Het Aw/WSW onderscheidt vier operationele risicogebieden ten aanzien van de portefeuille:

- Investerings
- Verkoop
- Huur
- Onderhoud

Investerings

Investerings zijn nodig om in de volkshuisvestelijke behoefte te kunnen blijven voldoen. Maar in hoeverre zijn er voldoende kaders om de investerings te kunnen beoordelen? Zijn wij in staat goed en realistisch te prognosticeren? Voeren we ook daadwerkelijk uit wat in de meerjarenbegroting staat opgenomen? We proberen zoveel als mogelijk de investerings volgens de meerjarenbegroting te volgen, betrekken actief onze bewoners bij de voorbereiding en houden rekening met nieuwe ontwikkelings zoals nieuwe regelgeving, hogere energie- en bouwprizen, stikstof (PAS) en PFAS. Mede hierdoor kunnen projecten naar achteren of juist naar voren schuiven. We proberen daarnaast gebruik te maken van 'het momentum' om andere vastgoedprojecten, voornamelijk renovatie- en duurzaamheidsprojecten, naar voren te halen. We proberen de investeringsuitgaven elk jaar redelijk gelijk te houden, waardoor er een stabiele ontwikkeling van de leningportefeuille plaatsvindt. Als er aanpassingen zijn in de planning, zoals opgenomen in het meerjarenplan, dan stellen we opnieuw vast of we voldoen aan de vereisten van het WSW: een ICR van minimaal 1,4, een LTV van maximaal 85% en een solvabiliteit van minimaal 15%. Eind 2022 is gestart met de vernieuwing van het investeringskader. In 2023 zal na vaststelling van het nieuwe investeringskader ook het investeringsstatuut aangepast worden.



Zonnepanelen op de eengezinswoningen Muziekburch Heemskerk.

Opdrachtgeverschap

Woonopmaat is zich ervan bewust en onderkent de risico's die verbonden zijn aan het opdrachtgeverschap, het sluiten van contracten met derden, de samenwerking met derden en de grote transacties die daaruit voortvloeien. Door middel van onze interne maatregelen

als een procuratieregeling, governance- en integriteitscode, ons inkoop- en aanbestedingsbeleid en het hanteren van procedures en controls beheersen wij deze risico's.

Verkoop

We wijzen per jaar een aantal woningen aan die in aanmerking komen om verkocht te worden. Dit noemen we de verkoopvijver voor dat jaar. Door een verkoopvijver te hanteren voorkomen we dat we ons rijk rekenen en beperken we de afname van ons bezit. Daarnaast is ook een deel van het bezit verkocht onder voorwaarden. Woonopmaat heeft ten aanzien van deze woningen een terugkooprecht, en is dus niet verplicht om de woning terug te kopen. Enkele jaren geleden is besloten geen woningen meer onder voorwaarden te verkopen en de terugkoopwoningen af te bouwen. Na terugkoop wordt een deel van de woningen voor het volle eigendom doorverkocht. Het andere deel van de terugkopen wordt weer in de verhuur genomen. Om het risico op een ABC-levering te verkleinen, wat zou betekenen dat wij niet de maximale inkomsten bij een verkoop ontvangen, wordt de verkoopprijs altijd gebaseerd op een gevalideerd taxatierapport.



Huur

Huur is de belangrijkste inkomende operationele kasstroom. Het is dan ook belangrijk de huur goed te prognosticeren. Wij zitten hierbij aan de veilige kant en maken geen gebruik van de maximaal mogelijke huur. We zorgen dat we voldoen aan de wettelijke regels, zoals passend toewijzen, en controleren maandelijks of hieraan voldaan is. Daarnaast houden we rekening met huurderving wegens leegstand en oninbaarheid als gevolg van bijvoorbeeld de energiecrisis.

7% van de totale huuropbrengsten is afkomstig uit de verhuur van ons zorgvastgoed (ZOG). We hebben één zorgaanbieder die bijna al het zorgvastgoed huurt en verantwoordelijk is voor een redelijk percentage (6%) van onze totale huurinkomsten. Wij houden met Finance Ideas en persoonlijk contact zicht op de financiële continuïteit van deze organisatie. Jaarlijks laten wij een zorgrating afnemen om de financiële gezondheid te monitoren. Hoe beter deze is, hoe lager het risico op huurdervingen/ huurachterstanden.

De huuropbrengsten vanuit het bedrijfsonroerend goed (BOG) zijn minimaal (0,2%) ten opzichte van de totale huuropbrengsten. De huuropbrengsten van het maatschappelijk onroerend goed (MOG) zijn iets hoger (1,1%). Veel van ons MOG-vastgoed wordt al jarenlang aan dezelfde huurder verhuurd. Ook als alle huurders tegelijkertijd zouden opzeggen is de continuïteit van Woonopmaat gewaarborgd.

Onderhoud

Om te waarborgen dat het juiste onderhoud wordt uitgevoerd en de kwaliteit van het bezit gewaarborgd wordt, worden jaarlijks de complexen geschouwd. Op basis van de resultaten wordt vervolgens de onderhoudsplanning aangepast. De komende jaren worden er extra maatregelen getroffen om woningen te verduurzamen en beter te isoleren, om daarmee het energielabel te verbeteren en de energielasten voor de huurder zo laag mogelijk te houden.

Een punt van aandacht blijft het onderscheid tussen onderhoud en investeringen. Om uitgaven bij ingrijpende verbouwingen te kunnen activeren is het van belang dat aan tenminste 3 van de 4 onderstaande criteria moet zijn voldaan.

- Energetische prestaties verbeteren wezenlijk
- Gevel- of dakrenovatie op nieuwbouwkwaliteit
- Badkamer/Keuken/Toilet op nieuwbouwkwaliteit
- Installatievoorzieningen niet binnen 10 jaar in onderhoud

Governance

De effectiviteit van de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording worden bij het onderdeel Governance beoordeeld. Het gaat specifiek om:

- Governance
- Sturing en beheersing
 - Organisatie
 - Financieel

Governance

Governance bestaat uit een harde en een zachte kant. De hoofdlijnen zijn:

- Opzet besturing
- Opzet intern toezicht
- Werking Governance

In opzet zijn de competenties goed verdeeld en is er een heldere beleidscyclus. De zachte kant betreft cultuur en gedrag. De principes van de Governance Code en de gedragscode van Woonopmaat 'zijn' niet alleen van de bestuurder en de Raad van Commissarissen, maar zijn breed in de organisatie onderwerp van gesprek, zie ook het volgende hoofdstuk.

Sturing en beheersing organisatie

- Risicomanagement

We hebben, zoals hiervoor aangegeven de strategische, tactische, operationele en frauderisico's beschreven en geactualiseerd in 2022. We hebben tevens de risicobereidheid vastgesteld en risico-eigenaren benoemd. De beheersmaatregelen zullen periodiek middels audits door de onafhankelijke concerncontroller worden getoetst.

- Beheerkosten

De reguliere exploitatie moet sluitend zijn. De beheerkosten maken daar onderdeel van uit. Negatieve wijzigingen op de beheerkosten dienen gedekt te zijn door een positieve wijziging. Dat wordt gemonitord in de tertiaalrapportage.

- Niet uit de balans blijkende verplichtingen
 - Obligoverplichting WSW

Er is een verplichting in de niet uit de balans blijkende rechten en verplichtingen opgenomen ten behoeve van het obligo van het WSW. Dit obligo kan worden opgevraagd indien het WSW aangesproken wordt.

- Verplichtingen

Er zijn verplichtingen aangegaan, welke meestal betrekking hebben op projecten. Deze zullen in het volgende of latere jaren afgewikkeld worden.

- **Verbindingen**

We hebben vier verbindingen, drie directe verbindingen en één indirecte. De intentie is om drie van deze verbindingen in 2023 op te heffen. Eén verbinding zal vooralsnog worden doorgezet. Om de risico's te verkleinen wordt overwogen om deze verbinding in Woonopmaat op te nemen.

Sturing en beheersing financieel

Onder sturing en beheersing financieel vallen de risicogebieden die betrekking hebben op de financiële continuïteit:

- **Waardering bezit**

Een belangrijk onderdeel in de beoordeling van de waarde van het bezit zijn de marktwaarde en de beleidswaarde. De verschillen tussen de marktwaarde en beleidswaarde worden in de jaarrekening uiteengezet. Voor beide waarden is het van belang dat de basisgegevens op orde zijn. Wij zorgen voor een tijdige update van deze gegevens als onderdeel van de basisregistratie van de woningen. Er vindt een controle op de basisgegevens plaats alvorens de marktwaarde en beleidswaarde worden berekend.

- **Liquiditeitsrisico's**

De financiële commissie is in 2022 drie keer bijeengekomen. De financiële commissie bestaat uit de manager bedrijfsvoering, teamleider financieel beheer, business controller en een financial controller. De concerncontroller heeft als toehoorder ook deelgenomen.

- **Rente- en herfinancieringsrisico**

Jaarlijks beoordelen wij het rente- en herfinancieringsrisico. In de financiële commissie worden de renteconversies en herfinancieringen besproken en waar mogelijk vervroegd geconverteerd of geherfinancierd.

Risico's effecten en impact

De financiële positie van Woonopmaat is op dit moment uitstekend, maar op middellange termijn komt deze onder druk te staan. Enerzijds worden er forse investeringen gevraagd in het verduurzamen, renoveren en uitbreiden van de woningportefeuille. Anderzijds leggen de ongekend hoge kostenstijgingen, stijgende rentetarieven en afnemende huuropbrengsten, door het achterblijven van de huurverhoging ten opzichte van de inflatie, een steeds groter beslag op onze middelen. Het afschaffen van de verhuurderheffing is wel een stap in de goede richting om onze opgave te kunnen realiseren. Om het risico te beperken dat we op enig moment financieel beperkt worden, hebben we onze investeringen voor de komende 10 jaar in onze meerjarenbegroting beter gespreid. Hierbij zijn ook een paar financiële scenario's doorgerekend om in te schatten of we ook bij financiële tegenslag blijven voldoen aan de ratio's van het WSW.

We realiseren ons dat niet altijd alle risico's kunnen worden voorkomen, maar doen wel ons best om de risico's beheersbaar te houden. We zijn ons er dan ook van bewust dat de genoemde risico's in dit hoofdstuk kunnen leiden tot vertraging of aanpassing van het beleid, maar niet in zoverre dat dit de continuïteit van Woonopmaat in gevaar zou kunnen brengen.

5. WET- EN REGELGEVING EN INTEGRITEIT

Onze belofte	Resultaat 2022	Check
Verantwoord en transparant handelen en voldoen aan wet- en regelgeving	De borging van wet- en regelgeving in de organisatie is vormgegeven en wordt gemonitord. De meldcode voor het melden van misstanden (klokkenluidersregeling) is geactualiseerd en staat op de website. Het thema integriteit is intern actief geagendeerd.	
Meldingen van fraude worden opgepakt	In 2022 zijn geen meldingen geweest van fraude, het niet voldoen aan wet- en regelgeving of integriteitsschendingen. Ook de extern aangestelde vertrouwenspersoon heeft geen meldingen van ongewenst gedrag of misstand ontvangen	

Woonopmaat voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Het gaat erom dat wij verantwoord en transparant handelen. Dat we de risico's beheersen en in control zijn. Het gaat om het monitoren van integer handelen door bestuur, management en medewerkers. Handelen volgens de wet- en regelgeving die van toepassing is. Dit betreft zowel het eigen beleid en de interne afspraken als de wetten en reglementaire bepalingen die in de corporatiesector van toepassing zijn. Als basis voor de beoordeling of we het goed doen, gelden daarnaast ook de normen en waarden die we bij Woonopmaat in een gedragscode hebben verwoord. De gedragscode staat op onze website.

Voldoen aan wet- en regelgeving

Het voldoen aan wet- en regelgeving, is een zaak van Woonopmaat als geheel. Uitgangspunt is dat zowel het bestuur, het management als de medewerkers verantwoordelijkheid dragen voor het voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. De RvC ziet toe dat de organisatie voldoet. Indien nodig kan de concerncontroller hen hierbij ondersteunen door de uitvoering van audits, zie het voorgaande hoofdstuk.

In de werkorganisatie staat voorop dat het management een voorbeeldfunctie heeft. Het management is primair verantwoordelijk voor de juiste toepassing van wetten en regels. Ter ondersteuning is er een werkgroep compliance samengesteld. De werkgroep heeft een signalerende, interpreterende, adviserende en ondersteunende rol naar het management. Er is een overzicht van relevante wet- en regelgeving waarbij is aangegeven welke functionaris verantwoordelijk is voor welk onderdeel. Het overzicht wordt door de werkgroep bijgehouden en minimaal twee keer per jaar geactualiseerd. Management wordt geattendeerd op nieuwe wet- en regelgeving. De jaarrapportage van de werkgroep wordt besproken in de auditcommissie van de RvC.

Integer handelen

De Aw heeft in haar Governance inspectie van 2019 opgemerkt dat het thema integriteit bij Woonopmaat nog nadrukkelijker aandacht mag krijgen. Dat signaal hebben wij ter harte genomen. Sindsdien staat het thema actief op de agenda bij Woonopmaat.

Alle medewerkers hebben een introductie op integriteit gehad. De agendering is geïntensiveerd met dilemmakaarten aan de hand waarvan bij elk overleg een dilemma wordt besproken. Eind 2020 is gestart met het actualiseren van de gedragscode. Een werkgroep, waarin alle afdelingen en de Ondernemingsraad zijn vertegenwoordigd, bespreekt de verschillende thema's. De contouren van de nieuwe code is gedeeld met alle medewerkers en tijdens afdelingsoverleggen zijn de contouren aan de orde geweest. Hierna is de definitieve gedragscode Integer werken opgesteld en is deze code in een infographic vormgegeven. We hebben hiermee gedragen en actuele richtlijnen over hoe we ons moeten gedragen. Voor onze belanghouders is duidelijk wat ze kunnen verwachten.



Infographics van de gedrags- en meldcode

Melden van misstanden

Voor het melden van misstanden zoals intimidatie omkoping, fraude of valsheid in geschrifte hebben we een meldcode opgesteld. Misstanden kunnen worden gemeld bij de leidinggevende/ bestuurder of voorzitter van de RvC maar ook bij een onafhankelijke vertrouwenspersoon. In 2021 hebben wij in overleg met de OR een nieuwe externe vertrouwenspersoon aangesteld. Met een introductiefilmpje van het werk van een vertrouwenspersoon en de vertrouwenspersoon zelf zijn medewerkers over het bestaan van de vertrouwenspersoon geïnformeerd. We hopen dat in 2023 een persoonlijke kennismaking mogelijk is.

6. FINANCIËLE INFORMATIE EN CONTINUÏTEIT

Onze belofte	Resultaat 2022	Check
Gezonde bedrijfsvoering, goed rentmeesterschap. Actief financieel beleid.	In 2022 hebben wij een bewust financieel beleid gevoerd. We gaan zorgvuldig om met het vermogen dat door onze huurders is opgebracht. Hierdoor zijn we in staat onze maatschappelijke taak voor een langere termijn te vervullen (continuïteit).	✓
Voldoen aan de normen van de Aw en WSW	Ten aanzien van de solvabiliteit, ICR, LTV en dekkingsratio voldoen we ruimschoots aan de normen	✓

In onze visie op vermogensinzet staat aan welke eisen de financiële kaders van Woonopmaat moeten voldoen. Woonopmaat voert een voorzichtig financieel beleid, dat de corporatie ook op lange termijn de middelen verschaft om de betaalbaarheid van de bestaande woningen, de continuïteit van de herstructurering en de nieuwbouw te garanderen.

Ontwikkelingen gedurende boekjaar

Ten opzichte van de begroting wijkt het werkelijk resultaat € 138,5 miljoen positief af. De belangrijkste redenen zijn te vinden in de volgende posten waarbij verreweg het grootste deel wordt bepaald door de waardering van het vastgoed.

(bedragen x € 1.000.000)

	Begroot	2022	verschil
Huuropbrengsten	61,6	61,5	-0,1
Verkopen	2,2	1,3	-0,9
Overige bedrijfsopbrengsten	0,8	0,7	-0,1
Lasten onderhoud	-18,3	-18,1	0,2
Overige bedrijfslasten (incl. salarissen)	-11,8	-11,1	0,7
Renteresultaat	-6,3	-6,6	-0,3
Saldo operationeel resultaat	28,2	27,7	-0,5
Maatschappelijke bestedingen	-25,9	-8,8	17,1
Waardering vastgoed	21,3	144,9	123,6
Vennootschapsbelasting	-3,4	-5,1	-1,7
Saldo resultaat	20,2	158,7	138,5

Uitleg verschillen op hoofdlijnen

- De verkoopopbrengsten zijn lager dan begroot, omdat er minder woningverkopen hebben plaatsgevonden dan in de begroting opgenomen staan;
- De lasten van het onderhoud zijn hoger dan begroot, doordat de bouwkosten flink zijn gestegen in 2022;
- De overige bedrijfslasten incl. salarissen zijn lager dan begroot. Dit komt met name door niet vervulde vacatures en lager uitgevallen advieskosten;
- De maatschappelijke bestedingen zijn lager dan begroot door opgelopen vertraging in de uitvoer en het opstarten van projecten.
- De waardering van het vastgoed is hoger dan begroot door de uitwerking van het Handboek 2022 ter bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Voor de overige ontwikkelingen wordt verwezen naar Hoofdstuk 2 waarin deze per sleutel worden toegelicht.

Blik op de toekomst

Woonopmaat streeft in haar vastgoedstrategie naar vernieuwing van het woningbezit dat zij te huur aanbiedt. Deze vernieuwing vindt zowel plaats door renovatie van woningen als door sloop en nieuwbouw van een deel van het bezit. De sloop van woningen zal getalsmatig worden gecompenseerd door vervangende nieuwbouw van huurwoningen. De realisatie van zowel renovatie van woningen als nieuwbouwwoningen hebben een nadelig effect op de vermogenspositie van een corporatie.

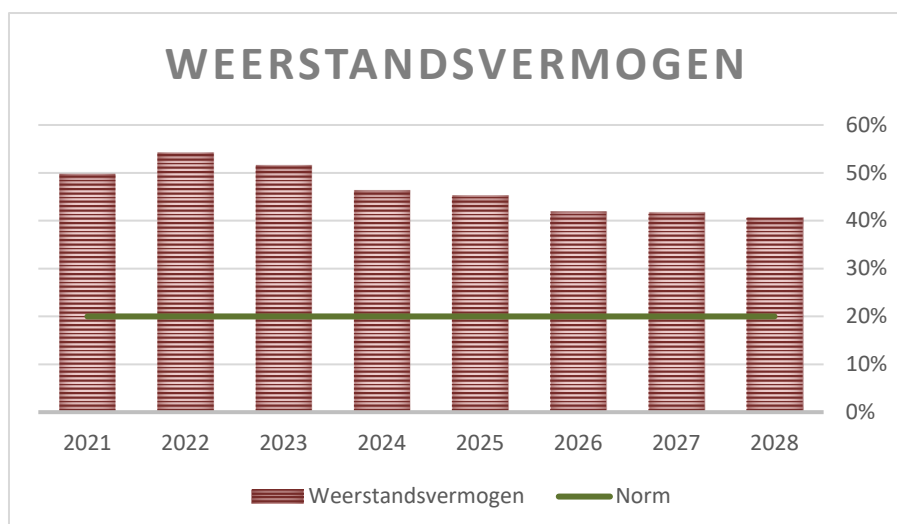
De financiële meerjarenprognose is voor de komende tien jaar door Woonopmaat opgesteld. Ingrediënten voor deze prognose zijn de verwachtingen van de huur, inflatie, en het meerjaren onderhoud van het huidig bezit. Vanuit de financiële meerjarenprognose kan worden geconcludeerd dat Woonopmaat in de toekomst financieel aan haar afgesproken maatschappelijke opgave kan voldoen. Daarbij moet worden opgemerkt dat de meerjarenprognose in belangrijke mate wordt bepaald door de volgende externe factoren:

- Verkoopbaarheid en de prijs van de woningen die kan worden gerealiseerd voor de woningen waarop een verkoopvoornemen ligt;
- Rente: een lage rentestand heeft een gunstige invloed op de vermogenspositie en een hoge rentestand beïnvloedt de vermogenspositie negatief;
- Integrale vennootschapsbelasting;
- Saneringsheffing;
- Wet en regelgeving: bijvoorbeeld inkomensafhankelijke huurverlaging;
- Ontwikkeling van de kostprijs van renovaties en nieuwbouwwoningen;
- De financiële impact van de duurzaamheidsopgave.

Weerstandsvermogen

Om inzicht te verkrijgen in de financiële continuïteit, wordt de meerjarenprognose vertaald naar een ontwikkeling van het weerstandsvermogen. In het Strategisch Beleidsplan is aangegeven dat de financiële weerbaarheid van een corporatie van levensbelang is. Woonopmaat hanteert als uitgangspunt dat het weerstandsvermogen op enig moment niet minder mag bedragen dan de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, WSW, geformuleerde ondergrens van vermogen (de norm is 20% van het balanstotaal). Dit om een continue toegang tot de kapitaalmarkt te behouden.

In de hiernavolgende grafiek is het weerstandsvermogen in een percentage van het balanstotaal op basis van beleidswaarde opgenomen.



Op basis van bovenstaande grafiek kan worden geconcludeerd dat het weerstandsvermogen op basis van beleidswaarde de komende vijf jaar boven de norm van het WSW blijven. Ook de afgelopen jaren was dit het geval.

Solvabiliteit op basis van marktwaarde en op basis van beleidswaarde

De solvabiliteit geeft de verhouding tussen het eigen vermogen en het totaal vermogen weer. We tonen de solvabiliteit op een tweetal wijzen, te weten op basis van marktwaarde en op basis van beleidswaarde. De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) hebben de grenswaarde van de solvabiliteit op basis van de beleidswaarde bepaald op minimaal 15%.

Solvabiliteit	2022	2021
Op basis van de Marktwaarde	80%	77%
Op basis van de Beleidswaarde	54%	50%

We voldoen ruimschoots aan de door het WSW gestelde normen wat betreft de solvabiliteit.

Dekkingsratio

De dekkingsratio geeft de verhouding van de leningenportefeuille met de marktwaarde in verhuurde staat weer. Het WSW geeft aan dat deze verhouding maximaal 70% mag zijn. Voor Woonopmaat is deze verhouding eind 2022 gelijk aan 20% (2021: 23%). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots binnen de norm van het WSW blijven.

Liquiditeit

Het vergelijk van de vlottende activa met de kortlopende schulden geeft een current ratio van 0,7 per eind 2022 (2021: 0,9).

Rentabiliteit

De rentabiliteit over het eigen vermogen is het resultaat na belastingen gedeeld door het vermogen per 1 januari 2022. Deze is voor 2022 gelijk aan 14% (2021: 12%).

Renterisicomanagement

Het financierings- en beleggingsbeleid van Woonopmaat is primair gericht op het waarborgen van een blijvende toegang tot de kapitaalmarkt. Daarbij streeft Woonopmaat naar zo laag mogelijke vermogenslasten én naar beheersing van huidige en toekomstige renterisico's.

Vanaf 2014 ontvangt Woonopmaat jaarlijks van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) een oordeel over de borgbaarheid van Woonopmaat. Stichting Woonopmaat heeft per 20 juni 2022 een borgbaarheidsverklaring van het WSW ontvangen. Op grond van deze verklaring mag Woonopmaat in de periode 2022 tot en met 2024 van de faciliteiten van het WSW gebruik maken.

Leningenportefeuille

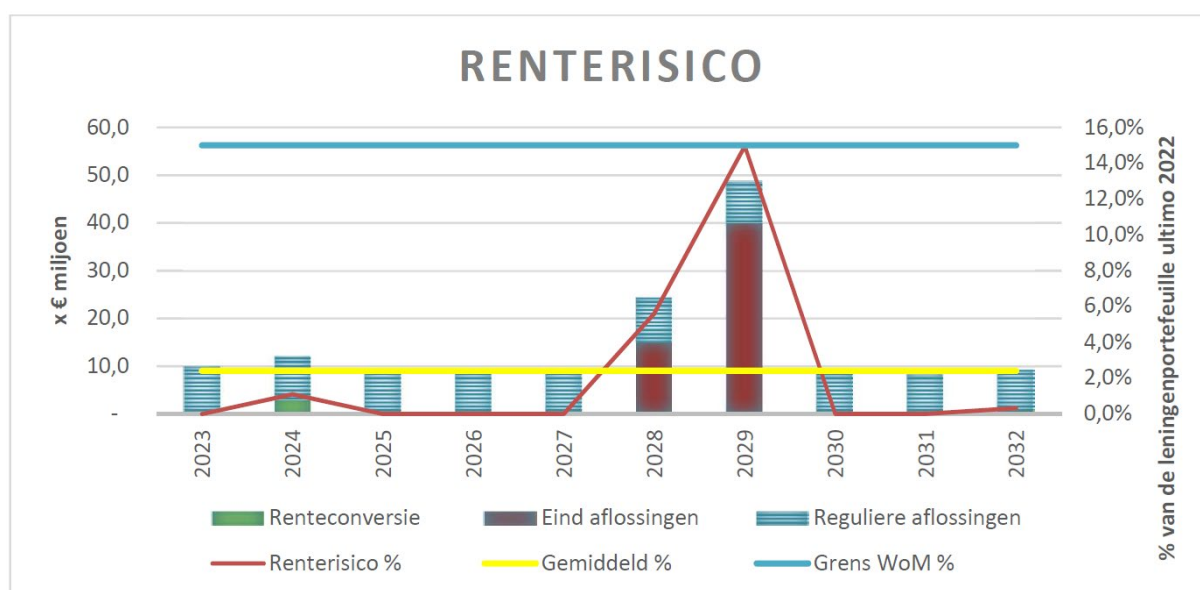
De leningenportefeuille van Woonopmaat is per 31 december 2022 gelijk aan € 267 miljoen. De gemiddelde rentevoet op uitstaande leningen is in 2022 gedaald ten opzichte van 2021. Eind 2022 bedraagt de gemiddelde rentevoet 2,5% (2021: 2,7%).

In de jaren 2023 tot en met 2027 zal er naar verwachting voor € 193 miljoen aan leningen worden aangetrokken. Voor 2022 gaat het om een bedrag van € 7 miljoen welke volledig geborgd wordt door het WSW.

Rentevervalkalender

In het kader van het renterisicomanagement bewaakt Woonopmaat voor de komende tien jaar zijn renterisico. Bij het aantrekken van nieuwe leningen houdt Woonopmaat rekening met de gevolgen voor het renterisicoprofiel van de organisatie. In het financieel statuut is geregeld dat een renterisico van maximaal 15% op jaarbasis acceptabel is. Dit percentage is gerelateerd aan de schuldpositie per ultimo van het laatste verslagjaar.

De komende tien jaar vinden voor in totaal € 3,8 miljoen aan renteconversies en € 145 miljoen aan aflossingen ineens plaats. Door relatief hoge aflossingen in 2029 zal in dat jaar de 15%-norm bijna worden overgeschreden. De meeste aflossingen vinden plaats in 2029. Het gaat dan om € 40 miljoen.



Rentedekkingsgraad

Bij de rentedekkingsgraad geven we aan hoe vaak uit de netto kasstroom van de reguliere exploitatie, exclusief verkopen en projecten, de verschuldigde rente kan worden betaald. De norm van het WSW is minimaal 1,4. Over 2022 is de rentedekkingsgraad gelijk aan 3,9 (2021: 2,1). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots boven de norm van het WSW blijven.

Loan to Value

Bij de bepaling van de Loan to Value (LTV) wordt gekeken welk deel van het woningbezit op basis van de beleidswaarde beleend is. De norm van het WSW is maximaal 85%. De LTV komt voor 2022 uit op 40% (2021: 47%). Uit onze meerjarencijfers blijkt dat wij, bij huidige inzichten, de komende vijf jaar ruimschoots binnen de norm van het WSW blijven.

Beleggingsportefeuille

Woonopmaat heeft geen beleggingen uitstaan.

Marktwaaarde

De Woningwet verplicht corporaties om vanaf het verslagjaar 2016 de jaarrekening op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat op te stellen. Bij het bepalen van de marktwaaarde is er een keuze tussen de basisvariant en de full variant. Woonopmaat heeft gekozen voor de basisvariant met uitzondering van BOG, MOG, ZOG en flexwoningen waarbij de full variant wordt toegepast. Bij de basisvariant wordt gebruik gemaakt van het handboek modelmatig waarderen. In dit handboek staat voorgeschreven met welke specifieke parameters voor het waarderen van het bezit moet worden gerekend.

Zoals u hierboven heeft kunnen lezen is de jaarrekening 2022 samengesteld op basis van de marktwaaarde in verhuurde staat.

De waardeestijgingen van het vastgoed op de vrije markt komt ook tot uitdrukking in de waardering van het vastgoed in verhuurde staat.

De drie belangrijkste verschillen tussen de marktwaaarde in verhuurde staat 2022 ten opzichte van die van 2021 zijn de wijziging van de markthuur en liberalisatiegrens (+ € 40,7 miljoen), de splitsing van de contracthuur (- € 41,8), de verlaging van de discontovoet, dit heeft een verhogend effect op de marktwaaarde in verhuurde staat (+ € 84,2 miljoen) en de afschaffing van de verhuurderheffing (+ € 57,0 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en WSW. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur van Woonopmaat 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 marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaaarde in verhuurde staat, waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

De beleidswaarde 2022 is met € 94,9 miljoen toegenomen ten opzichte van 2021. Het verloop van de beleidswaarde in 2022 wordt beïnvloed door de wijzigingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde en door beleidsmatige keuzes. De meest opvallende effecten zijn een stijging van de beleidswaarde van € 144 miljoen door de afschaffing van de verhuurderheffing, de wijzigingen van de normen zorgt voor een daling van de beleidswaarde van € 167 miljoen en de lagere disconteringsvoet zorgt voor stijging van € 27 miljoen. De mutaties van de indexaties zorgt voor een stijging van € 100 miljoen.

Marktwaaarde versus beleidswaarde

Ter vergelijking van de verschillende waarden bij Woonopmaat vindt u hieronder een opstelling.

Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde is als volgt opgebouwd:

Vergelijking marktwaaarde en beleidswaarde 2022

(bedragen x € 1.000.000)

	2022		2021	
	Waarde	Procentueel	Waarde	Procentueel
Marktwaaarde in verhuurde staat (hoogste waarde)	1.616	100%	1.416	100%
Beschikbaarheid	261	16%	-7	0%
Betaalbaarheid	-826	-51%	-583	-41%
Kwaliteit	-394	-24%	-254	-18%
Beheer	8	1%	-2	0%
Maatschappelijke bestemming	-951	-59%	-846	-60%
Beleidswwaarde	665	41%	570	40%

Beschikbaarheid

De marktwaaarde in verhuurde staat is gebaseerd op de hoogste scenario van doorverhuren of uitponden. De marktwaaarde van ons woningbezit zoals vermeld in de jaarrekening is € 1.616 miljoen. In de beleidswaarde wordt uitgegaan van alleen doorverhuren. In tegenstelling tot 2021 staat veel bezit op doorexpluiten, waardoor er tussen marktwaaarde en beleidswaarde nu sprake is van een opslag van € 261 miljoen (2021: afslag € 7 miljoen).

Betaalbaarheid

Bij de marktwaaarde in verhuurde staat wordt gewerkt naar markthuren, dat wil zeggen dat bij elke nieuwe verhuring gestreefd wordt naar een zo'n hoog mogelijke huurprijs. Deze markthuurl is voor Woonopmaat niet realiseerbaar binnen de afspraken die Woonopmaat maakt met onze belanghouders, zoals de gemeenten en het Huurdersplatform. Daarbij moet de vraag gesteld worden of de berekende markthuren überhaupt realiseerbaar zijn. In 2022 zijn de markthuren sterker gestegen ten opzichte van voorgaand jaar, wat zorgt voor een grotere afslag op de marktwaaarde. Zoals al eerder gemeld, het streven naar markthuren past niet binnen de doelstelling van een sociale verhuurder. Woonopmaat werkt bij nieuwe verhuringen met streefhuren, dit is gemiddeld 70% van de maximaal redelijke huurprijs. Het effect is een afslag van € 826 miljoen (2021: € 583 miljoen) op de marktwaaarde.

Kwaliteit (onderhoud)

Het onderhoud opgenomen in de beleidswaarde geeft aan wat Woonopmaat uitgeeft om het vastgoed in exploitatie te houden conform de standaarden van onze organisatie. Bij de marktwaaarde in verhuurde staat wordt gewerkt met minimale onderhoudsuitgaven om het vastgoed in stand te houden. Voor de beleidswaarde geldt dat het te activeren onderhoud wat deel uitmaakt van de geplande 'ingrijpende verbouwingen' toegevoegd wordt aan de onderhoudsnorm. De bouwkostenstijging en regelgeving met betrekking tot duurzaamheid zorgen voor een aanzienlijke stijging van de te hanteren normbedragen ten opzichte van 2021. Het effect is een afslag van € 394 miljoen (2021: € 254 miljoen) op de marktwaaarde.

Beheer (beheerkosten)

In de beleidswaarde zijn bij de beheerkosten de uitgaven die te relateren zijn aan verhuur- en beheeractiviteiten. De in de beleidswaarde opgenomen beheernorm is in 2022 minder hard gestegen dan de norm die opgenomen is in het Handboek Marktwaaording 2022. Het resultaat is een opslag van € 8 miljoen (2021: afslag € 2 miljoen).

Realiseerbaarheid van het vermogen

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 951 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat in het kader van de maatschappelijke bijdrage en op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. Dit is onderdeel van de ongerealiseerde herwaardering. De realisatie hiervan is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonopmaat.

De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk, door (bijvoorbeeld complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zullen we bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhogen tot de markthuor en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten in de meeste gevallen hoger dan de normen vanuit de marktwaaarde, dit voortvloeiend uit het beoogde kwaliteit- en beheerbeleid van de corporatie.

7. VOORUITBLIK OP 2023

We staan er goed voor. Huurders, belanghouders en medewerkers zijn bovengemiddeld tevreden. Onze financiële positie is goed. We blijven in 2023 onvermoeibaar het goede doen voor onze bewoners en woningzoekenden. Het wordt wel een jaar met een aantal onzekerheden. Stijgen de energieprijzen verder als gevolg van de oorlog in Oekraïne of stabiliseren ze weer, zijn er voldoende grondstoffen en materialen voor het onderhoud aan onze woningen beschikbaar en kunnen we de stijgende wachttijden voor een woning een halt toe keren? Stuk voor stuk belangrijke vragen terwijl het onderwerp ‘wonen’ en ‘verduurzamen’ hoog op de politieke agenda staan en wij voortvarend verder gaan met het realiseren van onze doelstellingen en tegelijkertijd zullen werken aan een actualisatie van ons Koersplan. Hoe kijkt Woonopmaat naar de toekomst?

Nieuwe economische werkelijkheid

De pandemie en de oorlog in Oekraïne leidden tot een nieuwe economische werkelijkheid. De inflatie stijgt harder dan we hadden bedacht en materialen (nodig voor bouwprojecten) zijn steeds moeilijker tegen hogere prijzen verkrijgbaar. We kennen sinds vorig jaar het woord ‘energiearmoede’, hebben te maken met grote aantallen vluchtelingen die op zoek zijn naar een veilige plek om tijdelijk te wonen, zien dat bedrijven om ons heen worden gehackt en merken tegelijkertijd dat het steeds moeilijker is om goed personeel aan te trekken. Onze financiële ratio’s zijn gelukkig nog goed en we kunnen tegen een stootje. Toch moeten we, meer dan ooit, onze risico’s goed beheersen en rekening houden met verschillende scenario’s.

De afgelopen jaren zijn we, mede door de pandemie, wel flexibeler en wendbaarder geworden. Dat houden we vast. Ook de ingezette digitalisering zetten we door. Zo kunnen we verschillende groepen huurders nog beter van dienst zijn. Verdere automatisering staat hoog op de agenda om niet alleen onze processen te verbeteren maar ook om goed te monitoren/rapporteren over ontwikkelingen en zo ‘in control’ te blijven. Tegelijk zorgen we dat Woonopmaat goed beschermd is tegen hackers.

Betaalbaarheid van het wonen

Stijgende consumentenprijzen raken direct de portemonnee van onze bewoners. Woonopmaat wil een betaalbaar thuis kunnen bieden en daarom hanteerden we de afgelopen jaren een inflatievolgend huurprijsbeleid. Maar is dat nog haalbaar voor de bewoners? Een groeiende groep huurders leeft onder de armoedegrens van het NIBUD. Daar maken we ons zorgen over. Woonopmaat heeft geen invloed op de inkomenspositie van haar bewoners. Wat we wel kunnen doen is het versneld isoleren van woningen en het aanbieden van zonnepanelen.

De komende jaren investeren we gemiddeld ruim 50 miljoen euro per jaar met verdere verduurzaming, renovatie en herstructurering van grote delen van ons bezit. En toch, ondanks de nieuwbouw neemt de druk op de woningmarkt steeds verder toe. De gemiddelde wachttijd is begin dit jaar meer dan vijf jaar (voor een aanzienlijk aantal typen woningen zelfs beduidend langer) en zal verder toenemen. We zetten in op kleiner en betaalbaar bouwen. Dit jaar worden meer dan 300 woningen gerenoveerd/verduurzaamd,

leveren we 35 zorg- en 50 flexwoningen op en verwachten we ongeveer 500 woningen te verhuren.

Samenwerking brengt ons verder

Alle ontwikkelingen maken dat we steeds meer samen (gaan) optrekken met de gemeenten, het Huurdersplatform, omwonenden, zorg- en welzijnsinstellingen en zakelijke partners als ontwikkelaars en aannemers. We komen echt verder door deze samenwerkingen!

Bijvoorbeeld met de wederkerige afspraken met de gemeenten voor 2022-2025 waar we afspraken maken over plannen en procedures rondom vastgoedontwikkelingen. Daarnaast geven we met de samenwerkingsovereenkomst met het Huurdersplatform ook vorm aan nieuwe samenwerkingen met bewoners en positioneren we bewonerscommissies verder. In 2023 zetten we ook in op verdere samenwerking bij vastgoedprojecten. De stem van de bewoners, en waar wenselijk omwonenden, nemen we nadrukkelijk mee en we maken gebruik van kennis van de ontwikkelaar/aannemer waar het gaat om verduurzaming en renovatie. We verkennen de meerwaarde van het werken met co-makers om de renovatieprojecten de komende jaren makkelijker volgens planning en binnen de financiële kaders, voor te bereiden en uit te voeren. Daarnaast gaan we met ViVa! Zorggroep om tafel om de gezamenlijke opgave en impact op het zorgvastgoed in kaart te brengen. Samenwerkingen die ons stuk voor stuk verder brengen om een goed thuis te bieden aan onze bewoners.

Gastvrijheid

Wat er ook allemaal verandert om ons heen; onze gastvrije dienstverlening blijft ook in het 'nieuwe normaal' fier overeind. De keuze in 2019 om gericht met onze dienstverlening aan de slag te gaan en de stem van de huurder echt naar binnen te halen in de organisatie blijkt een schot in de roos. Dit geeft veel ons veel werkplezier en stimuleert ons om hier mee door te gaan!

Ook voor 2023 hebben we tal van verbeteringen in de planning staan om onze huurders beter en plezieriger van dienst te zijn. Denk aan een nieuw kantoorconcept 'Het huis van de huurder' en verdere digitalisering. Benieuwd naar andere onderwerpen? Kijk naar onze Klantbeloften 2023!

Tot slot

We zijn in 2023 aan het eind van de looptijd van ons huidige Koersplan. Dat betekent het jaar van de waarheid: hebben we onze beloften uit 2019 gerealiseerd? Het is ook het jaar waarin we ons Koersplan gaan actualiseren. Daarbij nemen we de nieuwe ontwikkelingen, de aanbevelingen van de visitatiecommissie en de stem van de huurder graag mee. We blijven onze grenzen opzoeken om oplossingen te creëren. 'Hier ben ik Thuis' is voor een grote groep huurders en woningzoekenden nog niet vanzelfsprekend. Zij mogen ook in 2023 op onze maximale inzet rekenen!



Sjoerd Hooftman
Juni 2023

Klantbeloften 2023



WOON

OP

MAAT

HIER BEN IK THUIS
VERSLAG RAAD VAN COMMISSARISSEN 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
1. Samenvatting belangrijke issues in 2022	4
2. Visie en kaders bij toezicht en bestuur	6
3. Toezicht houden en klankborden.....	9
4. Werkgeversrol	11
5. Activiteiten van de RvC in 2022.....	14
6. Over de Raad van Commissarissen	17
7. VERKLARING	21

VOORWOORD

Woonopmaat is een woningcorporatie in het werkgebied Heemskerk, Beverwijk en Wijk aan Zee. Met 8.800 woningen wordt een breed scala aan woonvoorzieningen geboden aan mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren.

Woonopmaat is een stichting met een éénhoofdig bestuur en een Raad van Commissarissen, hierna RvC, met vijf leden. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen de stichting. De RvC staat het bestuur met raad ter zijde en doet dat op een wijze die getoetst kan worden aan, de Woningwet, het Besluit Toegelaten Instellingen (BTIV), de Governancecode woningcorporaties 2020 en de eigen Visie op Governance.

De statuten (vastgesteld 2022) geven regels over onder meer de samenstelling, benoeming, taken en bevoegdheden van de RvC en de bestuurder. Deze zijn uitgewerkt in reglementen die op de website van Woonopmaat staan.

In dit verslag legt de RvC verantwoording af over de wijze waarop in 2022 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken. Waar mogelijk wordt - bijvoorbeeld voor statuten en reglementen - verwezen naar de website van Woonopmaat.

Juni 2023

1. SAMENVATTING BELANGRIJKE ISSUES IN 2022

Covid-19

De pandemie had ook begin 2022 nog consequenties voor onze huurders en medewerkers. We startten het jaar in lockdown en de laatste maatregelen vervielen in maart. De RvC heeft bewondering voor de flexibiliteit van de medewerkers om telkens om te schakelen van fysiek naar digitaal werken en overleggen. Gelukkig viel het aantal zieken in eigen kring in 2022 mee. Daarnaast ook de complimenten voor de medewerkers die tijdens de lockdown extra attentie hebben gegeven aan onze huurders met extra persoonlijke aandacht.

Op koers

Vier jaar na het inzetten van een nieuwe koers – het Koersplan – kan worden vastgesteld dat Woonopmaat zich verder de goede kant op ontwikkelt. Het concept gastvrijheid bleek meer dan alleen een nieuwe term en leidend voor gedrag. Ook de externe relaties gaven daar in gesprekken met de RvC een positieve terugkoppeling over. Elders in het jaarverslag wordt per ‘sleutel’ de voortgang verantwoord.

Belanghouders

Woonopmaat hecht zeer aan de samenwerking met de belanghouders zoals de gemeenten en het Huurdersplatform. De RvC ziet daarop toe en ging daar in 2022 ook mee in gesprek, vanzelfsprekend bewust van zijn rol. Ook is in dit jaar gesproken met de Ondernemingsraad, het Managementteam en met het Huurdersplatform. Wij vinden het belangrijk om, zeker in deze onrustige tijd, te horen wat hen bezighoudt.

Visitatie 2022

In 2022 heeft Woonopmaat een visitatie laten uitvoeren door bureau Raeflex. Bij een visitatie brengt een onafhankelijke commissie de prestaties van een corporatie in kaart en beoordeelt onder meer hoe kerntaken worden uitgevoerd, de relevantie van de strategische doelen en de governance. Onderdeel van het onderzoek zijn de interviews met belanghouders. In september 2022 werd het visitatierapport opgeleverd. Belangrijkste uitkomst: Woonopmaat is in de afgelopen vier jaren (opnieuw) gegroeid in haar maatschappelijk presteren. Het gemiddelde cijfer is nu een 8- en ligt boven het gemiddelde in de branche. Als Raad van Commissarissen herkennen we het geschetste beeld en zijn blij met de waardering van huurders en andere samenwerkingspartners. Het goede presteren van Woonopmaat laat onverlet dat de RvC zich zorgen maakt over de toenemende problemen waar woningzoekenden en huurders mee te kampen hebben.

Benoemingen

Najaar 2021 is de voorbereiding gestart van de herbenoeming van de voorzitter van de RvC, Koos Parie. Hij is in mei 2022 herbenoemd. De RvC werd in 2022 tijdelijk versterkt door een stagiair, Wobbe van der Meulen, die bij de VTW-Academie de “Leergang de aankomende commissaris” volgt. Eind 2022 hebben wij besloten weer een stageplaats aan te bieden aan een kandidaat die de ambitie heeft commissaris bij een woningcorporatie te worden.

Projecten

Woonopmaat heeft een ambitieuze projectenportefeuille die in 2022 voortvarend verder werd opgepakt. De organisatie bewaakt dat de ambities in evenwicht blijven met een

haalbare en kwalitatief goede uitvoering. Met name de oplevering van het project De Slotvrouwe in Heemskerk springt in het oog, maar ook de informatie in dit jaarverslag over de andere projecten is de moeite waard. Jaarlijks bezoeken we als RvC ook een aantal projecten om zelf te zien en te ervaren hoe onze huurders wonen en een duidelijk beeld te krijgen over zaken die goed gaan, zaken die beter kunnen en wat huurders en gemeenten verwachten van Woonopmaat.

Persoonlijke educatie

Blijven leren is voor deze raad geen verplichting, maar een vanzelfsprekendheid. Wij gebruiken de educatie ook om ons met elkaar op een thema te verdiepen. In 2022 hebben de commissarissen samen met de bestuurder en de managers een masterclass gevolgd op het gebied van ouderenhuisvesting.

2. VISIE EN KADERS BIJ TOEZICHT EN BESTUUR

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de visie op toezicht en besturen en de kaders die daarbij gehanteerd worden.

Visie

De RvC geeft op een eigen wijze invulling aan de verschillende rollen die volgens de wet, de statuten en de verschillende reglementen aan de raad zijn toebedeeld. Het merendeel daarvan is vastgelegd in documenten die op de website van Woonopmaat zijn te raadplegen. In het document [Visie op Governance](#) beschrijft de raad op welke wijze de taken worden ingevuld, werkend vanuit de door bestuur en RvC gedragen missie en visie van Woonopmaat en met het besef van de brede maatschappelijke verantwoordelijkheid van de corporatie. Belangrijke uitgangspunten daarbij zijn rolbewustzijn, oprechte interesse in het werkveld, integriteit en vertrouwen. Deze in 2021 geactualiseerde visie kenmerkt zich door een open dialoog met bestuur, management, ondernemingsraad (OR), Huurdersplatform (HPL). Met name de rol richting andere belanghouders zoals de gemeenten Heemskerk en Beverwijk is opgenomen in de visie. Bij de open dialoog is de RvC transparant, luistert en vraagt door waar nodig. Op basis daarvan wordt input verzameld die het toezicht verbetert en waarbij signalen vanuit de diverse lagen van de organisatie en vanuit belanghouders worden meegenomen. Ook wordt de RvC door het bestuur in een vroeg stadium betrokken in diverse ontwikkelingen en plannen.

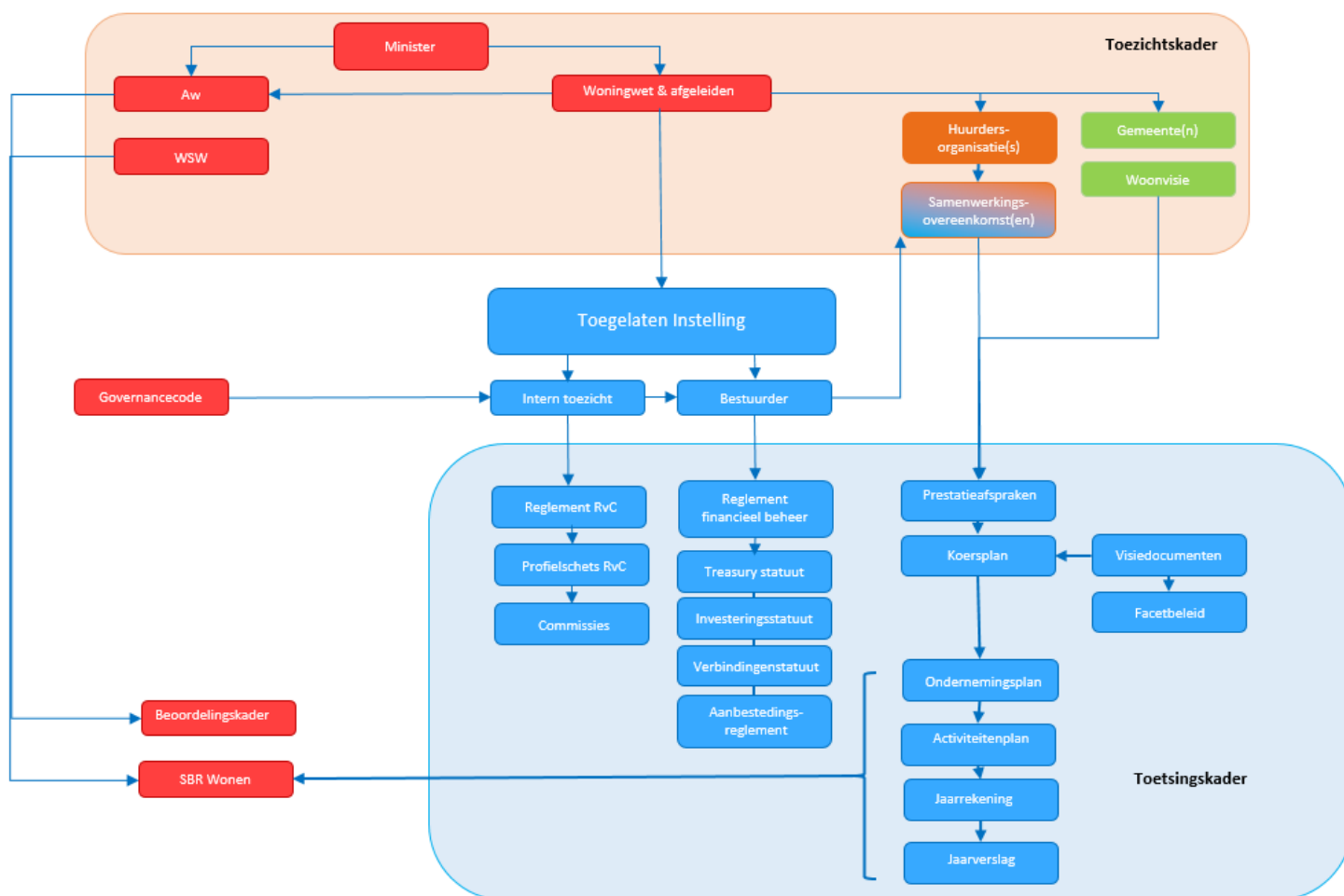
Toeziichts- en toetsingskaders

De RvC handelt op basis van een stelsel van externe en interne toeziichts- en toetsingskaders die de basis vormen voor de verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden. Het externe kader wordt gevormd door wet- en regelgeving en de beoordelingskaders van het WSW. De interne kaders zijn door Woonopmaat zelf opgesteld en voorzien van normen waarmee het toezicht kan worden gestructureerd en geobjectiveerd. We hebben dit schematisch weergegeven in het kader op de volgende pagina. Het geheel is voor de bestuurder leidraad om te besturen en voor ons richtinggevend om toezicht te houden. Daarbij realiseert de RvC zich dat toezicht niet alleen vanaf papier ontstaat en heeft zij aandacht voor de interactie tussen verschillende betrokken gremia (zoals het Huurdersplatform, de gemeente en de ondernemingsraad) en voor hoe huurders daadwerkelijk wonen door letterlijk de wijk in te gaan.

Bij het besturen gaat het om het ontwikkelen van beleid, de realisatie van doelstellingen en het betrekken van de belanghouders bij zowel de beleidsvoorbereiding als de -uitvoering. Primair zijn dit de gemeenten Beverwijk en Heemskerk en het Huurdersplatform. Intern wordt de bestuurder direct ondersteund door een Management Team (MT) bestaande uit drie managers, een onafhankelijke controller en een bestuurssecretaris. De bestuurssecretaris is tevens secretaris van de RvC.

Governance Code woningcorporaties 2020

De RvC handelt conform de Governancecode woningcorporaties 2020. Hij onderschrijft deze en leeft deze geheel na. In de Governance Kalender zijn de principes/ artikelen uit de Governancecode, statuten en reglementen vertaald naar activiteiten zodat jaarlijks kan worden gemonitord of wordt voldaan aan de vereisten.



Schema toezichts- en toetsingskader Woonopmaat

Organisatie van het toezicht

Vergaderingen en bijeenkomsten

De RvC heeft minimaal elk kwartaal een vergadering en verder zo vaak als de RvC of de bestuurder dat nodig acht. Uitgangspunt is fysiek vergaderen op kantoor van Woonopmaat tenzij dit door omstandigheden, zoals Covid-19, niet mogelijk is. Dit is een bewuste keuze om ook contact te hebben met de werkorganisatie. Naast regulier overleg zijn er aparte overlegmomenten met het MT, de Controller, de OR en het Huurderplatform (HPL). Specifieke onderwerpen worden in de RvC vaak toegelicht door betrokken medewerkers. Ook worden bijeenkomsten met belanghouders bijgewoond of deelgenomen aan feestelijke bijeenkomsten zoals opleveringen. Op deze wijze houdt de RvC gevoel met wat er leeft in de organisatie, bij de bewoners en bij de belanghouders. Zo hebben we in 2022 gezamenlijk met het MT en het HPL een bezoek gebracht aan zorgcomplex Westerheem (Heemskerk) en aan LivInn (Hilversum), een vernieuwende woonvorm voor senioren van Habion. Deze excursie heeft ons inspiratie gegeven om op een andere manier na te denken over wonen en zorg.

De onderwerpen op de agenda zijn naar thema gerubriceerd: Strategie, Bedrijfsvoering, Financiën & controlling, Vastgoed, Verhuur- en bewonerszaken, Gemeenten en Huurdersplatform, Governance, Bestuurders- en RvC zaken. Een agendapunt is ter informatie, bespreking, goedkeuring of vaststelling. Ingeval van goedkeuring legt de bestuurder zijn voorgenomen bestuursbesluit met zijn overwegingen voor. Voorafgaand aan elke vergadering vergadert de RvC een half uur zonder bestuurder.

De voorzitter heeft ter voorbereiding van de RvC-vergadering overleg met de bestuurder over de agenda. Wanneer nodig hebben de voorzitter, de leden van de raad en de bestuurder tussen de formele vergaderingen door ook contact over de bedrijfsvoering dan wel actuele ontwikkelingen.

Commissies

De raad heeft twee vaste commissies, die onderwerpen voorbereiden voor agendering in de RvC vergaderingen: de auditcommissie en de remuneratie- & selectiecommissie.

De auditcommissie beoordeelt de financiële en operationele prestaties, het risicomanagement en voorgenomen investeringsbesluiten. De commissie bereidt de besluitvorming over deze onderwerpen voor de RvC voor (zie reglement auditcommissie op de website van Woonopmaat).

De werkgeversaangelegenheden van de RvC worden voorbereid door de remuneratie- en selectiecommissie. Dit is ook een vaste commissie bestaande uit twee RvC leden. Werving van een nieuw lid of een herbenoeming wordt begeleid door deze commissie. Wanneer sprake is van een voordrachtslid van het Huurdersplatform wordt dit in samenwerking gedaan. Het Huurdersplatform neemt ook bij de andere kandidaten voor de RvC deel aan de selectiegesprekken. De OR wordt advies gevraagd over de voorgenomen benoeming van een regulier RvC lid en maakt altijd kennis met de commissaris die op voordracht van het HPL is benoemd.

3. TOEZICHT HOUDEN EN KLANKBORDEN

De Raad van Commissarissen heeft als toezichthouder de belangrijke en steeds terugkerende taak het impliciet en expliciet goedkeuren van besluiten. Impliciet waar de bestuurder zich verantwoordt over het gevoerde beleid en de effecten daarvan. Expliciet wanneer het besluiten betreft die om (voorafgaande) goedkeuring vragen. Het is van deze tijd dat de RvC met name bij onderwerpen die goedkeuringsplichtig zijn, in een vroeg stadium een rol speelt bij de beleidsontwikkeling. Dan gaat het vooral om het inbrengen van kennis en ervaring, het bespreken van verschillende perspectieven, het begrijpen en doorleven van de eerste gedachten, zonder dat het bestuur een bepaalde richting wordt uitgestuurd. Bij een dergelijke betrokken taakinvulling van de raad is bewustzijn van de verschillende rollen en verantwoordelijkheden van belang. Aan het eind van elke vergadering wordt teruggekeken op de wijze en kwaliteit van vergaderen waaronder ook dit aspect van toezicht houden.

Toezicht op strategie en maatschappelijke prestaties

Uitgangspunt voor de RvC is erop toezien dat Woonopmaat de vastgestelde maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan. Een limitatief aantal bestuursbesluiten wordt, conform de statuten, voor voorafgaande goedkeuring aan de RvC voorgelegd. Besluiten over goedkeuring worden bijgehouden in een besluitenregister van de RvC.

Bij onderwerpen die (nog) geen goedkeuring van de RvC vragen, vervult de RvC de rol van klankbord voor de bestuurder. Bij verschillende onderwerpen nemen bij elke vergadering sleutelfiguren uit de organisatie deel aan de beraadslagingen van de RvC.

Toezicht op financiële en operationele prestaties

Bij het toezicht op de financiële en operationele prestaties, risicomanagement en advies over voorgenomen investeringsbesluiten bereidt de auditcommissie de besluitvorming van de RvC voor (zie reglement auditcommissie op de website van Woonopmaat).

In 2022 bestond de auditcommissie uit:

- Ivo van der Klei RA (voorzitter)
- Drs. Ing. Astrid van Arum

Belangrijk onderdeel is het bespreken van de tertiaalrapportage / toezichtsrapportage.

Daarin wordt uitvoerig gerapporteerd over de voortgang van de realisatie van de doelstellingen, de financiën, de woningtoewijzing, de personele inzet, de klachten, de huurderswaardering en andere relevante zaken op het gebied van de bedrijfsvoering.

Toezicht op verbindingen

Woonopmaat kent een tweetal verbindingen:

1. Tweede tranche Herstructurering Heemskerk

Er zijn in 2009 drie verbindingen aangegaan voor de uitvoering van de Tweede tranche herstructurering in Heemskerk. Woonopmaat sloot hiervoor een samenwerkingsovereenkomst af met de gemeente Heemskerk. Deze verbindingen worden naar verwachting in 2023/2024 opgeheven. De RvC houdt toezicht op deze verbindingen door middel van de rapportages van de bestuurder over de voortgang en de controle van de

externe accountant.

2. ENERGIEopMAAT B.V.

ENERGIEopMAAT B.V. beheert en onderhoudt de Warmte-Koude-Opslag (WKO) installatie van het Multifunctioneel Centrum aan de Kerkweg. Woonopmaat is op zoek naar een partij die bereid is om de WKO-installatie over te nemen. De RvC houdt toezicht op deze verbindingen door middel van de rapportages van de bestuurder over de voortgang, de controle van de accountant en wanneer van toepassing brieven van de Aw.

Geschillenadviescommissie

De RvC heeft vastgesteld dat de Geschillenadviescommissie van Woonopmaat in 2022 niet in de samenstelling is veranderd. In 2022 zijn verschillende klachten aan de geschillenadviescommissie voorgelegd. Alle geschillen bleken nog onvoldoende door de organisatie te zijn behandeld. Deze zijn inmiddels opgepakt en naar tevredenheid afgehandeld door de werkorganisatie. Zie hiervoor het bestuursverslag.

Dialogoog met belanghouders

De maatschappelijke doelen van Woonopmaat komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghouders. De RvC toetst deze aanpak door de samenwerking met de belanghouders te bespreken met de bestuurder, maar ook door het contact dat de raad zelf heeft met het Huurdersplatform en bij bijzondere gelegenheden met andere belanghouders of relaties. Dat krijgt vorm door deelname aan bijeenkomsten van het bestuur met belanghouder of bijzondere momenten bij projecten. In 2022 hebben we daarnaast ook met de gemeente (raadsleden, wethouders en ambtenaren) een ochtend door Heemskerk langs projecten gefietst.

Opdrachtgeverschap externe accountant

In 2020 heeft BDO voor het eerst de jaarrekening gecontroleerd en in vervolg op de interim-controle een managementletter opgesteld. De nieuwe samenwerking was even zoeken maar verliep al snel goed. Het beperkte aantal aandachtspunten in de managementletter 2022 is voortvarend door de organisatie opgepakt.

Overleg met Ondernemingsraad en medewerkers binnen Woonopmaat

Met de OR heeft de RvC twee keer per jaar, buiten aanwezigheid van de bestuurder, overleg. Dit jaar is gesproken over de voortgang op de realisatie van de doelstellingen uit het Koersplan 'Hier ben ik Thuis' en de organisatieontwikkeling. De integriteit van de bedrijfscultuur is een terugkerend gespreksonderwerp.

Aan de vergaderingen van de RvC wordt bij de onderwerpen bedrijfsvoering, financiën en risicobeheersing structureel deelgenomen door de manager bedrijfsvoering en de (onafhankelijke) concern controller. Daarnaast worden beleidsmatige onderwerpen regelmatig gepresenteerd door andere managers of staffunctionarissen. Voor de RvC is het waardevol om ook een eigen waarneming te hebben van de kwaliteit van de medewerkers die bij Woonopmaat werken. In 2022 heeft de RvC wederom kunnen vaststellen dat de interactie tussen directeur-bestuurder en medewerkers open en gelijkwaardig is.

4. WERKGEVERSROL

De RvC vervult de werkgeversrol voor de directeur/bestuurder. Om de daarbij behorende werkzaamheden voor te bereiden heeft de raad een remuneratiecommissie ingesteld. Deze commissie adviseert voorts over werving, selectie en bezoldiging van de RvC (zie ook reglement remuneratiecommissie op de website van Woonopmaat).

De samenstelling van de remuneratiecommissie is in 2022

- Mr. Jacqueline Hoek MRE (voorzitter)
- Drs. Han Jetten MPM

De remuneratiecommissie is onder andere belast met het voeren van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en het doen van bezoldigingsvoorstellen betreffende de directeur-bestuurder aan de RvC. Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de RvC zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestaties als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

Functioneren directeur-bestuurder

Het functioneren van de directeur-bestuurder wordt besproken en beoordeeld aan de hand van met de RvC aan het begin van het jaar afgesproken en overeengekomen doelstellingen gerelateerd aan het Koersplan. Ook in 2022 heeft de RvC steeds kunnen ervaren dat het coachend leiderschap op basis van vertrouwen goed werkt. De directeur-bestuurder levert goede prestaties door inzet op een wendbare en flexibele (netwerk)organisatie, thuiswerkbeleid en digitalisering. De koers met als speerpunt 'gastvrije dienstverlening' is uitgezet en in de organisatie geland en omarmd, teams functioneren, de control-functie en het management team zijn goed bemenst, ervaren en betrokken. Het leiderschapsprogramma heeft hieraan bijgedragen. Het afgelopen jaar heeft tevens in het teken gestaan van verdere optimalisatie en het uitwerken van een 'risk frame work' (een risicokaart). Tegelijk is de directeur-bestuurder er ook in geslaagd contact te houden met belanghouders (gemeenten, huurdersorganisaties en bewoners). Bewonersbetrokkenheid krijgt via meedoen en meebeslissen echt vorm. Ondanks de externe beperkingen (zoals schaarse bouwlocaties, stikstofproblematiek) is de inzet steeds gericht op nieuwbouw, renovatie, betaalbaar houden van de huur voor de doelgroep en verkorten van de wachttijden voor een woning. Er zijn veel vastgoedprojecten in voorbereiding en ook in uitvoering gebracht.

De directeur-bestuurder en de remuneratiecommissie hebben zoals elk jaar doorgesproken over diens verdere professionele ontwikkeling. De Raad spreekt haar vertrouwen en waardering uit voor de door de directeur-bestuurder geleverde prestatie en getoond leiderschap.

Herbenoeming voorzitter

In 2021 heeft de remuneratiecommissie, wegens het bereiken van het einde van de benoemingstermijn per mei 2022, de herbenoeming van de voorzitter voorbereid. Het profiel voor de voorzitter is herijkt en na de positieve zienswijze van de Aw heeft de RvC de herbenoeming in mei 2022 voor vier jaar bekrachtigd.

Bezoldiging 2022 directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder wordt bepaald door de WNT (Wet Normering Topinkomens) en de staffel die de minister heeft ingesteld voor de corporatiesector. De bestuurder is aangesteld voor de duur van vier jaar en de honorering van de bestuurder is conform de WNT, klasse F. Het maximale bezoldigingsbedrag voor 2022 in deze klasse was € 181.000,-- Dit betreft het brutosalairis, het werkgeverdeel van de pensioenpremie en de belaste onkostenvergoedingen.

Voor de bestuurder van Woonopmaat is geen bonusregeling en geen variabele beloning van toepassing. De bestuurder maakt geen gebruik van een autoregeling. De bestuurder ontvangt een onbelaste kilometervergoeding voor zakelijk verreden kilometers.

Vergoeding 2022

Periodiek betaalde beloning	€ 161.563
Beloning betaalbaar op termijn	€ <u>18.896</u>
Totale vergoeding 2022	€ 180.459

Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

Permanente educatie van de directeur-bestuurder

Het besturen van een woningcorporatie in een snel veranderende maatschappij vraagt om actuele kennis en vaardigheden. Hierdoor zijn bestuurders van woningcorporaties verplicht tot Permanente Educatie (PE). Bestuurders moeten binnen drie aaneengesloten jaren 108 gecertificeerde PE-punten behalen. Hieraan wordt door de heer Hooftman voldaan. In 2022 behaalde de directeur-bestuurder 39 PE gecertificeerde-punten.

2020	2021	2022	Norm 108
9 PE	82,5 PE	39 PE	Behaald 130,5 PE punten

Nevenfuncties directeur-bestuurder

In 2022 bekleedde de directeur-bestuurder een aan Woonopmaat gelieerde nevenfunctie zonder vergoeding: met de gemeente Heemskerk is een gezamenlijke entiteit opgericht voor de grondexploitatie voor de (her)ontwikkeling van elf bouwlocaties in de gemeente Heemskerk. De directeur-bestuurder vertegenwoordigt Woonopmaat hierin. De heer Hooftman is docent in de VTW-masterclass voor nieuwe commissarissen en de leergang voor aankomende commissarissen. Hij is ambassadeur van de landelijke taskforce Wonen en Zorg die tot doel heeft om partijen te verbinden aan een lokale woonzorg-visie. Sinds eind 2021 is hij (mede) voorzitter van de vereniging FUMA '56, een sociëteit voor leidinggevendenden waar volkshuisvestelijke thema's besproken worden.

Organisatiecultuur en integriteit

De RvC en de bestuurder hechten aan een open organisatiecultuur en een hoge mate van integriteit. De gedragscode en de meldcode, zoals geplaatst op de website, vormen hiervoor de basis. Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de

RvC, zoals hiervoor aangegeven, niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het management, de controller, de OR en meer incidenteel met andere werknemers.

In 2022 speelden geen integriteitskwesties. Dit blijkt ook uit het verslag van de externe vertrouwenspersoon over 2022. Afgelopen jaar is opnieuw de gedrags- en meldcode onder de aandacht van de medewerkers gebracht. De RvC constateert dat het onderwerp integriteit nadrukkelijk op de agenda staat.

5. ACTIVITEITEN VAN DE RvC IN 2022

In 2022 is door de RvC niet alleen regulier vergaderd. In dit hoofdstuk een verdiepende weergave van de activiteiten van de RvC in 2022.

Vergaderingen in 2022

In het verslagjaar heeft de RvC vijf keer regulier vergaderd. Daarnaast was er twee keer een separaat overleg met de OR, twee keer een overleg met het HPL, twee keer met de concerncontroller en twee keer met het MT.

De Commissies hebben in 2022 ook vergaderd; de auditcommissie vijf keer, de remuneratiecommissie 2 keer. De onderwerpen die op de agenda stonden staan in onderstaand overzicht.

Commissie	Agendaonderwerpen
Audit	Toezietsrapportages per tertiaal, de verslagen van de financiële commissie, het controleplan (afdelingsplan Control), risicomangement, het accountantsverslag en de jaarrekening, de managementletter, gehouden audits, jaarverslag werkgroep compliance, advies over voorgenomen investeringen, treasuryjaarplan, kaderbrief 2023, het jaarplan voor 2023 en de begroting voor 2023.
Remuneratie- en selectiecommissie	Bestuursopdracht, functioneren en herbenoemen bestuurder, herbenoeming lid en voorzitter van de RvC en de zelfevaluatie.

Overleg met belanghouders

Naast de reguliere overleggen met de OR en het HPL hebben de RvC leden op voordracht van het HPL twee keer bestuursvergadering van het HPL bijgewoond. Met de bestuurder is van gedachten gewisseld over de ontwikkeling van Woonopmaat naar een netwerkorganisatie en het daarbij passende belanghouders-management. In het najaar 2022 is een bijeenkomst met een excursie georganiseerd voor het Huurdersplatform, het MT en de RvC. De RvC ontvangt ter informatie de digitale nieuwsbrief die de bestuurder vier keer per jaar naar de relaties en belanghouders stuurt.

Aanwezigheid vergaderingen

RvC lid	Score aanwezigheid RvC vergaderingen	Score aanwezigheid auditcommissie	Score aanwezigheid remuneratiecommissie
Koos Parie	100%	n.v.t.	n.v.t.
Ivo van der Klei	100%	100%	n.v.t.
Jacqueline Hoek	100%	n.v.t.	100%
Astrid van Arum	100%	100%	n.v.t.
Han Jetten	100%	n.v.t.	100%

Agendaonderwerpen en goedgekeurde bestuursbesluiten

Thema	Besproken onderwerpen	Goedgekeurde bestuursbesluiten
Strategie / organisatie	Voortgang Koersplan, Prestatieafspraken gemeenten, voortgang aanbevelingen visitatiecommissie 2018, Rapport visitatiecommissie 2022, organisatieontwikkeling, kaderbrief 2023, plan van aanpak strategische thema's	- Meerjarige Prestatieafspraken met gemeenten Beverwijk, Heemskerk en huurdersorganisaties (2022-2025) - Position paper visitatie 2022 - Activiteitenplan 2023
Bedrijfsvoering, financiën & Controlling	Tertiaalrapportages, Managementletter, Auditplan, risicokaart, risicobereidheid, , WSW-brief borgbaarheid en borgingsplafond, Brief Aw rechtmatigheid, toezichtbrief Aw, oordeelsbrief WSW, verbindingsbrief WSW, begroting en meerjarenprognose, jaarverslag/-rekening, Treasuryjaarplan, cyber security	- Toezichtrapportages (tertiaalrapportages) - Auditplan / controleplan BDO - Jaarverslag en jaarrekening 2021 - Begroting 2023 - Treasuryjaarplan 2023 - Decharge bestuurder over 2021 - Notitie risicomanagement
Vastgoed	Herstructureringsproject De Geelvinck Heemskerk, renovatie- en verduurzamingsproject Euratomplein Heemskerk, renovatie- en verduurzamingsproject Normandiëlaan Heemskerk, renovatie- en verduurzamingsproject Loirestraat Heemskerk, renovatie- en verduurzamingsproject Berghuisstraat Beverwijk, renovatie- en verduurzamingsproject Huis van de Huurder Heemskerk, voortgang projecten en excursie.	- Investeringsbesluit De Geelvinck Heemskerk - Investeringsbesluit Euratomplein Heemskerk - Samenwerking comakers renovatie - Investeringsbesluit Normandiëlaan Heemskerk - Investeringsbesluit Loirestraat Heemskerk - Investeringsbesluit Berghuisstraat Beverwijk - Investeringsbesluit Huis van de Huurder Heemskerk
Verhuur- en bewonerszaken / overleg belanghouders	Leefbaarheid in wijken, woonopmaat als netwerkorganisatie, samenwerking Woonopmaat / Huurdersplatform, huuraanpassing 2022, aansluiting regionaal woonruimteverdeelsysteem, normhuren	- Huuraanpassing 2022
Governance	Zelfevaluatie (onder externe begeleiding), PE punten en opleiding RvC, Stagiaire RvC, Herbenoeming voorzitter van de RvC, opdracht bestuurder 2022, toezichtskader, toepassing VTW pool, bezoldiging RvC, bezoldiging bestuurder, geschillenadviescommissie, investeringsproces, aanbestedingsproces, evaluatie reguliere vergaderingen, beoordeling bestuurder.	- Herbenoeming de heer Parie per 28 mei 2022 - Plan van aanpak herbenoeming mevrouw Van Arum - Bestuursovereenkomst 2022 - Profielschets herbenoeming lid deskundigheid vastgoed, duurzaamheid en financiën - Reglementen RvC, bestuur, AC, en remuneratiecommissie - Reglement financieel beheer - Statuten - Zelfevaluatie - Bezoldiging RvC 2023 - Bezoldiging bestuurder 2023 - Toepassing VTW pool - Stagiaire RvC

Overleg met de accountant

Met de accountant (BDO) zijn afspraken gemaakt over de wijze waarop het overleg en de terugkoppeling naar de RvC plaatsvindt. In het najaar van 2022 heeft BDO een interim controle uitgevoerd. Op basis hiervan heeft zij haar bevindingen in de managementletter 2022 weergegeven. Bij de bespreking gaf BDO aan dat het een Managementletter is met weinig bijzonderheden. Woonopmaat heeft goede stappen gezet in de processen en laat een groei zien naar meer taakvolwassenheid. De oude bevindingen van BDO zijn opgevolgd. Woonopmaat komt nu in een sfeer van optimalisatie.

Onafhankelijke controller

Begin 2021 is de positie van de onafhankelijke controller extern ingevuld omdat de voormalige controller een andere functie binnen Woonopmaat had aanvaard. De onafhankelijke controller is aanwezig bij de vergaderingen van de auditcommissie en adviseert de bestuurder over besluiten met een financieel en juridisch karakter. De controller spreekt minimaal één keer per jaar met de auditcommissie en de RvC. De controller geeft zijn/haar visie op het functioneren van de organisatie, de financiële continuïteit, de vastgoedprojecten en is verantwoordelijk voor een degelijk risicomanagement en voert in dat verband audits uit. De controller heeft de RvC aangegeven dat de organisatie over een goed lerend vermogen beschikt. Zijn adviezen bij bestuursbesluiten en gehouden audits worden opgepakt en de organisatie herkent en erkent de verbeteringen die daardoor gerealiseerd worden.

Deskundigheidsbevordering

Minimaal één keer per jaar spreekt de RvC over de opleidingsbehoefte en –mogelijkheden. In het kader van deskundigheidsbevordering heeft de gehele RvC samen met de bestuurder en het management het onderwerp ouderenhuisvesting uitgediept door een werkbezoek aan het ouderhuisvestingsproject Liv Inn in Hilversum en een uitvoerig gesprek met de directie van Habion, de corporatie die betreffend project heeft gerealiseerd.

6. OVER DE RAAD VAN COMMISSARISSEN

De RvC bestaat volgens de statuten uit minimaal vier en maximaal zeven leden die voor een periode van vier jaar worden benoemd. Eind 2022 bestond de RvC uit vijf leden. Dit hoofdstuk gaat over de samenstelling van de RvC.

Profielschetsen

De RvC hanteert een profielschets voor totale raad en voor de leden van de raad (zie website Woonopmaat). De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten die gezien de verwachte ontwikkelingen bij Woonopmaat gewenst zijn. Ook sluit het profiel aan bij de in de Woningwet verplicht gestelde competenties voor toezichthouders. In 2021 is het algemene profiel herijkt en zijn bij de voorbereiding herbenoemingen de specifieke profielen herijkt.

De RvC streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling van de raad. De RvC bestaat eind 2022 uit 3 mannen en 2 vrouwen. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale en lokale betrokkenheid.

Benoemingen en aftreden

De samenstelling van de RvC is in 2022 niet gewijzigd. Wel is in lijn met de Woningwet de heer Parie, na een zorgvuldig doorlopen procedure met positief advies van de OR en een positieve zienswijze van de minister, voor een periode van vier jaar herbenoemd. De samenstelling van de RvC is eind 2022 als volgt:

Naam commissaris	Benoemd per	Herbenoemd per	Herbenoembaar	Datum aftreden
Koos Parie, voorzitter	28 mei 2018	28 mei 2022	Nee	27 mei 2026
Ivo van der Klei, vicevoorzitter	1 januari 2017	1 januari 2021	Nee	31 december 2024
Jacqueline Hoek	1 oktober 2017	1 oktober 2021	Nee	30 september 2025
Astrid van Arum	28 januari 2019	28 januari 2023.	Nee	27 januari 2027
Han Jetten	6 juli 2020	n.v.t.	Ja	5 juli 2024

Jaarlijks bespreekt de RvC het rooster van aftreden. Het huidige rooster biedt een goede waarborg voor de continuïteit en samenstelling van de RvC.

Per 27 januari 2023 eindigt de eerste benoemingstermijn voor Astrid van Arum. De herbenoemingsprocedure is najaar 2022 vastgesteld en wordt conform doorlopen waarbij gestart is met de herijking van het profiel. Eind 2022 heeft het Huurdersplatform een positief advies afgegeven voor de herbenoeming.

Kerninformatie leden RvC

In het volgende overzicht zijn de voor de functie belangrijkste gegevens en benoemingsdata van de commissarissen opgenomen.

Naam	Drs. Koos Parie
Geboortedatum / woonplaats	25 augustus 1950 / Baarn
Functie	Voorzitter RvC,
Deskundigheidsgebied	Governance, volkshuisvesting, bedrijfsvoering (docent en consultant)
Beroep	Zelfstandig adviseur, verbonden aan ORKA-advies
Nevenfuncties	Voorzitter bestuur (eigen) VVE
PE-punten in 2022	3 (+2 van het overschot in 2021)
Naam	Ivo van der Klei RA
Geboortedatum / Woonplaats	27 november 1967 / Abbekerk
Functie	Vicevoorzitter, voorzitter auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Governance, financiën en Control
Beroep	lid Raad van Bestuur Alrijne Zorggroep
Nevenfuncties	-
PE-punten in 2022	18 punten
Naam	mr. Jacqueline Hoek MRE
Geboortedatum / Woonplaats	15 juni 1957 / Maarsen
Functie	Lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	Juridisch vastgoed, bouw en aanbesteding
Beroep	Advocaat
Nevenfuncties	Bindend adviseur (onderwijsproducten), Verzekeringsmaatschappij VvAA. Lid Beroepscommissie Examens (COBEX) van de Amsterdamse School of Real Estate (ASRE)
PE-punten in 2022	19 punten
Naam	Drs. Ing. Astrid van Arum
Geboortedatum / Woonplaats	6 maart 1976 / Santpoort Zuid
Functie	Lid auditcommissie
Deskundigheidsgebied	Vastgoed, financiën
Beroep	Manager Vastgoed Staedion
Nevenfuncties	--
PE-punten in 2022	5 punten
Naam	Drs. Han Jetten MPM
Geboortedatum / woonplaats	2 oktober 1967 / Den Dolder
Functie	Lid remuneratiecommissie
Deskundigheidsgebied	HRM / organisatieontwikkeling
Beroep	Raad van Bestuur Leviaan
Nevenfuncties	Bestuurslid Valente, Bestuurslid Landelijke Stichting voor Thuislozenzorg en Onderdak (LSTO)
PE punten in 2022	7 (+5 uit 2021)

Onafhankelijkheid, integriteit en professionaliteit

Onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC van Woonopmaat verklaren dat zij integer en onafhankelijk hun functie vervullen. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woonopmaat of haar rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers.

Evenmin verleent één van hen andere diensten dan die uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak met de eventueel voordragende partij. In 2022 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

Integriteit en meldcode (klokkenluidersregeling)

De RvC vindt dat de bestuurder het thema integriteit op een goede wijze aandacht geeft gegeven en dat relevante stappen zijn gezet in het levend houden van het onderwerp. Het thema staat met enige regelmaat bij de corporatie op de agenda. De gedragscode is 2021 herijkt en staat samen met de klokkenluidersregeling, nu meldcode genaamd, op de website.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de Woningwet een brede meldingsplicht. Bij financiële problemen, dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, twijfel over de integriteit bij beleid of beheer bij de corporatie of rechtmatigheidskwesties dient de RvC dit onverwijld te melden aan de Aw. In 2022 heeft dit zich niet voorgedaan.

Maximum aantal commissariaten

De wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen ten aanzien van het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. Het maximumaantal commissariaten bedraagt 5, waarbij de rol van voorzitter dubbel telt. Een bestuursfunctie bij een woningcorporatie mag worden gecombineerd met maximaal 2 commissariaten, waarbij de rol van voorzitter is uitgesloten. De bestuurder en de leden van de RvC voldoen aan deze bepaling.

Persoonlijke leningen

Woonopmaat heeft aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt.

Lidmaatschappen

Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW, de vereniging van toezichthouders in woningcorporaties.

Permanente educatie

De VTW heeft een reglement vastgesteld over Permanente Educatie voor commissarissen waarin ook is vastgelegd het minimale aantal punten vanaf 2015. Voor 2022 gold een minimumaantal van 5 punten, waarbij extra punten uit het voorgaande jaar geteld mogen worden. Alle zittende commissarissen hebben de afgelopen jaren voldaan aan deze PE-verplichting. In het schema onder het kopje 'Kerninformatie leden RvC' staan van elke commissaris het aantal behaalde punten in 2022.

Zelfevaluatie

Rond de jaarwisseling heeft de zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen plaatsgevonden via de Zelfevaluatie Tool van de VTW. Alle RvC leden, de bestuurder en de bestuurssecretaris hebben hiervoor een vragenlijst ingevuld. De raad heeft op 1 februari 2023 over de bevindingen van gedachten gewisseld. Aan het eind van de bijeenkomst is de tijd genomen om een aantal aspecten te bespreken met de bestuurder en de bestuurssecretaris. Zowel de RvC leden, de bestuurder en de bestuurssecretaris zijn tevreden over de afgelopen periode. De RvC wordt als een kritische, meedenkende partij gezien die met respect naar elkaar en naar de organisatie zich inzet voor de door Woonopmaat geformuleerde doelen.

Beloning

De leden van de RvC houden zich aan de beroepsregels van de VTW en de WNT ten aanzien van de vergoedingen van toezichthouders in de sector. De leden van de RvC ontvingen in 2021 bij Woonopmaat een vergoeding van € 14.480,- per jaar. De bezoldiging van de voorzitter bedroeg € 21.720,- per jaar. Beide genoemde vergoedingen zijn bruto en exclusief BTW. RvC leden ontvangen geen onkostenvergoeding. Opleidingen en bijeenkomsten worden vergoed door Woonopmaat.

7. VERKLARING

De RvC heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het boekjaar 2022 en heeft de jaarrekening over 2022 vastgesteld. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van het bestuur en Woonopmaat.

De door het bestuur opgemaakte jaarrekening over 2022 omvat de balans, de resultatenrekening, het kasstroomoverzicht en de daarbij behorende toelichting(en). De jaarrekening is door de accountant BDO gecontroleerd en van een goedkeurende verklaring voorzien. Met de goedkeuring van de RvC verleent de RvC volledige decharge aan de bestuurder over het gevoerde beleid en beheer.

Dankzij de inzet, deskundigheid en betrokkenheid van ieder en dankzij de openheid en informatievoorziening vanuit het bestuur en de organisatie zijn wij van mening dat wij onze toezichthoudende rol goed hebben kunnen vervullen. Wij hebben gezien en ervaren dat het vertrouwen in Woonopmaat, zowel bij bewoners, Huurdersplatform, gemeenten en andere belanghouders groot is. Dit is een mooie basis om in de komende periode in gezamenlijkheid de nieuwe koers vorm te geven in een politiek-maatschappelijke context met grote uitdagingen. Raad, bestuur en medewerkers doen dat nadrukkelijk vanuit de visie en missie van Woonopmaat en een gedeelde passie voor de volkshuisvesting. Een vergelijkbaar goed samenspel op landelijk niveau tussen de sector en de rijksoverheid zal ook de prestaties op lokaal niveau ten goede komen.

De RvC dankt bestuur, management en medewerkers voor hun inzet in 2022 waarbij elke dag weer is gewerkt aan een 'thuis' voor onze bewoners, dat verdient een groot compliment zeker gezien de buitengewone omstandigheden.

Woonopmaat functioneert goed en levert mooie prestaties, maar volkshuisvestelijk zijn we er nog lang niet. De RvC realiseert zich dat Woonopmaat in de komende periode naast nieuwbouw en herstructurering forse investeringen moet doen om haar bezit op het juiste kwaliteitsniveau te houden en om mee te kunnen komen in de gewenste energietransitie. De RvC hecht eraan dat Woonopmaat voldoet aan de financiële normen van het WSW en de Aw. Dat lukt voor de komende jaren goed; voor de langere termijn zijn er voorlopige plannen opgemaakt. Hierbij zijn meerdere scenario's in beeld gebracht en is adequate monitoring geborgd. De RvC zal steeds alert blijven en de vinger aan de pols houden.

Heemskerk, 28 juni 2023

Koos Parie
Voorzitter

Ivo van der Klei RA
Vicevoorzitter

Han Jetten
Lid

Jacqueline Hoek
Lid

Astrid van Arum
Lid

**WOON
OP
MAAT**



**HIER BEN IK THUIS
JAARREKENING 2022**

Jaarrekening 2022 van Stichting Woonopmaat

Statutaire vestigingsplaats: Heemskerk
Adres: Jan Ligthartstraat 5
1965 BE Heemskerk

Inhoudsopgave

1. Jaarrekening.....	4
1.1 Balans per 31 december 2022.....	5
1.2 Winst-en-verliesrekening over 2022	7
1.3 Overzicht van het totaalresultaat 2022.....	9
1.4 Kasstroomoverzicht 2022	10
1.5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening	12
1.6 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening	26
1.7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht	30
1.8 Toelichting op de balans.....	31
1.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening.....	53
1.10 Financiële Kengetallen	63
1.11 Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening.....	64
2. Afzonderlijke primaire overzichten.....	65
2.1 Afzonderlijke primaire overzichten	66
2.2 Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2022.....	67
2.3 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2022.....	69
2.4 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2022.....	71
2.5 Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2022	73
2.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2022	75
2.7 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2022	77
3. Ondertekening van de jaarrekening	79
4. Overige gegevens.....	80
5. Controleverklaring	81

1. Jaarrekening

1.1 Balans per 31 december 2022

voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2022	31 december 2021
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1.8.1		
DAEB vastgoed in exploitatie		1.537.997	1.340.099
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		77.875	76.309
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		71.827	73.381
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		3.765	35.447
		1.691.464	1.525.236
Materiële vaste activa	1.8.2		
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie		4.372	4.148
Financiële vaste activa	1.8.3		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		207	214
Latente belastingvorderingen		2.074	2.721
Leningen u/g		535	490
		2.816	3.425
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		1.698.652	1.532.809
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	1.8.4		
Vastgoed bestemd voor verkoop		0	311
Vorderingen	1.8.5		
Huurdebiteuren		110	166
Belastingen en premies sociale verzekeringen		4.877	8.213
Vorderingen op groepsmaatschappijen		0	0
Latente belastingvorderingen		306	916
Overige vorderingen		79	70
Overlopende activa		41	364
		5.413	9.729
Liquide middelen	1.8.6	9.105	5.428
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		14.518	15.468
SOM VAN DE TOTALE ACTIVA		1.713.170	1.548.277

	Ref.	31 december 2022	31 december 2021
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN	<i>1.8.7</i>		
Herwaarderingsreserve		1.239.413	1.084.165
Overige reserve		-44.303	-17.814
Resultaat na belastingen		<u>168.224</u>	<u>128.760</u>
		1.363.334	1.195.111
VOORZIENINGEN	<i>1.8.8</i>		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings		13	1.616
Voorziening deelneming		<u>8</u>	<u>6</u>
		21	1.622
LANGLOPENDE SCHULDEN	<i>1.8.9</i>		
Schulden/leningen overheid		21	25
Schulden/leningen kredietinstellingen		257.715	260.698
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		71.827	73.381
Overige schulden		<u>512</u>	<u>511</u>
		330.075	334.615
KORTLOPENDE SCHULDEN	<i>1.8.10</i>		
Schulden aan kredietinstellingen		9.312	9.186
Schulden aan leveranciers		3.409	1.369
Rekening courant			
groepsmaatschappijen		171	163
Belastingen en premies sociale verzekeringen		816	875
Overige schulden		1.609	1.071
Overlopende passiva		<u>4.423</u>	<u>4.265</u>
		19.740	16.929
SOM VAN DE TOTALE PASSIVA		1.713.170	1.548.277

1.2 Winst-en-verliesrekening over 2022

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten		61.497	60.283
Opbrengsten servicecontracten		3.167	3.019
Lasten servicecontracten		-3.747	-3.345
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-3.269	-2.924
Lasten onderhoudsactiviteiten		-19.821	-16.971
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		<u>-8.697</u>	<u>-11.122</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.9.1	29.130	28.940
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.832	10.015
Toegerekende organisatiekosten		-216	-191
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		<u>-2.573</u>	<u>-6.598</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.9.2	1.043	3.226
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		7.095	-9.130
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		145.499	122.215
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-18	210
		0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop		<u> </u>	<u> </u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.9.3	152.576	113.295
Opbrengst overige activiteiten		1.872	1.104
Kosten overige activiteiten		<u>-2.455</u>	<u>-1.869</u>
Netto resultaat overige activiteiten	1.9.4	-583	-765
Overige organisatiekosten	1.9.5	-1.489	-5.761
Kosten omtrent leefbaarheid	1.9.6	-1.051	-1.073
Bedrijfsresultaat		179.626	137.862

	Ref.	2022	2021
Bedrijfsresultaat (vervolg)		179.626	137.862
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten		177	65
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten		<u>-6.532</u>	<u>-7.016</u>
Saldo financiële baten en lasten	<i>1.9.7</i>	-6.355	-6.951
Resultaat voor belastingen		173.271	130.911
Belastingen	<i>1.9.8</i>	-5.101	-2.133
Resultaat na belastingen		168.170	128.778
Resultaat deelnemingen	<i>1.9.9</i>	54	-18
Netto resultaat na belastingen		168.224	128.760

1.3 Overzicht van het totaalresultaat 2022

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Resultaat na belastingen	168.224	128.760
Rechtstreekse mutaties in het eigen vermogen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaalresultaat	168.224	128.760

1.4 Kasstroomoverzicht 2022

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	61.779	60.086
Vergoedingen	3.142	2.971
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	384	585
Ontvangen interest	98	0
Saldo ingaande kasstromen	65.403	63.642
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-5.488	-5.392
Onderhoudsuitgaven	-17.526	-15.308
Overige bedrijfsuitgaven	-10.323	-9.332
Betaalde interest	-6.601	-7.036
Sectorspecifieke heffing	-32	0
Verhuurdersheffing	-5.785	-8.410
Leefbaarheid externe uitgaven	-166	-168
Vennootschapsbelasting	-508	-10.249
Saldo uitgaande kasstromen	-46.429	-55.895
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	18.974	7.747
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten huurwoningen	3.508	8.539
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	436	1.721
(Des)Investeringsontvangsten		
overig	1.715	0
Saldo ingaande kasstromen	5.659	10.260
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-10.425	-28.304
Verbeteruitgaven	-4.294	-11.507
Aankoop	-383	0
Aankoop woonegelegenheden (VOV)	-1.943	-2.964
Sloopuitgaven	-40	0
Investerings overig	-1.274	-1.738
Saldo uitgaande kasstromen	-18.359	-44.513
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-12.700	-34.253

	2022	2021
FVA		
Ontvangsten verbindingen	34	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom		
FVA	34	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-12.666	-34.253
3. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	7.000	32.789
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-9.539	-15.220
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-92</u>	<u>-92</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.631	17.477
Mutatie liquide middelen	<u>3.677</u>	<u>-9.029</u>
Liquide middelen per 1 januari	5.428	14.457
Mutaties liquide middelen	<u>3.677</u>	<u>-9.029</u>
Liquide middelen per 31 december	<u>9.105</u>	<u>5.428</u>

1.5 Grondslagen van waardering in de jaarrekening

1.5.1 Algemeen

Woonopmaat is statutair gevestigd in Heemskerk en is ingeschreven bij het Handelsregister Kamer van Koophandel onder nummer 34057863. Het adres is Jan Ligthartstraat 5 te Heemskerk.

Activiteiten

Woonopmaat is een toegelaten instelling in de zin van artikel 19 van de Woningwet. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Zij streeft daarbij naar het bevorderen van een goede huisvesting voor personen in de regio Beverwijk en Heemskerk.

Continuïteit van de activiteiten

De in de onderhavige jaarrekening gehanteerde grondslagen van waardering en resultaatbepaling zijn gebaseerd op de veronderstelling van continuïteit van Woonopmaat.

Regelgeving

Woonopmaat heeft de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder.

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonopmaat zich diverse oordelen en schattingen. Onzekerheid omtrent deze schattingen en veronderstellingen kan resulteren in materiële aanpassingen van de jaarrekening in toekomstige jaren.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de vastgoedbeleggingen in exploitatie (zowel DAEB als niet-DAEB), de voorzieningen, de waardeveranderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Schattingen en veronderstellingen

Woonopmaat maakt de schattingen en veronderstellingen op basis van de omstandigheden en informatie beschikbaar op het moment van opmaak van de jaarrekening. Schattingen gebaseerd op toekomstige gebeurtenissen (of het zich niet voordoen van verwachte gebeurtenissen) kunnen onderhevig zijn aan toekomstige veranderingen in de markt en omstandigheden buiten de invloedssfeer van Woonopmaat of haar dochters. Deze schattingswijzigingen worden prospectief verwerkt.

De belangrijkste schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen zijn:

Herwaardering vastgoedbeleggingen

Woonopmaat waardeert de vastgoedbeleggingen tegen de reële waarde waarbij veranderingen in de reële waarde in de winst-en-verliesrekening worden verantwoord. De reële waarden van de vastgoedbeleggingen zijn bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015), waarbij Woonopmaat voor het reguliere woningbezit de basis versie toepast.

Voor de waardering van het bedrijfsmatig- en maatschappelijk vastgoed past Woonopmaat de full versie van het handboek toe en heeft ze onafhankelijke waarderingsexperts ingeschakeld voor het bepalen van de reële waarde.

De waardering is het meest gevoelig voor veranderingen van de disconteringsvoet. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de reële waarde, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in exploitatie.

Bijzondere waardeverminderingen

Woonopmaat beoordeelt op elke balansdatum of een actief of een groep van activa een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan.

De realiseerbare waarde is veelal gebaseerd op de marktwaarde van de kasstroomgenererende eenheid per 31 december 2022, bepaald met behulp van de contante waarde methode, zoals voorgeschreven door het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (bijlage 2 bij de Regeling Toegelaten Instellingen 2015). De kasstroomprojecties bevatten aannames en schattingen van toekomstige verwachtingen. De realiseerbare waarde is gevoelig voor de disconteringsvoet, de verwachte toekomstige kasstromen en de groeivoet gehanteerd voor extrapolaties. Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de bijzondere waardeverminderingen, wordt verwezen naar de toelichting op het vastgoed in ontwikkeling.

Latente belastingvorderingen

De waardering van latente belastingvorderingen is gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door Woonopmaat, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tot de hoogte waarop het waarschijnlijk is dat fiscale winst beschikbaar zal zijn voor de verrekening. Woonopmaat betreft in deze beoordeling het beschikbaar zijn van latente belastingverplichtingen ter saldering, de mogelijkheid van planning van fiscale resultaten en de hoogte van toekomstige fiscale winsten in combinatie met het tijdstip en/of periode waarin de latente belastingvorderingen worden gerealiseerd.

Voor een verdere toelichting met betrekking tot de aannames en schattingen in het bepalen van de hoogte van de latente belastingvorderingen, wordt verwezen naar de toelichting op de financiële vaste activa.

Schattingswijzigingen

In het boekjaar 2022 hebben geen schattingswijzigingen voorgedaan.

Aanpassing vergelijkende cijfers

De vergelijkende cijfers wijzigen in de balans, toelichting op de balans en de gescheiden balansen DAEB/nDAEB. Het betreft de presentatie van het eigen vermogen voor resultaatbepaling, dit was na resultaatbepaling.

Lijst van kapitaalbelangen

Woonopmaat staat aan het hoofd van de groep en heeft de volgende kapitaalbelangen:

Naam	Vestigingsplaats	Aandeel in het geplaatst kapitaal
WOONopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
ENERGIEopMAAT B.V.	Heemskerk	100%
GEM Herstructurering Heemskerk B.V.	Heemskerk	50%
CV Tweede Fase Herstr. Heemskerk *	Heemskerk	50%

* via WOONOPMAAT B.V. voor 49% en via GEM Herstructurering Heemskerk B.V. 1%

Geen consolidatie

De bovenstaande maatschappijen zijn niet geconsolideerd, maar gewaardeerd tegen netto-vermogenswaarde. Van consolidatie is afgezien omdat de bovenstaande maatschappijen van een te verwaarlozen betekenis zijn op het geheel van Woonopmaat.

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.

Financiële instrumenten

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

Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop Woonopmaat de bindende overeenkomst aangaat.

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

1.5.2 Vastgoedbeleggingen

Activeringscriteria

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geënclassificeerd 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 bedrijfs 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 verhuur 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 sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële 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 investerings-subsidies. 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.

Waardering na eerste verwerking

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde.

Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde').

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeergelegenheden;
- intramuraal zorgvastgoed.

Woonopmaat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en parkeergelegenheden. Dit betreft een modelmatige waardering, waarbij inherent aan het gebruik van de basisversie, sprake is van het risico dat deze waardering in een bepaalde bandbreedte (+/-10%) kan afwijken van de waardering op basis van de full versie van het handboek (waarbij vrijheidsgraden mogen worden aangepast en een taxateur betrokken is).

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Voor BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed hanteert Woonopmaat verplicht de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de (niet-)DAEB tak.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeergelegenheden plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het doorexploteerscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploteerscenario van toepassing.

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of – vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of – vermeerdering wordt separaat tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaaarde en worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijving

Op de vastgoedbeleggingen in exploitatie, gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat, wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op balansdatum 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.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 lid 5 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vermeldt de toegelaten instelling volkshuisvesting de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling 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 Woonopmaat. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. 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. Woonopmaat hanteert in haar beleid een streefhuur van ongeveer 70% van de maximaal redelijke huur.
3. In rekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Bij het berekenen van de onderhoudsnorm is de definitie uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde gehanteerd. Het gehanteerde meerjarenonderhoudsprogramma wordt jaarlijks bijgesteld op basis van de conditie van het bezit, het uitgevoerde onderhoud en de laatste inzichten, o.a. ten aanzien van prijzen en technische ontwikkelingen.
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, die nader is gespecificeerd in het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde.

In tegenstelling tot de marktwaaardering is een negatieve beleidswaarde mogelijk voor woon-gelegenheden. In dergelijke gevallen is de beleidswaarde niet gecorrigeerd naar een nihilwaardering. De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitlegangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bij de bepaling van de marktwaaarde in verhuurde staat gehanteerde uitlegangspunten, zijn de gehanteerde uitlegangspunten 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 zoals opgenomen in de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Woonopmaat worden 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 Woonopmaat een terugkooprecht, die jaarlijks wordt gewaardeerd op het bij overdracht ontstane terugkooprecht, rekening houdend met de contractvoorwaarden inzake terugkoop.

Het terugkooprecht wordt als recht op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake het terugkooprecht wordt 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.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Dit betreft lopende investeringen in vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie (nieuwbouw). Met ingang van 2021 worden lopende investeringen in bestaande complexen (renovatie, woningverbetering) direct verwerkt als na-investering in Vastgoed in exploitatie, 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 s

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 gereede 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 vastgoedportefeuille.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering naar de lagere marktwaarde wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

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.

Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn, waarbij als verkrijgingsprijs van de onroerende zaak ten behoeve van opvolgende waardering, de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik wordt genomen.
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie.
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop:
 - Bij terugkoop ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar onroerende zaken in exploitatie.
 - Bij terugkoop ten behoeve van verkoop, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar voorraden.

1.5.3 Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

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

- De terreinen worden niet afgeschreven.
- De bedrijfsgebouwen over twintig jaar.
- De overige materiële vaste activa over vijf 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.

Voor de op 1 januari 2019 aanwezige activa is de overgangsbepaling van RJ 212.806 toegepast, hetgeen betekent dat de kosten van groot onderhoud in de boekwaarde van het actief worden opgenomen, zodra deze kosten zich voordoen en aan de activeringscriteria is voldaan. De boekwaarde van dan vervangen bestanddelen wordt dan als desinvestering aangemerkt en ineens ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voor materiële vaste activa verworven na 1 januari 2019 worden belangrijke bestanddelen (inclusief groot onderhoud) met een verschillende gebruiksduur van elkaar onderscheiden en worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven.

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.

1.5.4 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen worden tegen de vermogensmutatiemethode gewaardeerd. Overeenkomstig de vermogensmutatiemethode worden de deelnemingen in de balans opgenomen tegen het aandeel van Woonopmaat in de nettovermogenswaarde. De nettovermogenswaarde wordt vermeerderd met haar aandeel in de resultaten van de deelneming en haar aandeel in de directe mutaties in het eigen vermogen van de deelneming. Deze waardering vindt plaats vanaf het moment van verwerving, bepaald volgens de grondslagen zoals vermeld in deze jaarrekening en verminderd met haar aandeel in de dividenduitkeringen van de deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening wordt het aandeel van Woonopmaat in het resultaat van de deelnemingen in groepsmaatschappijen opgenomen. Indien en voor zover Woonopmaat niet zonder beperking uitkering van de positieve resultaten aan haar kan bewerkstelligen, worden de resultaten in een wettelijke reserve opgenomen. Het aandeel van Woonopmaat in de rechtstreekse vermogensvermeerderingen en –verminderingen van de deelnemingen wordt ook in de wettelijke reserve opgenomen met uitzondering van herwaarderingen van activa die in de herwaarderingsreserve worden verwerkt.

Na toepassing van de vermogensmutatiemethode bepaalt Woonopmaat of het noodzakelijk is om voor de deelneming een verlies wegens bijzondere waardevermindering op te nemen. Woonopmaat bepaalt op elke balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn dat de deelneming een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Als dat het geval is, berekent Woonopmaat het bedrag aan bijzondere waardevermindering, als zijnde het verschil tussen de realiseerbare waarde en de boekwaarde van de deelneming. Dit bedrag verantwoordt zij in de winst-en-verliesrekening.

Indien de waarde van de deelneming volgens de vermogensmutatiemethode nihil is geworden, wordt deze methode niet langer toegepast en blijft de deelneming bij ongewijzigde omstandigheden op nihil gewaardeerd. Hierbij worden andere langlopende belangen in de deelneming die feitelijk worden aangemerkt als een onderdeel van de netto-investering, ook meegenomen. Indien en voor zover geheel of ten dele voor de schulden van de deelneming wordt ingestaan respectievelijk een feitelijke verplichting bestaat de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening opgenomen. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de contante waarde.

Een vervolgens verkregen aandeel in de winst van de deelneming wordt pas weer verwerkt indien en voor zover het cumulatief niet-verwerkte aandeel in het verlies is ingelopen.

Resultaten uit transacties met en tussen deelnemingen die tegen nettovermogenswaarde gewaardeerd worden, worden proportioneel verantwoord.

Latente belastingvorderingen

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

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.

1.5.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen uit hoofde van een terugkooprecht, bestemd voor verkoop. De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkooprecht 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.

1.5.6 Vorderingen

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

1.5.7 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen, de tegoeden op bankrekeningen, wissels en cheques die worden opgenomen tegen 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 Woonopmaat, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

1.5.8 Eigen vermogen

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

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.

Herwaarderingsreserve

Onderdeel van het eigen vermogen zijn de ongerealiseerde herwaarderingsreserves. Dit is het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex 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 onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) wordt verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

1.5.9 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien Woonopmaat op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij de disconteringsvoet voor belastingen van 1,88% (2021: 1,83%) wordt gehanteerd die de actuele marktrente weergeeft.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake sociaal en commercieel vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterend bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen. Gelet op het kortlopende karakter van deze voorziening vindt waardering plaats op basis van nominale waarde.

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen is gevormd in verband met de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen in het geval dat Woonopmaat zich aansprakelijk heeft gesteld voor de schulden van de deelneming respectievelijk een feitelijke verplichting heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen. De voorziening wordt gevormd ter grootte van de uit de aansprakelijkheidstelling te verwachten eventuele kasuitstromen. De voorziening wordt, op basis van de beperkte looptijd, tegen nominale waarde gewaardeerd.

Pensioenvoorziening

De aan de pensioenuitvoerder (SPW als bedrijfstakpensioenfonds voor de woningcorporatiesector) te betalen premie wordt als last in de winst-en-verliesrekening 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). Op balansdatum is er geen sprake van verplichting waarvoor een pensioenvoorziening gevormd dient te worden.

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

1.5.10 Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende 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.

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

Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor de waarderingsgrondslag inzake terugkoopverplichtingen uit hoofde van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door Woonopmaat zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf "Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden" van dit hoofdstuk.

1.5.11 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.

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

1.5.12 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 waarderingmodellen.

1.5.13 Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en verplichtingen

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie er toe leidt dat alle, of nagenoeg alle, rechten op economische voordelen en alle, of nagenoeg alle, risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.

1.5.14 Leasing

De beoordeling of een overeenkomst een lease bevat, vindt plaats op grond van de economische realiteit op het tijdstip van het aangaan van het contract. Het contract wordt aangemerkt als een leaseovereenkomst als de nakoming van de overeenkomst afhankelijk is van het gebruik van een specifiek actief of de overeenkomst het recht van het gebruik van een specifiek actief omvat.

1.5.15 Woonopmaat als lessor

Bij operationele lease worden de leasebaten op tijdsevenredige basis over de leaseperiode ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Initiële directe kosten worden toegerekend over de leaseperiode tegenover de leasebaten.

1.6 Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

1.6.1 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.

1.6.2 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 Woonopmaat, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

1.6.3 Opbrengsten en lasten 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 derwing wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

1.6.4 Overheidsbijdragen

Hieronder worden exploitatiebijdragen of subsidies van overheidsinstellingen verantwoord.

1.6.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

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

1.6.6 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, alsmede de aan het onderhoud toegerekende indirecte lasten via de kostenverdeelstaat. 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.

1.6.7 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. Woonopmaat verwerkt de overheidsheffingen zoals onroerendezaakbelasting en verhuurderheffing op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan.

1.6.8 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten. Zie 1.6.10 voor de waardering van omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling.

1.6.9 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling

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

1.6.10 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.

1.6.11 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

1.6.12 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van een Warmte- en Koudeopslaginstallatie (WKO), beheer voor derden en VvE-beheer en erfpachtopbrengsten toegerekend.

1.6.13 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen.

1.6.14 Kosten omtrent 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 voor nieuwe bewoners, bestrijding van woonoverlast en buurtbemiddeling.

De uitgaven inzake *fysieke activiteiten* omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, schoonmaakacties en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging en brandpreventie.

1.6.15 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.

1.6.16 Belastingen

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.

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 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 Woonopmaat, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Voor de berekening van de contante waarde heeft de discontering plaats gevonden op basis van de netto rente en is rekening gehouden met de levensduur van de activa en passiva waarop de latenties betrekking hebben. De rentebate of -last voortkomend uit de afwikkeling van de contante waarde is opgenomen in de belastingkosten (en is geen onderdeel van de financiële baten en lasten).

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien Woonopmaat een in rechte afdwingbaar recht heeft om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Fiscale eenheid

Woonopmaat vormt met WOONopMAAT B.V. en ENERGIEopMAAT B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. De verrekening van de belastingen binnen deze eenheid vindt plaats alsof elke maatschappij zelfstandig belastingplichtig is.

1.6.17 Resultaat deelneming

Het resultaat deelnemingen is het bedrag waarmee de boekwaarde van de deelneming sinds de voorafgaande jaarrekening is gewijzigd als gevolg van het aandeel van de rechtspersoon in het door de deelneming behaalde resultaat.

1.6.18 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.

Woonopmaat neemt een verplichting op als zij zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie neemt Woonopmaat de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

1.6.19 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten binnen het functionele model toegerekend.

1.7 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verwerving van groepsmaatschappijen en de ontvangsten uit hoofde van de vervreemding van 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 verbindingen' en 'ontvangsten' en 'uitgaven overig'. De in deze groepsmaatschappijen aanwezige geldmiddelen zijn op de aankoopprijs respectievelijk de verkoopprijs in aftrek gebracht.

Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract zijn voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and finance leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

1.8 Toelichting op de balans

(bedragen x € 1.000)

1.8.1 Vastgoed beleggingen

De vastgoed beleggingen bestaan uit:

- DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie
- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed beleggingen | DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van het vastgoed in exploitatie is als volgt:

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
Stand per 31 december	1.340.099	1.219.894	76.309	74.424
Effect gewijzigde RJ645 (classificatie)	0	4	0	0
Stand per 1 januari	1.340.099	1.219.898	76.309	74.424
Mutaties:				
Opleveringen	51.510	0	0	0
Aankopen	2.678	2.237	0	0
Investerings	9.240	11.543	-27	5
Onrendabele deel aankopen en investeringen	-1.332	-1.604	-14	-4
Onrendabele deel opleveringen vanuit voorziening	-5.793	0	0	0
Desinvesteringen	-1.430	-4.107	-867	-1.330
Herclassificatie	84	-620	-84	620
Saldering voorziening onrendabele investeringen	0	-6.869	0	0
Aanpassing marktwaarde	142.941	119.621	2.558	2.594
Overige mutaties	0	0	0	0
Totaal	197.898	120.201	1.566	1.885
Stand per 31 december	1.537.997	1.340.099	77.875	76.309
Ongerealiseerde waardeinstijging	1.137.879	982.566	50.748	49.619

De in de verloopoverzichten weergegeven herclassificaties hebben betrekking op sfeerovergangen tussen DAEB en niet-DAEB als gevolg van nieuwe contracten. De herclassificaties hebben voor zover het sfeerovergangen betreft van DAEB naar niet-DAEB, niet geleid tot andere waarderingsgrondslag, en hebben daarom géén effect op vermogen of resultaat.

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

		2022	2021
Eengezinswoningen	<i>basis</i>	764.517	675.255
Meergezinswoningen	<i>basis</i>	779.572	670.963
Bedrijfsmatig onroerend goed	<i>full</i>	484	522
Maatschappelijk onroerend goed	<i>full</i>	7.873	7.930
Zorgvastgoed (intramuraal)	<i>full</i>	51.967	50.576
Zorgvastgoed (extramuraal)	<i>full</i>	582	559
Parkeergelegenheden	<i>basis</i>	10.877	10.603
Totaal		1.615.872	1.416.408

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen. Op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 wordt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie bepaald 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 vijftien jaar. In het doorexplotatiescenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

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

	2023	2024	2025/2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%

	2021	2022	2023	2024 e.v.
Leegwaardestijging	14,10%	-7,34%	-2,50%	2,00%

Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (peildatum 31-12-2022) maakt voor wat betreft de andere parameters onderscheid tussen woongelegenheden, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

De belangrijkste parameters van de basisversie marktwaarde hebben zich als volgt ontwikkeld:

	2022	2021
Mutatiegraad woningen (gemiddeld)	6,24%	6,09%
Mutatiegraad woningen (bandbreedte)	4%-30%	4%-25%
Disconteringsvoet woningen (gemiddeld)	5,68%	6,49%

De bepaling van de disconteringsvoet start met de disconteringsvoet van het referentieobject. Deze is bepaald op 5,08% (2021: 5,29%). Daarnaast is de disconteringsvoet afhankelijk van:

- Bouwjaar verdeeld naar zeven klassen;
- Verhuureenheid verdeeld naar twee typen;
- Regio;
- Gebied verdeeld naar vier typen; én
- Waardering verdeeld naar twee waarderingsscenario's.

Inschakeling taxateur

Woonopmaat hanteert het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde (peildatum 31-12-2022) voor de waardering van de zelfstandige woonegelegenheden en voor de parkeergelegenheden. Voor het bedrijfsonroerend goed, het maatschappelijk vastgoed en het intramurale zorgvastgoed past Woonopmaat de full variant toe. Jaarlijks wordt ten minste 1/3 deel van deze onroerende zaken in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Dit betekent dat elk derde deel van deze onroerende zaken in exploitatie minimaal eens per drie jaar opnieuw wordt getaxeerd.

Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd zijn in het bezit van Woonopmaat en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Woonopmaat heeft voor een gedeelte van haar vastgoedbezit (bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed) verplicht de full versie van het Handboek toegepast. De reikwijdte, aard en omvang van de aanpassingen zijn van toepassing op meerdere complexen, derhalve worden de gehanteerde vrijheidsgraden hierna schematisch op portefeuilleniveau toegelicht. Indien en voor zover op complexniveau is afgeweken van de vrijheidsgraden op portefeuilleniveau, dan wordt dit separaat toegelicht.

De hierna genoemde vrijheidsgraden hebben betrekking op de mate van afwijking ten opzichte van de basisvariant.

Schematische vrijheid

Deze vrijheidsgraad is bij twee complexen toegepast. Dit betreffen twee complexen met een aflopend huurschema en een complex met tijdelijke woningen op gehuurde grond.

Markthuur (stijging)

Deze vrijheidsgraad is toegepast. taxateur acht een conservatieve inschatting van de markthuurstijging beter passend ten opzichte de voorgestelde reeks uit het Handboek.

Exit yield

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur acht een inschatting van de exit yield op basis van het model van taxateur (waarbij onder meer de aanwezige huurpotentie als uitgangspunt wordt gehanteerd) beter passend en tot meer marktconforme waarderingssuitkomsten komt.

Leegwaarde(stijging)

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast

Disconteringsvoet

Deze vrijheidsgraad is toegepast. Taxateur is van mening dat de disconteringsvoet die tot stand komt op grond van de basisversie onvoldoende recht doet aan de afwijkende risicoprofielen van de complexen onderling en heeft derhalve per complex een inschatting gemaakt van de disconteringsvoet.

Mutatie- en verkoopkans

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast

Onderhoud

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast

Technische splitsingskosten

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Bijzondere omstandigheden

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Erfpacht

Er is geen sprake van erfpacht. Deze vrijheidsgraad is niet van toepassing.

Exploitatiescenario

Deze vrijheidsgraad is niet toegepast.

Schattingen

Gelet op de huidige marktomstandigheden kunnen toekomstige marktontwikkelingen waarop zowel door interne als door externe taxateurs gehanteerde aannames en schattingen ter bepaling van de reële waarde van het commercieel vastgoed zijn gebaseerd, ten opzichte van de werkelijk te verwachten marktontwikkelingen van significante invloed zijn op de uitkomsten van de huidige waardering in de jaarrekening.

Marktwaaarde 2021

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio IJmond was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 07/04/2023 inzake Onderzoek waarde-ontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 17,1% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 133 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Beleidswaarde vastgoed in exploitatie

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

	2022	2021
Eengezinswoningen	408.114	304.764
Meergezinswoningen	185.532	195.485
Bedrijfsmatig onroerend goed	484	522
Maatschappelijk onroerend goed	7.873	7.930
Zorgvastgoed (intramuraal)	51.967	50.576
Zorgvastgoed (extramuraal)	43	131
Parkeergelegenheden	10.877	10.603
Totaal	664.890	570.011
Marktwaarde in verhuurde staat	1.615.872	1.416.408
Maatschappelijke bestemming (van het eigen vermogen)	950.982	846.397

De beleidswaarde 2022 is met € 95 miljoen gestegen ten opzichte van 2021. Het verloop van de beleidswaarde in 2022 wordt beïnvloed door de wijzigingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en door beleidsmatige keuzes. De meest opvallende effecten zijn een stijging van de beleidswaarde van € 144 miljoen door de afschaffing van de verhuurderheffing, de wijzigingen van de normen zorgt voor een daling van de beleidswaarde van € 167 miljoen en de lagere disconteringsvoet zorgt voor stijging van € 27 miljoen. De mutaties van de indexaties zorgt voor een stijging van € 100 miljoen.

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer en alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijke bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) die niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid. De gemiddelde disconteringsvoet bij de beleidswaarde is 5,64%.

In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen over het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van de onroerende zaken in exploitatie, alsmede de ontwikkeling van beide waardes en de consequenties van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde voor het eigen vermogen.

De belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen zijn (voor zover ze afwijken van de marktwaarde in verhuurde staat) hieronder weergegeven:

	2022		2021	
	Waarde	Procentuee 	Waarde	Procentuee
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	1.615.872	100%	1.416.408	100%
Stap 1: beschikbaarheid	260.950	16%	-6.538	0%
Stap 2: betaalbaarheid	-825.796	-51%	-583.335	-41%
Stap 3: kwaliteit	-394.280	-24%	-254.987	-18%
Stap 4: beheer	8.144	1%	-1.537	0%
Beleidswaarde	664.890	41%	570.011	40%

Stap 1 - beschikbaarheid

Bij het berekenen marktwaarde in verhuurde staat wordt uitgegaan van de hoogste waarde van uitponden en doorexploiteren. Voor het bepalen van de beleidswaarde wordt uitgegaan van doorexploiteren.

Stap 2 - betaalbaarheid

In de marktwaarde in verhuurde staat wordt uitgegaan van markthuren, in de beleidswaarde wordt dit vervangen voor de streefhuur. De gemiddelde streefhuur (per verhuureenheid per maand) is:

	2022		2021	
	Waarde	Procentueel	Waarde	Procentueel
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>				
Eengezinswoningen	685	68%	672	70%
Meergezinswoningen	541	70%	525	71%
Zorgeenheid, extramuraal	429	59%	419	60%

* Het percentage laat zien hoe de streefhuur zich verhoudt met de maximaal redelijke huur.

Stap 3 - kwaliteit

Bij stap drie worden de opgelegde onderhoudsnormen zoals deze gebruikt moeten worden in de berekening van de marktwaarde in verhuurde staat vervangen voor de onderhoudsnorm van Woonopmaat. De gemiddelde onderhoudsnorm (per verhuureenheid per jaar) is:

	2022	2021
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>		
Eengezinswoningen	2.636	2.495
Meergezinswoningen	3.439	2.605
Zorgeenheid, extramuraal	3.440	2.605

De onderhoudsnorm is toegenomen a.g.v. het hanteren horizon van 25 naar 15 jaar en door een kritische blik op de MJOB waardoor meer vervangingswerkzaamheden zijn opgenomen.

Stap 4 - beheer

Om tot de beleidswaarde te komen wordt de opgelegde beheernorm vervangen voor de norm van Woonopmaat. De gemiddelde beheernorm (per verhuureenheid per jaar) is:

	2022	2021
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>		
Eengezinswoningen	768	763
Meergezinswoningen	769	764
Zorgeenheid, extramuraal	770	607

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning) als volgt:

	2022	2021
<i>(de bedragen zijn in euro's)</i>		
Disconteringsvoet	5,64%	5,88%
Streefhuur per maand per woning	602	588
Onderhoudslasten per jaar per woning	3.098	2.557
Beheerlasten per jaar per woning	769	764

Onderstaand wordt het effect op de beleidswaarde weergegeven van de aanpassing op de uitgangspunten:

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt		Effect op de beleidswaarde	
Disconteringsvoet	0,50%	hoger	-€ 56,5	miljoen
Streefhuur per maand per woning	€ 25	lager	-€ 45,5	miljoen
Onderhoudslasten per jaar per woning	€ 100	hoger	-€ 28,9	miljoen
Beheerlasten per jaar per woning	€ 100	hoger	-€ 28,9	miljoen

WOZ-informatie vastgoed in exploitatie

De WOZ-waarde bedraagt circa € 2.337 miljoen (waardepeildatum 1 januari 2022).

Zekerheden en beperkingen vastgoed in exploitatie

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 Woonopmaat betreffende de door het WSW geborgde financiering.

Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de Niet in de balans opgenomen verplichtingen en activa.

Vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Woonopmaat heeft een verkoopplan opgesteld waarin de verwachting is dat ongeveer 100 woningen in de komende vijf jaar verkocht zullen worden. Hiervan zullen naar verwachting 22 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde van deze woningen bedraagt in totaal € 7.373.000.

Vastgoed beleggingen | Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	73.381	64.912
Mutaties:		
Desinvesteringen	-1.567	-2.392
Herclassificatie	0	582
Aanpassing marktwaarde	13	10.279
Overige mutaties	0	0
Totaal	-1.554	8.469
Stand per 31 december	71.827	73.381
Ongerealiseerde waardeinstijging	50.786	51.979

Het aantal eenheden verkocht onder voorwaarden per 31 december 2022 bedraagt 388 (2021: 397).

Woonopmaat heeft een terugkooprecht op haar vastgoed verkocht onder voorwaarden. De woningen zijn verkocht tegen 75% van de marktwaarde én worden bij eventuele terugkoop ook tegen 75% van de marktwaarde teruggekocht. In 2012 is gestart met het afbouwen van de verkopen onder voorwaarden.

Ultimo 2022 is er geen teruggekochte woning in de voorraad aanwezig. In 2022 zijn 9 teruggekochte woningen weer in de verhuur genomen (in 2021 waren dat er 11). De waardering van de verkopen onder voorwaarden is tegen actuele waarde.

De post herclassificatie uit het verloopoverzicht betreft de in het boekjaar teruggekochte VOV-woningen die de bestemming hebben gekregen te worden doorverkocht zonder voorwaarden en ultimo boekjaar nog niet zijn verkocht; deze woningen zijn geherclassificeerd naar 'Voorraden' tegen verkrijgingsprijs, zijnde de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting op moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting; de woningen zijn onder de 'Voorraden' opgenomen als vastgoed bestemd voor verkoop en worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere verwachte opbrengstwaarde.

Vastgoed beleggingen | Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van de post vastgoed in ontwikkeling is als volgt:

	2022	2021
Stand per 31 december	35.447	8.247
Effect gewijzigde RJ645 (classificatie)	0	-4
Stand per 1 januari	35.447	8.243
Mutaties:		
Opleveringen	-51.510	0
Investerings	8.147	28.437
Desinvesteringen	1.643	0
Saldering voorziening onrendabele investeringen	10.091	245
Aanpassing marktwaarde	0	-1.478
Overige mutaties	-53	0
Totaal	-31.682	27.204
Stand per 31 december	3.765	35.447
Ongerealiseerde waardeinstijging	0	0

Onder het vastgoed in ontwikkeling vallen nieuwbouwprojecten en grondposities ten behoeve van toekomstig vastgoed in exploitatie. Met ingang van boekjaar 2021 worden lopende renovatieprojecten niet meer verantwoord als vastgoed in ontwikkeling, maar als na-investering onder het vastgoed in exploitatie.

1.8.2 Materiële vaste activa

Het verloop van de materiële vaste activa is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari		
Aanschafwaarde	8.499	8.125
Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-4.350	-4.001
Boekwaarde	4.149	4.124
Mutaties:		
Investeringsen	990	800
Desinvesteringsen	-7	-5
Afwaarderingen	-407	-422
Afschrijvingen	-353	-349
Totaal	223	24
Stand per 31 december		
Aanschafwaarde	9.075	8.498
Cumulatieve afschrijving en afwaarderingen	-4.703	-4.350
Boekwaarde	4.372	4.148

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:

- Inrichtingskosten kantoor: 10 jaar
- Hard- en software: 5 jaar
- Software AX (licentie): 6 jaar
- Vervoermiddelen: 5 jaar
- Kantoorgebouw (exclusief grond): 50 jaar, tot de restwaarde.
- Zonnepanelen: 20 jaar

De boekwaarde van het kantoorgebouw bedraagt € 1.355.000. De WOZ-waarde bedraagt € 2.093.000 (peildatum 1 januari 2022). De actuele waarde van de overige materiële vaste activa wijkt niet belangrijk af van de boekwaarde.

1.8.3 Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaat uit de deelnemingen in groepsmaatschappijen, latente belastingvorderingen en leningen u/g.

	31-12-2022	31-12-2021
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	207	214
Latente belastingvordering(en)	2.074	2.721
Leningen u/g	535	490
Totaal	2.816	3.425

Van het totaal aan de financiële vaste activa heeft een bedrag van ad € 33.000 een verwachte looptijd van korter dan een jaar.

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het verloop van de deelnemingen in groepsmaatschappijen is als volgt:

A : WOONopMAAT B.V.

B : GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.

C : ENERGIEopMAAT B.V.

	A	B	C	Totaal
Stand per 1 januari 2022				
Boekwaarde	214	-6	-2.094	-1.886
Af: Voorziening deelneming	0	6	2.094	2.100
	214	0	0	214
Mutaties:				
Aandeel in het resultaat	-7	-2	63	54
Voorziening deelnemingen	0	2	-63	-61
Totaal	-7	0	0	-7
Stand per 31 december 2022				
Boekwaarde	207	-8	-2.031	-1.832
Af: Voorziening deelneming	0	8	2.031	2.039
	207	0	0	207

Latente belastingvorderingen

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd. Bij een aantal jaarrekening-posten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingen worden hierna toegelicht.

De latenties worden gewaardeerd tegen contante waarde met een disconteringsvoet van 1,88% (2021: 1,83%). Hierbij is rekening gehouden met de toekomstige vennootschapsbelasting tarieven.

Vastgoed in exploitatie

Er is een latente belastingverplichting gevormd voor het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering. De fiscale boekwaarde ultimo 2022 bedraagt € 951 miljoen. Voor het vastgoed in exploitatie zal geen fiscale afwikkeling plaats vinden, omdat deze ver in de toekomst ligt. Hierdoor tendeert de latente belastingverplichting bij waardering tegen contante waarde naar nihil. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 1.710.503.

Vastgoed in ontwikkeling

Vastgoed in ontwikkeling is onlosmakelijk verbonden aan het vastgoed in exploitatie. Hier ligt het feitelijke afwikkelmoment ver in de toekomst, waardoor de waardering tegen contante naar nihil tendeert. De nominale waarde van de actieve belastinglatentie bedraagt € 1.193.000.

Afschrijvingen

Voor een aantal complexen is het mogelijk om fiscaal af te schrijven, het potentieel is 10 jaar. Voor dit tijdelijke verschil is een actieve latentie gevormd. De nominale waarde bedraagt € 1.330.000.

Ook voor de geactiveerde zonnepanelen wijkt de fiscale afschrijving af van commercieel. Voor dit tijdelijke verschil is een actieve latentie gevormd. De nominale waarde bedraagt € 780.000.

Verkoop woningen onder VOV

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. Een gedeelte van de fiscale boekwaarde wordt afgewikkeld en een gedeelte van de boekwaarde in de vorm van een winstrecht wikkelt pas na terugkoop en doorverkoop tegen 100% af. Voor dit tijdelijk verschil is sprake van een actieve belastinglatentie gevormd tegen contante waarde met een looptijd van 10 jaar (de nominale waarde ultimo 2021 bedraagt € 593.000).

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingverplichting respectievelijk – vordering tegen de contante waarde verantwoord voor het verschil tussen de waardering die de fiscus toepast (i.c. reële waarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale waarde bedraagt € 81.000.

Herinvesteringsreserve

De oplevering van de nieuwbouw in 2022 zorgt voor een volledige benutting van herinvesteringsreserve waardoor deze per 31 december 2022 nihil is.

Volkshuisvestelijke bijdrage

In 2021 is agio betaald op de zogenaamde Vestia-lening. Dit agio is als “Volkshuisvestelijke bijdrage” in 2021 volledig ten laste van het commerciële resultaat gebracht. Met de fiscus is afgesproken dat dit bedrag ook fiscaal ten laste van het resultaat kan komen, maar dan wel in 2 jaar. Voor het deel dat fiscaal in 2022 ten laste van het resultaat zal komen, is een latente belastingvordering opgenomen in de jaarrekening 2021. Dit deel is in 2022 ten laste van het fiscale resultaat gebracht, waardoor er ultimo 2022 geen latente belastingvordering meer is voor dit onderdeel.

De latente belastingen opgenomen in de balans en de hiermee samenhangende latente belastinglasten/-baten in de winst-en-verliesrekening zijn als volgt te specificeren:

	<i>Balans</i>		<i>Winst- en verliesrekening</i>	
	2022	2021	2022	2021
Tijdelijk verschil uit hoofde van:				
- verkopen onder voorwaarden	541	571	30	386
- afschrijvingen	1.911	2.587	676	-299
- volkshuisvestelijke bijdrage	0	559	559	-559
- leningen	-72	-80	-8	2
Totaal latente belastingen	2.380	3.637	1.257	-470
Waarvan kortlopend	-306	-916		
Totaal latente belastingvorderingen	2.074	2.721		

	< 1 jaar	1-5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Tijdelijk verschil uit hoofde van:				
- verkopen onder voorwaarden	59	224	258	541
- afschrijvingen	250	889	772	1.911
- volkshuisvestelijke bijdrage	0	0	0	0
- leningen	-3	-29	-40	-72
Totaal latente belastingen	306	1.084	990	2.380

Leningen u/g

Het verloop van de uitgegeven leningen is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	490	360
Mutaties:		
Nieuwe leningen	0	0
Aflossingen	-33	-33
Saldering/voorziening deelneming	78	163
Totaal	45	130
Stand per 31 december	535	490

De lening u/g betreft een vordering op de deelneming ENERGIEopMAAT BV. Het nominale bedrag van de lening bedraagt ultimo 2022 € 1.937.000. Hierop is de negatieve waarde van de deelneming ENERGIEopMAAT B.V. in mindering gebracht.

1.8.4 Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

De post Vastgoed bestemd voor verkoop bestaat uit teruggekochte woningen met een terugkooprecht, bestemd voor verkoop. Deze post bestaat uit:

	31-12-2022	31-12-2021
Voorraad woningen	0	311
Totaal vastgoed bestemd voor verkoop	0	311

1.8.5 Vorderingen

De vlottende vorderingen bestaan uit de volgende posten:

	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	110	167
Belastingen en premies sociale verzekeringen	4.877	8.213
Latente belastingvorderingen	306	915
Overige vorderingen	79	70
Overlopende activa	41	363
Totale vorderingen	5.413	9.728

De onder de vorderingen opgenomen bedragen hebben een looptijd van minder dan een jaar of zijn direct opeisbaar.

Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook de te vorderen servicekosten, herstellkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurders begrepen.

	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	351	316
Af: Voorziening dubieuze debiteuren	-241	-151
Totaal huurdebiteuren	110	166

Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting	4.877	8.213
Omzetbelasting	0	0
Totaal belastingen en premies	4.877	8.213

De post vennootschapsbelasting betreft het saldo van de betaalde voorlopige aanslagen en de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten. Doordat de voorlopige aanslagen hoger zijn dan de verwachte definitieve aanslagen, betreft het een te ontvangen bedrag.

Latente belastingenvorderingen

De latente belastingenvorderingen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Tijdelijk verschil uit hoofde van:		
- verkopen onder voorwaarden	59	62
- afschrijvingen	250	298
- volkshuisvestelijke bijdrage	0	559
- leningen	-3	-3
Totaal latente belastingvorderingen	306	916

Overige vorderingen

De overige vorderingen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Overige debiteuren	79	70
Overige vorderingen	0	0
Totaal overige vorderingen	79	70

Overlopende activa

De overlopende activa zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Verrekeningen met VVE's	20	46
Overige overlopende activa	21	318
Totaal overlopende activa	41	364

1.8.6 Liquide middelen

De liquide middelen zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Banken	9.104	5.428
Totaal liquide middelen	9.104	5.428

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

1.8.7 Eigen vermogen

Het eigen vermogen is als volgt samengesteld:

	31-12-2022	31-12-2021
Herwaarderingsreserve	1.239.413	1.084.165
Overige reserves	-44.303	-17.814
Uit resultaatbestemming	168.224	128.760
Totaal	1.363.334	1.195.111

Herwaarderingsreserve

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

A : DAEB vastgoed in exploitatie

B : Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

C : Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	A	B	C	Totaal
Stand per 1 januari 2021	865.076	48.217	45.857	959.150
Desinvesteringen	-3.315	-907	-1.892	-6.114
Mutatie herwaardering	120.805	2.309	8.015	131.129
Stand per 31 december 2021	982.566	49.619	51.980	1.084.165
Effect gewijzigde RJ645 (classificatie)	0	0	0	0
Stand per 1 januari 2022	982.566	49.619	51.980	1.084.165
Desinvesteringen	-1.187	-582	-1.207	-2.976
Mutatie herwaardering	156.500	1.711	13	158.224
Stand per 31 december 2022	1.301.759	59.520	50.786	1.412.065

De herwaarderingsreserve sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kostprijs.

Voor de realiseerbaarheid van de waarde van de onroerende zaken in exploitatie en het hiermee samenhangende deel van de herwaarderingsreserve verwijzen wij naar het bestuursverslag.

Overige reserve

Het verloop van de overige reserves is als volgt:

	2022	2021
Stand per 31 december	110.946	107.201
Effect gewijzigde RJ645 (classificatie)	0	1.275
Stand per 1 januari	110.946	108.476
Mutatie door herwaardering	-155.248	-126.290
Stand voor resultaatbepaling per 31 december	-44.302	-17.814

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het volledige resultaat na belastingen over het boekjaar 2022 volledig ten gunste van de overige reserves te brengen.

1.8.8 Voorzieningen

De voorzieningen bestaan uit de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen en de voorziening latente deelnemingen.

	31-12-2022	31-12-2021
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	13	1.616
Voorziening deelnemingen	8	6
Totaal	21	1.622

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2022	2021
Stand per 1 januari	1.616	2.774
Mutaties:		
Saldering vastgoed in exploitatie	7.244	-6.869
Saldering vastgoed in ontwikkeling	0	245
Toevoeging	2.874	6.727
Oplevering vastgoed in ontwikkeling	0	0
Vrijval	-11.722	-1.261
Totaal	-1.603	-1.158

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen heeft betrekking op het DAEB-vastgoed.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelnemingen bestaat uit de volgende posten:

	31-12-2022	31-12-2021
GEM Herstructurering Heemskerk Beheer B.V.	8	6
Totaal	8	6

Woonopmaat zal haar verplichtingen jegens haar deelnemingen gestand doen.

1.8.9 Langlopende schulden

De langlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Schulden/leningen overheid	21	25
Schulden/leningen kredietinstellingen	257.715	260.698
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	71.827	73.381
Overige schulden	512	511
Totaal	330.075	334.615

Schulden/ leningen overheid en kredietinstellingen

Het verloop van de leningen aan overheid en kredietinstellingen is als volgt:

A : leningen van overheid

B : leningen van kredietinstellingen

	A	B	Totaal
Nominale waarde	126	380.261	380.387
Correctie nominale waarde beginstand	0	-22.500	-22.500
Cumulatieve aflossingen	-97	-114.715	-114.812
Correctie cumulatieve aflossing	0	22.500	22.500
Restschuld per 1 januari 2022	29	265.546	265.575
Te amortiseren agio	0	4.334	4.334
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4	-9.182	-9.186
Stand per 1 januari 2022	25	260.698	260.723
Mutaties:			
Opgenomen leningen inclusief agio	0	-7.000	-7.000
Aflossingen	4	9.661	9.665
Extra aflossingen	0	0	0
Amortisatie agio	0	195	195
Totaal	4	2.856	2.860
Nominale waarde	126	364.761	364.887
Cumulatieve aflossingen	-101	-101.876	-101.977
Restschuld per 31 december 2022	25	262.885	262.910
Te amortiseren agio	0	4.139	4.139
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-4	-9.308	-9.312
Stand per 31 december 2022	21	257.716	257.737
Looptijd < 1 jaar	4	9.308	9.312
Looptijd 1-5 jaar	11	37.333	37.344
Looptijd >5 jaar	10	216.244	216.254
Totaal	25	262.885	262.910

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. De gewogen gemiddelde rentevoet van de leningen van overheid en kredietinstellingen ultimo het boekjaar bedraagt 2,51% (2021: 2,7%).

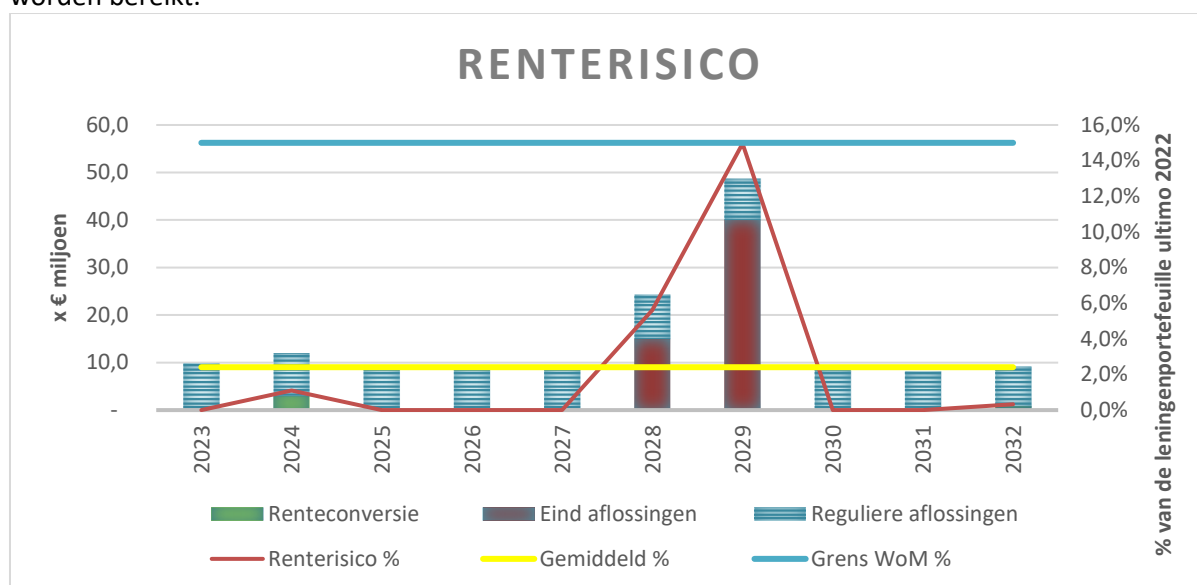
Op één lening na wordt de complete leningenportefeuille geborgd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. De restschuld van de niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde lening is € 553.000. Voor de door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw geborgde leningen heeft Woonopmaat zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een boekwaarde van € 1.790 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan.

Het risico van de leningen betreft:

- Het renterisico op het moment van renteherziening indien deze hoger of lager is dan de oude contractrente;
- Het rente- en beschikbaarheidsrisico bij de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere of lagere rente.

In het kader van het renterisicomanagement bewaakt Woonopmaat voor de komende tien jaar zijn renterisico. In het financieel statuut is geregeld dat een renterisico van maximaal 15% op jaarbasis acceptabel is. Dit percentage is gerelateerd aan de schuldpositie per ultimo van het laatste verslagjaar.

De komende tien jaar vinden voor in totaal € 3,8 miljoen aan renteconversies en € 145 miljoen aan aflossingen plaats. Door relatief hoge (eind-)aflossingen in 2029 zal in dat jaar de 15%-norm bijna worden bereikt.



De leningen zijn grotendeels afgesloten bij de N.V. Bank Nederlands Gemeenten (BNG). De BNG is een bank van en voor overheden en instellingen van maatschappelijk belang. De BNG is een structuurvennootschap. Aandeelhouders van de bank zijn uitsluitend overheden. De Staat is houder van de helft van de aandelen, de andere helft is in handen van gemeenten, provincies en een hoogheemraadschap. Het tegenpartij risico is hiermee gemitigeerd.

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Deze disconteringsvoet bedraagt ultimo 2022 2,713%. De reële waarde van de leningen op basis van deze disconteringsvoet bedraagt € 257,6 miljoen (2021: € 327,7 miljoen).

Verplichtingen inzake onroerende zaken Verkopen onder Voorwaarden

Het verloop van deze post is als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	73.381	64.912
Mutaties:		
Terugkooprecht ontstaan bij overdracht	0	0
Terugkopen	-1.567	-1.810
Waardemutaties	13	10.279
Totaal	-1.554	8.469
Stand per 31 december	71.827	73.381

Woonopmaat heeft ultimo 2022 uit hoofde van hun terugkoopregeling een terugkooprecht inzake 388 woningen (2021: 397 woningen). Het terugkooprecht betreft het recht op terugkoop van de verkochte woning tegen 75% van de op terugkoopdatum geldende taxatiewaarde.

Overige schulden

Het verloop van de overige schulden is als volgt:

A : Achtergestelde lening

B : Waarborgsommen

	A	B	Totaal
Stand per 1 januari 2022	500	11	511
Mutaties:			
Stortingen	0	0	0
Totaal	0	0	0

De achtergestelde (renteloze) lening is een lening ten behoeve van de bouw van de Kerkweg. De looptijd bedraagt 20 jaar. Tot zekerheid voor terugbetaling van de hoofdsom en de betaling van het verder verschuldigde is ten behoeve van de schuldeiser een recht van hypotheek, onderscheidenlijk pand, gesteld.

1.8.10 Kortlopende schulden

De kortlopende schulden zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Schulden aan overheid en kredietinstellingen	9.312	9.186
Schulden aan leveranciers	3.409	1.369
Rekening courant groepsmaatschappijen	171	163
Belastingen en premies sociale verzekeringen	816	875
Overige schulden	1.609	1.071
Overlopende passiva	4.423	4.265
Totaal	19.740	16.929

De schulden aan overheid en kredietinstellingen is het deel van de leningen dat in het komend boekjaar wordt afgelost.

Rekening courant groepsmaatschappijen

De rekening courant groepsmaatschappijen bestaan uit:

	31-12-2022	31-12-2021
Rekening courant WOONopMAAT B.V.	171	163
Totaal	171	163

Belastingen en premies sociale verzekeringen

De belastingen en premies sociale verzekeringen bestaan uit:

	31-12-2022	31-12-2021
Loonbelasting	141	115
Omzetbelasting	675	760
Totaal	816	875

Overige schulden

De post overige schulden is als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Overige schulden en nog te ontvangen facturen	1.609	1.071
Totaal	1.609	1.071

Overlopende passiva

De post overlopende passiva is als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Nog te betalen rente	2.723	2.771
Vooruitontvangen huur	1.058	995
Afrekening service- en stookkosten	155	50
Overig	488	449
Totaal	4.424	4.265

1.8.11 Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

Verplichtingen

Woonopmaat is verplichtingen voor het uitvoeren van projecten in ontwikkeling en onderhoud aangegaan ter grootte van € 9,1 miljoen.

Obligo WSW

Als deelnemer in de Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is Woonopmaat in 2021 voor het eerst aangesproken om een deel van het obligo te storten. Deze obligoheffing vindt zijn grondslag in gewijzigde afspraken tussen WSW en zijn deelnemers als gevolg van het strategisch programma van het WSW. Een van die afspraken is dat het risicovermogen van WSW minimaal 0,65% van het geborgde schuldrestant moet zijn. De obligoheffing is voor 2022 vastgesteld op 0,0487% van het gewogen geborgde schuldrestant primo jaar, wat voor Woonopmaat neerkomt op € 129.335.

Daarnaast heeft Woonopmaat eind oktober 2021 een obligolening afgesloten bij NWB Bank voor een hoofdsom gelijk aan 2,6% van het geborgde schuldvolume primo boekjaar, wat voor 2022 neerkomt op een maximum bedrag van € 6.974.000. De obligolening is een nieuw onderdeel van het borgstelsel van WSW. Het stelt de beschikbaarheid van het gecommiteerd obligo zeker en voorkomt dat WSW grote liquide buffers moet aanhouden om aan de kapitaalvereisten te kunnen voldoen. Op de obligolening rust een 'Trekingsrecht'.

CV Tweede Fase Heemskerk

In 2009 heeft Woonopmaat een samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Heemskerk getekend waarin is overeengekomen dat op elf locaties in Heemskerk herstructurering zal plaatsvinden. Inmiddels zijn zeven locaties gereedgekomen. Drie locaties zullen niet ontwikkeld worden binnen het samenwerkingsverband. De laatste locatie bevindt zich in afrondende fase. De grondexploitatie vindt plaats in de CV Tweede Fase Herstructurering Heemskerk.

Aansprakelijkheid bij fiscale eenheid

Woonopmaat vormt met WOONopMAAT B.V. en ENERGIEopMAAT B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn Woonopmaat en de met haar gevoegde dochterondernemingen ieder hoofdelijk aansprakelijk voor ter zake door de combinatie verschuldigde vennootschapsbelasting.

Voor de omzetbelasting vormt Woonopmaat een fiscale eenheid met ENERGIEopMAAT B.V.

Aansprakelijkheid CV-belangen

De 50% deelneming GEM Herstructurering Heemskerk B.V. is als beherend vennoot van CV Tweede Fase Heemskerk hoofdelijk aansprakelijk voor alle schulden van deze vennootschap. In 2022 is geen sprake meer van nieuwe bedrijfsactiviteiten. De liquidatie van de CV Tweede Fase Heemskerk zal vermoedelijk in 2023 plaatsvinden, maar is nog afhankelijk van het woonrijp maken van de gronden aan de Simon van Haerlemstraat.

Procedures

Er zijn geen lopende procedures.

1.8.12 Financiële instrumenten

Algemeen

Woonopmaat maakt in de normale bedrijfsuitoefening geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten die Woonopmaat blootstellen aan markt- en/of kredietrisico's.

Kredietrisico

Woonopmaat heeft geen significante concentraties van kredietrisico. De geldmiddelen zijn ondergebracht bij een bank met AA-status en zodoende niet risicovol.

Renterisico

Woonopmaat loopt renterisico over de rentedragende vorderingen en schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt Woonopmaat risico ten aanzien van de toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt Woonopmaat risico's over de marktwaarde.

Valutarisico

Woonopmaat is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico's.

Liquiditeitsrisico

Woonopmaat bewaakt de liquiditeitspositie onder andere door middel van maandelijks opvolgende liquiditeitsprognoses. Vanuit deze prognoses blijkt of er voldoende liquiditeit beschikbaar is om aan lopende en toekomstige verplichtingen te kunnen voldoen. Geplande investeringen en aflossingen leiden tot financieringsvraagstukken, waarvoor toegang tot de kapitaalmarkt nodig is. Het financieel beleid van Woonopmaat is erop gericht om aan de voorwaarden van het WSW te voldoen, waardoor het mogelijk is om geborgde financieringen aan te trekken. Woonopmaat ontvangt jaarlijks van het WSW een verklaring van borgbaarheid. Deze verklaring beslaat een periode van drie jaar. Uit de verklaring van het WSW van juni 2022 blijkt dat Woonopmaat voor de periode 2022 tot en met 2024 gebruik mag maken van de faciliteiten van het WSW en dus geborgd mag lenen.

Transacties met verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen Woonopmaat en haar verbindingen, de bestuurders, commissarissen en de functionarissen op sleutelposities. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet zakelijke grondslag.

1.9 Toelichting op de winst- en verliesrekening

(bedragen x € 1.000)

1.9.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	58.015	56.599
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	3.024	2.979
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	1.246	1.223
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet- DAEB	101	97
	62.386	60.898
Huurderving	-807	-588
Dotatie dubieuze overige debiteuren	-82	-27
Totaal	61.497	60.283

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,3% (1 juli 2021: 0% Als gevolg van de door de overheid opgelegde huurbevrozing).

Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	3.274	3.122
Derving wegens oninbaarheid	-107	-103
Totaal	3.167	3.019

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten, en overige onroerende en roerende zaken zijn gebaseerd op de werkelijke kosten. Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

Lasten servicecontracten

	2022	2021
Servicecontracten	3.170	2.762
Toegerekende organisatiekosten	577	583
Totaal	3.747	3.345

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Kosten klantencontactcentrum	147	119
Toegerekende organisatiekosten	2.495	2.178
Overig	627	627
Totaal	3.269	2.924

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Klachtenonderhoud	3.050	3.190
Mutatieonderhoud	5.958	4.153
Kort cyclisch onderhoud	1.442	1.390
Onderhoudskosten VVE's	1.648	1.412
Lang cyclisch onderhoud en overig	6.199	5.261
Toegerekende organisatiekosten	1.524	1.565
Totaal	19.821	16.971

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verhuurderheffing	5.785	8.363
Belastingen exploitatie	2.561	2.453
Verzekeringen	351	306
Totaal	8.697	11.122

1.9.2 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2022	2021
Verkoop huurwoningen	3.426	8.371
Verkoop teruggekochte woningen VOV	406	1.644
Verkoop gronden	0	0
Totaal	3.832	10.015

Toegerekende organisatiekosten (verkoop)

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	216	191
Totaal	216	191

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
Verkoop huurwoningen	2.303	5.436
Verkoop teruggekochte woningen VOV	270	1.162
Verkoop gronden	0	0
Totaal	2.573	6.598

Resultaat verkopen huurwoningen

	2022	2021
Verkoopopbrengst	3.508	8.546
Af: Verkoopkosten	-82	-175
Af: marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.303	-5.436
	1.123	2.935

De verkoopopbrengst betreft 9 verkochte woningen (2021: 26 woningen) en 3 garageboxen (2021: 4 garageboxen). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde bedraagt € 1.446.000.

Resultaat verkoop teruggekochte woningen VOV

	2022	2021
Verkoopopbrengst	436	1.721
Af: Verkoopkosten	-30	-77
Af: Boekwaarde	-270	-1.162
	136	482

De verkoopopbrengst 2022 betreft 1 na terugkoop verkochte VOV woningen (2021: 7 woningen). Er zijn 10 woningen opnieuw in de verhuur genomen (2021: 11 woningen).

Resultaat verkoop gronden

Er zijn geen gronden verkocht.

1.9.3 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Afwaardering vastgoed in exploitatie	-1.346	-1.608
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling	0	-156
Mutatie voorziening aanloopkosten	-2.874	-1.478
Vrijval voorziening onrendabele investeringen	11.722	1.261
Dotatie voorziening onrendabele investeringen	0	-6.727
Afwaardering wegens onrendabel deel onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	-407	-422
Terugneming eerder genomen afwaardering onroerende en roerende zaken tdv de exploitatie	0	0
Totaal	7.095	-9.130

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	142.941	119.621
Waardeveranderingen Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	2.558	2.594
Totaal	145.499	122.215

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Waardeveranderingen vastgoed verkocht onder voorwaarden	-18	210
Totaal	-18	210

1.9.4 Netto resultaat overige activiteiten

Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Beheersactiviteiten voor VvE's	267	380
Voorbereiding en toezicht projecten	1.554	711
Diverse opbrengsten	51	13
Totaal	1.872	1.104

Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Beheeractiviteiten voor VvE's	888	783
Voorbereiding en toezicht projecten	1.567	1.086
Totaal	2.455	1.869

1.9.5 Overige organisatiekosten

	2022	2021
Volkshuisvestelijke bijdragen	0	4.334
Obligoheffing WSW	131	156
Overige bijdragen en heffingen	47	51
Overige organisatiekosten	1.311	1.220
Totaal	1.489	5.761

De volkshuisvestelijke bijdrage in 2021 heeft volledig betrekking op het agio dat is betaald op de zogenoemde Vestia-lening.

1.9.6 Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Leefbaarheid	305	300
Toegerekende organisatiekosten	746	773
Totaal	1.051	1.073

1.9.7 Financiële baten en lasten

	2022	2021
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	177	65
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Rentelasten en soortgelijke kosten:		
Rente op leningen overheid	-1	-1
Rente op leningen kredietinstellingen	-6.451	-6.880
Rente op banktegoeden	-32	-75
Borgstellingsvergoeding WSW	-48	-60
Totaal	-6.355	-6.951

1.9.8 Belastingen

	2022	2021
Belastingen over resultaat huidig boekjaar	4.100	3.230
Aanpassingen in verband met belastingen vorige boekjaren	-255	-627
Vorming/herziening latente belastingvorderingen/-verplichtingen	1.256	-470
Totaal	5.101	2.133

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II).

De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling, het vormen van een herinvesteringsreserve en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Effectieve belastingdruk

De aansluiting tussen het effectieve belastingtarief en het toepasselijke belastingtarief luidt als volgt:

	2022	2021
Toepasselijk tarief	25,8%	25,0%
Mutatie marktwaarde fiscaal onbelast	-22%	-23%
Vershil afwaardering en onrendabele investeringen	-1%	2%
Fiscaal hoger onderhoud	-1%	-1%
Fiscaal hogere afschrijving	0%	-1%
Beperking fiscale renteaftrek	0%	0%
Vershil boekwaarde verkopen en toepassing HIR	0%	0%
Overige mutaties	1%	0%
Effectief tarief	3%	2%

Het verschil tussen het toepasselijke vennootschapsbelastingtarief van 25,8% en de effectieve belastingdruk 2022 van 3% heeft vooral te maken met de waardering van het vastgoed. De waardering in de jaarrekening is gebaseerd op de marktwaarde in verhuurde staat, terwijl fiscaal een stelsel gebaseerd op de historische kostprijs wordt gehanteerd. De overige verschillen hebben een kleine impact op de belastingdruk.

1.9.9 Resultaat deelnemingen

	2022	2021
WOONopMAAT B.V.	-7	-66
GEM Herstr. Heemskerk Beheer B.V.	-2	-3
ENERGIEopMAAT B.V.	63	51
Totaal	54	-18

1.9.10 Toerekening 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 van de lonen en salarissen vindt plaats op basis van fte/uren en de overige kosten worden verdeeld op basis van een percentage ontleend aan de urenverdeling.

De toe te rekenen organisatiekosten bestaan uit:

	2022	2021
Afschrijvingen	233	245
Lonen en salarissen	7.381	6.540
Huisvestingskosten	186	183
Kosten automatisering	672	562
Toezicht en representatie	308	303
Algemene kosten	583	553
Totaal	9.363	8.386

De bovenstaande organisatiekosten zijn als volgt toegerekend:

	2022	2021
Lasten servicecontracten	577	583
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	2.495	2.178
Lasten onderhoudsactiviteiten	1.524	1.565
Lasten behorende tot nettoresultaat verkoop vastgoedportefeuille	216	191
Kosten overige activiteiten	2.455	1.869
Overige organisatiekosten	1.350	1.227
Leefbaarheid	746	773
Totaal	9.363	8.386

Lonen en salarissen

De lonen en salarissen zijn de grootste kostenpost van de toe te rekenen organisatiekosten. Deze bestaan uit de volgende posten:

	2022	2021
Salarissen	4.116	3.882
Inleenkrachten	1.260	1.049
Sociale lasten	683	624
Pensioenlasten	551	512
Overige personeelskosten	771	473
Totaal	7.381	6.540

De medewerkers hebben een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten vindt plaats indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Per 31 december 2021 bedroeg de beleidsdekkingsgraad van SPW 129,0% (2021: 126,0%). De minimum vereiste dekkingsgraad volgens De Nederlandsche Bank is 104,2%. Als de dekkingsgraad van een fonds te laag is, moeten pensioenfondsden maatregelen treffen.

Eind 2022 had Woonopmaat 82 personeelsleden in dienst met een fte-waarde van 72,3 (2021: 66,7 fte). Alle werknemers zijn werkzaam in Nederland. De uitsplitsing naar organisatieonderdeel is als volgt:

	2022	2021
Bestuur	1,00	1,00
Financiën	10,39	7,94
Exploitatie en onderhoud	49,64	47,11
Projectontwikkeling	4,00	5,00
Overige	7,31	5,64
Totaal	72,34	66,69

Het gemiddelde aantal fte over 2022 bedraagt 70,47 (2021: 68,8).

Accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie, te weten BDO Audit & Assurance B.V., en het gehele netwerk waartoe BDO Audit & Assurance B.V. behoort, zijn als volgt weer te geven:

	2022	2021
Onderzoek naar de jaarrekening	134	127
Andere controleopdrachten (dVi)	16	15
Controlekosten voorgaande jaren	18	44
Totaal	168	186

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening 2022 ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 zijn verricht.

1.9.11 Bezoldiging van de directie en de commissarissen

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de volgende op Stichting Woonopmaat van toepassing zijnde regelgeving: het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse F.

Het bezoldigingsmaximum in 2022 voor Stichting Woonopmaat is € 181.000. Het weergegeven individuele WNT-maximum is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte.

Het individuele WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum, berekend naar rato van de duur van het dienstverband. Door de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties) zijn door bindende beroepsregels de vergoedingen verder gemaximeerd. De maximale bezoldiging voor de voorzitter van de RvC in klasse F is € 27.150 en de maximale bezoldiging voor leden is € 18.100 per jaar.

De bestuurder heeft een pensioenregeling die is ondergebracht bij SPW. Deze pensioenregeling betreft een voorwaardelijk geïndexeerde middelloonregeling. Indexatie (aanpassing met prijsstijging) van de toegekende aanspraken en rechten indien en voor zover de middelen van het pensioenfonds daartoe ruimte laten en het pensioenfonds daartoe heeft besloten. Indien de omstandigheden bij het pensioenfonds daar aanleiding toe geven kan het bestuur besluiten tot het korten van aanspraken. De pensioenregeling wordt volgens de Pensioenwet gekarakteriseerd als uitkeringsovereenkomst.

Bezoldiging leidinggevende topfunctionarissen

bedragen in euro's

		S.H. Hooftman	
		2022	2021
Functie	directeur bestuurder		
Duur dienstverband		1/1 -31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband		1 fte	1 fte
Dienstbetrekking		ja	ja
Individueel WNT-maximum		181.000	175.000
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		161.563	156.120
Beloningen betaalbaar op termijn		18.896	18.266
Subtotaal		180.459	174.386
Af: onverschuldigd betaald bedrag		0	0
Totale bezoldiging		180.459	174.386

Toezichthoudende topfunctionarissen

bedragen in euro's

	K. Parie		I. van der Klei	
	2022	2021	2022	2021
Functie	voorzitter		lid	
Duur dienstverband	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum	27.150	26.250	18.100	17.500
Bezoldiging				
Bezoldiging	21.720	20.250	14.480	13.980
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
Totale bezoldiging	21.720	20.250	14.480	13.980

	H. Jetten		J. Hoek	
	2022	2021	2022	2021
Functie	lid		lid	
Duur dienstverband	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum	18.100	17.500	18.100	17.500
Bezoldiging				
Bezoldiging	14.480	13.550	14.480	13.550
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0	0	0
Totale bezoldiging	14.480	13.550	14.480	13.550

	A. van Arum (opting in)	
	2022	2021
Functie	lid	
Duur dienstverband	1/1 -31/12	1/1 -31/12
Individueel WNT-maximum	18.100	17.500
Bezoldiging		
Bezoldiging	13.550	13.550
Af: onverschuldigd betaald bedrag	0	0
Totale bezoldiging	13.550	13.550

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

1.10 Financiële Kengetallen

	2022	2021
1. ICR (Rentedeckingsgraad)	3,9	2,1
2. Solvabiliteit Marktwaaarde	80%	77%
3. Solvabiliteit Beleidswaarde	54%	50%
4. Loan to value (op basis van de beleidswaarde)	40%	47%
5. Dekkingsratio	20%	23%
6. Current ratio	0,7	0,9
7. Rentabiliteit eigen vermogen	14%	12%
8. Gemiddelde rentevoet leningenportefeuille	2,51%	2,47%

1. De rentedeckingsgraad geeft aan hoe vaak de rente uit de operationele activiteiten kan worden betaald. De rentedeckingsgraad (ICR) is bepaald aan de hand van het kasstroomoverzicht 2022. De ICR is berekend vanuit de som van de kasstroom uit operationele activiteiten en de betaalde interest. Deze som is gedeeld door de betaalde interest.
2. De Solvabiliteit marktwaaarde geeft aan hoe de verhouding eigen vermogen versus het totaal vermogen eruit ziet. Er is gebruik gemaakt van de balans per 31 december 2022.
3. De Solvabiliteit beleidswaarde geeft aan hoe de verhouding eigen vermogen versus het totaal vermogen eruit ziet indien het vastgoed gewaardeerd wordt op beleidswaarde.
4. De Loan to Value (LTV) geeft aan welk deel van de beleidswaarde wordt geleend met langlopende schulden, de leningenportefeuille. Zowel de beleidswaarde als de langlopende schulden zijn overgenomen uit de toelichting op de balans.
5. De dekkingsratio geeft de verhouding van de leningportefeuille op basis van de marktwaaarde en de marktwaaarde in verhuurde staat weer.
6. De current ratio is de verhouding tussen de vlottende activa en de kortlopende schulden per 31 december 2022.
7. De rentabiliteit van het eigen vermogen is bepaald door het jaarresultaat te delen door het eigen vermogen per 1 januari van het jaar. Het jaarresultaat komt uit de Winst- en verliesrekening over 2022. Het eigen vermogen per 1 januari 2022 komt uit de balans per 31 december 2022.
8. De gewogen gemiddelde rentevoet van de leningenportefeuille, waarbij rekening is gehouden met de omvang en resterende looptijd van de individuele leningen.

1.11 Gebeurtenissen na balansdatum bij de jaarrekening

Er zijn geen relevante gebeurtenissen na balansdatum die nadere informatie over de feitelijke situatie per balansdatum geven.

2. Afzonderlijke primaire overzichten

2.1 Afzonderlijke primaire overzichten

2.1.1 Algemeen

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 heeft Woonopmaat 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.

2.1.2 Aard van de niet-DAEB activiteiten

De niet-DAEB activiteiten van Woonopmaat bestaan (conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”) met name uit het verhuren van woningen in de vrije sector. De strategie van Woonopmaat is er in hoofdlijnen op gericht om de niet-DAEB activiteiten beperkt te houden. Woonopmaat focust zich op haar kerntaak, zijnde de DAEB-activiteiten. Procentueel gezien bestaat momenteel zo’n vier procent van de activiteiten uit niet-DAEB activiteiten.

2.1.3 Grondslagen voor de splitsing

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

- Conform het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde “scheidingsvoorstel”, zijn de Woningen en overige onroerende zaken in exploitatie administratief gesplitst naar DAEB en niet-DAEB.
- Ten aanzien van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is eveneens een scheiding aangebracht.
- 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.
- Alle deelnemingen van Woonopmaat zijn geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- In de DAEB-tak van Woonopmaat 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 enkelvoudige jaarrekening.
- De belastinglatenties zijn waar mogelijk verdeeld op basis van het vastgoed en anders evenredig verdeeld.
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop en onderhanden projecten zijn volledig geclassificeerd als zijnde niet-DAEB.
- Ten aanzien van de liquide middelen is onderscheid te maken op basis van separate bankrekeningen.
- Huuropbrengsten, servicecontracten, onderhoudskosten en verkopen zijn voor zover mogelijk gesplitst op basis van koppeling aan het betreffende vastgoed.
- Voor overige opbrengsten en kosten, heeft Woonopmaat een verdeelsleutel toegepast op basis van de splitsing DAEB en niet-DAEB.

2.2 Enkelvoudige balans DAEB tak per 31 december 2022

voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2022	31 december 2021
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie		1.537.997	1.340.099
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		57.629	59.198
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>3.765</u>	<u>35.447</u>
		1.599.391	1.434.744
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>4.202</u>	<u>3.973</u>
		4.202	3.973
Financiële vaste activa			
Latente belastingvorderingen		1.739	2.384
Interne lening		473	10.999
aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelnemingen in groepsmaatschappijen		<u>78.288</u>	<u>73.126</u>
		80.500	86.509
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		1.684.093	1.525.226
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Vorderingen			
Huurdebiteuren		106	160
Vorderingen op groepsmaatschappijen op de DAEB-balans		1.667	1.667
Belastingen en premies sociale verzekeringen		5.617	8.213
Latente belastingvorderingen		267	878
Overige vorderingen		79	70
Overlopende activa		<u>50</u>	<u>364</u>
		7.786	11.352
Liquide middelen		7.233	3.790
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		15.019	15.142
SOM VAN DE TOTALE ACTIVA		1.699.112	1.540.368

	Ref.	31 december 2022	31 december 2021
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	1.239.413	1.084.165	
Overige reserves	-44.303	-17.814	
Resultaat na belastingen	<u>168.224</u>	<u>128.760</u>	
		1.363.334	1.195.111
VOORZIENINGEN			
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	13	1.616	
Voorziening latente belastingverplichtingen	<u>0</u>	<u>0</u>	
		13	1.616
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Schulden/leningen overheid	21	25	
Schulden/leningen kredietinstellingen	257.715	260.698	
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	57.629	59.198	
Overige schulden	<u>512</u>	<u>511</u>	
		315.877	320.432
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Schulden aan kredietinstellingen	9.312	9.186	
Schulden aan leveranciers	3.409	1.369	
Belastingen en premies sociale verzekeringen	816	876	
Overige schulden	1.609	1.070	
Overlopende passiva	4.376	4.223	
Schulden aan de niet-DAEB tak	<u>366</u>	<u>6.485</u>	
		19.888	23.209
SOM VAN DE TOTALE PASSIVA		1.699.112	1.540.368

2.3 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening DAEB tak over 2022

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten		58.396	57.212
Opbrengsten servicecontracten		3.104	2.956
Lasten servicecontracten		-3.692	-3.305
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-3.091	-2.745
Lasten onderhoudsactiviteiten		-19.264	-16.477
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-8.564	-10.985
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		26.890	26.656
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		4.052	10.160
Toegerekende organisatiekosten		-154	-163
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.760	-6.677
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.138	3.320
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		6.519	-9.171
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		142.941	119.621
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		0	192
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		149.460	110.642
Opbrengst overige activiteiten		1.862	1.068
Kosten overige activiteiten		-2.455	-1.869
Netto resultaat overige activiteiten		-593	-801
Overige organisatiekosten		-1.463	-5.714
Kosten omtrent leefbaarheid		-1.050	-1.073
Bedrijfsresultaat		174.382	133.030

	Ref.	2022	2021
Bedrijfsresultaat (vervolg)		174.382	133.030
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	107	24	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	-33	-75	
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.324	-6.941	
Rentebaten interne lening	291	353	
Saldo financiële baten en lasten		-6.959	-6.639
Resultaat voor belastingen		167.423	126.391
Belastingen		-4.361	-1.699
Resultaat na belastingen		163.062	124.692
Resultaat deelneming in DAEB-tak		5.162	4.068
Netto resultaat na belastingen		168.224	128.760

2.4 Enkelvoudig kasstroomoverzicht DAEB tak 2022

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	58.726	57.038
Vergoedingen	3.080	2.932
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	370	578
Ontvangen interest	337	353
Saldo ingaande kasstromen	62.513	60.901
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-5.302	-5.197
Onderhoudsuitgaven	-16.999	-14.862
Overige bedrijfsuitgaven	-9.958	-8.985
Betaalde interest	-7.421	-7.036
Sectorspecifieke heffing	-32	0
Verhuurderheffing	-5.777	-8.401
Leefbaarheid externe uitgaven	-166	-168
Vennootschapsbelasting	-491	-10.249
Saldo uitgaande kasstromen	-46.146	-54.898
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	16.367	6.003
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten huurwoningen	3.398	8.100
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	0	1.721
(Des)Investeringsontvangsten		
overig	1.652	0
Saldo ingaande kasstromen	5.050	9.821
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-10.425	-28.304
Verbeteruitgaven	-4.290	-11.507
Aankoop	-1.732	-933
Nieuwbouw verkoop	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV)	-1.943	-2.694
Sloopuitgaven	-40	0
Investerings overig	-1.274	-1.681
Saldo uitgaande kasstromen	-19.704	-45.119
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-14.654	-35.298

	2022	2021
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Ontvangsten aflossing interne lening	10.526	2.667
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	-6.165	-634
Saldo in- en uitgaande kasstroom		
FVA	4.361	2.033
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-10.293	-33.265
3. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	7.000	32.789
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	-9.539	-15.220
Aflossing ongeborgde leningen	-92	-92
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.631	17.477
Mutatie liquide middelen	3.443	-9.785
Liquide middelen per 1 januari	3.790	13.575
Mutaties liquide middelen	3.443	-9.785
Liquide middelen per 31 december	7.233	3.790

2.5 Enkelvoudige balans niet-DAEB tak per 31 december 2022

voor resultaatbestemming (bedragen x € 1.000)

	Ref.	31 december 2022	31 december 2021
ACTIVA			
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen			
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		77.875	76.309
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		14.198	14.183
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie		<u>0</u>	<u>0</u>
		92.073	90.492
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		<u>169</u>	<u>174</u>
		169	174
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		207	214
Latente belastingvorderingen		335	336
Leningen u/g		<u>535</u>	<u>490</u>
		1.077	1.040
SOM VAN DE VASTE ACTIVA		93.319	91.706
VLOTTENDE ACTIVA			
Vorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop		<u>0</u>	<u>311</u>
		0	311
Vorderingen			
Huurdebiteuren		5	6
Vorderingen op groepsmaatschappijen		0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		-740	0
Latente belastingvorderingen		39	39
Vorderingen op de DAEB-tak		366	6.485
Overlopende activa		<u>0</u>	<u>0</u>
		-330	6.530
Liquide middelen		1.872	1.638
SOM VAN DE VLOTTENDE ACTIVA		1.542	8.479
SOM VAN DE TOTALE ACTIVA		94.861	100.185

	Ref.	31 december 2022	31 december 2021
PASSIVA			
EIGEN VERMOGEN			
Herwaarderingsreserve	55.909	54.765	
Overige reserves	17.217	14.293	
Resultaat na belastingen	<u>5.163</u>	<u>4.068</u>	
		78.289	73.126
VOORZIENINGEN			
Voorziening deelnemingen	8	6	
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructurerings	0	0	
Voorziening latente belastingverplichtingen	<u>0</u>	<u>0</u>	
		8	6
LANGLOPENDE SCHULDEN			
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.198	14.183	
Overige schulden	0	0	
Interne lening	<u>473</u>	<u>10.999</u>	
		14.671	25.182
KORTLOPENDE SCHULDEN			
Aflossingsverplichting interne lening	1.667	1.667	
Overige schulden	0	0	
Schulden aan groepsmaatschappijen	171	163	
Overlopende passiva	<u>55</u>	<u>41</u>	
		1.893	1.871
SOM VAN DE TOTALE PASSIVA		94.861	100.185

2.6 Enkelvoudige winst-en-verliesrekening niet-DAEB tak over 2022

(bedragen x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten		3.101	3.071
Opbrengsten servicecontracten		63	63
Lasten servicecontracten		-57	-40
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-180	-179
Lasten onderhoudsactiviteiten		-559	-493
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-131	-137
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		2.237	2.285
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.844	2.795
Toegerekende organisatiekosten		-62	-28
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.551	-2.118
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.231	649
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-743	-702
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.558	2.594
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		-18	18
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop			
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		1.797	1.910
Opbrengst overige activiteiten		11	36
Kosten overige activiteiten		0	0
Netto resultaat overige activiteiten		11	36
Overige organisatiekosten		-30	-46
Kosten omtrent leefbaarheid		0	0
Bedrijfsresultaat		5.246	4.834

	Ref.	2022	2021
Bedrijfsresultaat (vervolg)		5.246	4.834
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	0	0	
Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten	890	41	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	
Rentelasten en soortgelijke kosten	4	-2	
Rentelasten interne lening	<u>-291</u>	<u>-353</u>	
Saldo financiële baten en lasten		603	-314
Resultaat voor belastingen		5.849	4.520
Belastingen		-741	-434
Resultaat na belastingen		5.108	4.086
Resultaat deelnemingen		55	-18
Netto resultaat na belastingen		5.163	4.068

2.7 Enkelvoudig kasstroomoverzicht niet-DAEB tak 2022

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
1. Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huren	3.053	3.048
Vergoedingen	62	38
Overige bedrijfsontvangsten	14	7
Ontvangen interest	872	0
Saldo ingaande kasstromen	4.001	3.093
Uitgaven		
Personeelsuitgaven	-186	-194
Onderhoudsuitgaven	-527	-447
Overige bedrijfsuitgaven	-365	-346
Betaalde interest	-291	-353
Sectorspecifieke heffing	0	0
Verhuurderheffing	-8	-9
Leefbaarheid externe uitgaven	0	0
Vennootschapsbelasting	-17	0
Saldo uitgaande kasstromen	-1.394	-1.349
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.607	1.744
2. (Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten huurwoningen	2.782	2.828
Verkoopontvangsten woningen (VOV)	436	0
(Des)Investeringsontvangsten		
overig	63	0
Saldo ingaande kasstromen	3.281	2.828
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	-4	0
Aankoop	-1.323	-1.456
Aankoop woongelegenheden (VOV)	0	-270
Sloopuitgaven	0	0
Investerings overig	0	-57
Saldo uitgaande kasstromen	-1.327	-1.783
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	1.954	1.045

	2022	2021
FVA		
Ontvangsten verbindingen	34	0
Ontvangsten overig	6.165	634
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom		
FVA	6.199	634
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	8.153	1.679
3. Financieringsactiviteiten		
Ingaand		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Uitgaand		
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-10.526</u>	<u>-2.667</u>
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-10.526	-2.667
Mutatie liquide middelen	<u>234</u>	<u>756</u>
Liquide middelen per 1 januari	1.638	882
Mutaties liquide middelen	<u>234</u>	<u>756</u>
Liquide middelen per 31 december	<u>1.872</u>	<u>1.638</u>

3. Ondertekening van de jaarrekening

Bestuur

De bestuurder van Stichting Woonopmaat verklaart dat hij op 28 juni 2023 de jaarrekening over het verslagjaar 2022 heeft opgesteld.

S.F. Hooftman
Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 28 juni 2023

K. Parie
Voorzitter

I. van der Klei
Vice-voorzitter

J. Hoek
Lid

A. van Arum
Lid

H. Jetten
Lid

4. Overige gegevens

Statutaire bepalingen inzake de resultaatbestemming

In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen ten aanzien van de resultaatbestemming. Het resultaat van 2022 wordt na saldering van de mutatie van de ongerealiseerde resultaten toegevoegd aan de overige reserve.

5. Controleverklaring