



JAARVERSLAG & JAARREKENING [2022]



Inhoud

01 Voorwoord	3
02 Kerncijfers	4
03 Dit is WoonInvest	5
03.1 Externe ontwikkelingen.....	5
03.2 Ambities.....	6
04 Huurders en dienstverlening	7
04.1 Klanttevredenheid en -onderzoek.....	7
04.2 Klachten, geschillen en procedures.....	7
04.3 Communicatie.....	8
04.4 Leefbaarheid en participatie	8
04.5 Woonoverlast en woonfraude.....	9
04.6 Participatie en activiteiten	10
04.7 Huurschuldvrije huurders.....	11
04.8 Verhuringen en toewijzingen	12
05 Huurders en vastgoed	14
05.1 Dagelijks onderhoud.....	14
05.2 Planmatig onderhoud.....	14
05.3 Investerings (sloop, nieuwbouw, renovatie).....	14
05.4 Verkoop	14
05.5 Portefeuilleplan.....	14
05.6 Duurzaamheid	15
06 Samenwerking	16
07 Organisatie	17
08 Financiële continuïteit	19
08.1 Financiële positie	19
08.2 Resultaten 2022	19
08.3 Toekomstparagraaf.....	19
08.4 Fiscale paragraaf.....	20
08.5 Administratieve scheiding	20
08.6 Treasury beleid.....	20
08.7 Governance en risicomanagement.....	20
09 Verslag van de OR	23
10 Verklaring van het bestuur	25
11 Verslag van de Raad van Commissarissen	26
11.1 Over besturen en toezicht houden.....	26
11.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol.....	27
11.3 Verslag vanuit werkgeversrol.....	28
11.4 Over de RvC.....	29
11.5 Tot slot.....	32
12 Jaarrekening 2022	33

01 Voorwoord

Het jaar 2022 was in alle opzichten een bijzonder jaar met verstrekkende gevolgen voor onze huurders. De wereld was in de ban van de voortschrijdende coronapandemie en de oorlog in Oekraïne. De stroom vluchtelingen die onze kant op kwam en die voornamelijk door de woningcorporaties gehuisvest werden, de energie inflatie die onze bewoners voor grote problemen stelden, de gestegen prijzen van materialen die bouwen steeds moeilijker maken.

Wel moet daarbij de kanttekening worden gemaakt dat door de gestegen rente, de afslag op de huren en de prijsdaling van verkochte woningen, het voordeel van de afschaffing van de verhuurdersheffing geheel vervallen is.

Onder dit gesternte ligt er de opdracht voor Nederland om de komende jaren 900.000 woningen toe te voegen. Dit betekent een bouwopgave die groter is dan de bouwproductie tijdens de wederopbouw na WOII en groter dan tijdens de Vinex opgave begin deze eeuw.

Ondanks de complexiteit van onze opdracht hebben we met onze medewerkers alles op alles gezet om onze volkshuisvestelijke opdracht ten volle uit te voeren: De organisatie op orde, processen verbeteren, de kwaliteit van de dienstverlening verbeteren, scherp koersen en de mogelijkheden van onze financiële positie waren de belangrijkste stappen die we gezet hebben. Al deze stappen moeten we zien in het licht van het nieuwe koersplan, de portefeuille strategie en het vernieuwende huurbeleid waar we in samenspraak met onze stakeholders in de afrondende fase zitten. U zult begrijpen dat dit veel van onze medewerkers heeft gevraagd.

We zijn er voor onze huurders, dat staat voorop. Met alle uitdagingen die er liggen zetten al onze medewerkers hun beste beentje voor om zorgvuldig om te gaan met de middelen van onze huurders en te gaan voor onze missie: 'WoonInvest zorgt voor goed en betaalbaar wonen in een prettige woonomgeving'.

02 Kerncijfers

Woningverhuur	Totaal bezit	10.151
	Vhe's sociaal verhuurd	7.453
	Vhe's in vrije sector	2.698
	Gemiddelde huur per DAEB woning (€)	589
Klanttevredenheid	Score nieuwe huurders	7,0
	Score vertrokken huurders	7,8
	Score reparatieverzoeken	7,0
	Aantal gegronde klachten ingediend bij regionale klachtencommissie	3
Financiële ratio's	ICR	1,35
	Loan to value (%)	39,9
	Solvabiliteit (%)	68,8
	Dekkingsratio (%)	30,2
Organisatie	Medewerkers	80
	Fte's	73
	Ziekteverzuim (%)	8,1%
Onderhoud	Opleidingskosten (x € 1000)	180
	Reparatieonderhoud (x € 1000)	3.426
	Mutatieonderhoud (x € 1000)	1.011
	Planmatig & periodiek onderhoud (x € 1000)	16.931
Duurzaamheid energielabel	A en hoger (%)	35%
	B (%)	17%
	C (%)	24%
	D (%)	13%
	E en lager (%)	11%

03 Dit is WoonInvest

WoonInvest is een regionale middelgrote woningcorporatie. We zijn actief in de gemeenten Leidschendam-Voorburg, Den Haag, Zoetermeer en Lansingerland. We verhuren 8627 woningen en daarnaast nog bedrijfs- en maatschappelijk vastgoed. Ons kerngebied bevindt zich in de gemeente Leidschendam-Voorburg en de wijk Leidschenveen in Den Haag. Een deel van onze vastgoedportefeuille, in totaal ca 800 woningen, bestaat uit zorgvastgoed.

Missie, visie en kernwaarden

Mensen betaalbaar, gezond en prettig samen laten wonen. Dat is al meer dan 100 jaar de belangrijkste doelstelling van woningcorporaties in Nederland. Ook voor WoonInvest is dat een belangrijk vertrekpunt.

Vanuit onze kernwaarden (samenwerken, respect, flexibel en verantwoordelijk) werken wij aan onze missie: 'WoonInvest zorgt voor goed en betaalbaar wonen in een prettige woonomgeving'.

Onze visie luidt:

Samenwerking is onze basishouding;

We hebben aandacht voor de pijlers 'Samen Wonen', 'Duurzaamheid' en 'Goed Bestuur';

We zijn zichtbaar en aanspreekbaar;

In staat om maatwerk te leveren.

03.1 Externe ontwikkelingen

2022 was een bewogen jaar, met veel ontwikkelingen in de wereld die impact hadden op WoonInvest.

Corona

Ook afgelopen jaar begonnen we met een lockdown in verband met corona. We hebben de werkzaamheden in de bewoonde woningen beperkt tot het hoogstnoodzakelijke, waarvoor onze huurders gelukkig begrip hadden. Zodra de maatregelen werden versoepeld, hebben we ook weer de minder spoedeisende zaken opgepakt. Het werk aan de buitenkant van woningen en de nieuwbouw is zoveel mogelijk doorgegaan.

Aan digitaal werken en online overleggen waren we inmiddels gewend, maar gelukkig konden vanaf het voorjaar veel overleggen weer fysiek gevoerd worden. Ook de ontmoetingsruimten in onze complexen zijn geopend zodra dat weer kon.

Woningmarkt

De woningmarkt is nog steeds erg krap. Er zijn meer woningen nodig in verschillende prijsklassen maar ook locaties waar gebouwd kan worden. Waar de coronacrisis geen negatieve invloed op de woningmarkt leek te hebben, merkten we vanaf ongeveer april 2022 toch een daling van de waarde van ons bezit bij verkoop. Een verband met de oorlog in Oekraïne - vanaf februari 2022 – lijkt voor de hand te liggen. Onzekerheid nam toe, kosten voor bouwmaterialen en levensmiddelen stegen snel. Om de hoge inflatie tegen te gaan, werd de rente verhoogd, wat een direct gevolg heeft op de woningmarkt.

Opgaven en middelen

De opgaven voor corporaties zijn veel groter dan de middelen die we hebben om die opgaven op te pakken. De Aedes benchmark bevestigt dit beeld. De overheid vraagt aan belastingen en te nemen duurzaamheidsmaatregelen zoveel, dat het beheer van een sociale huurwoning meer kost dan het aan huur oplevert. Zeker voor WoonInvest geldt dat we in 2022 hebben geconstateerd dat het doorschuiven van planmatig onderhoud niet langer verantwoord kan en dat – zonder bijsturing – we in de jaren 2026 en 2027 niet langer aan de door de overheid opgelegde financiële normen voldoen.

03.2 Ambities

Woningcorporaties verhuren woningen aan mensen die het op eigen kracht niet redden op de woningmarkt. Dat zijn er steeds meer. Daarom moet er worden bijgebouwd. WoonInvest draagt hieraan bij, voor zover dit financieel mogelijk is. Daar ligt richting de toekomst een grote uitdaging, maar we zoeken naar manieren om zo veel als mogelijk bij te dragen aan deze maatschappelijke opgave. Zo kijken we naar hoe woningen flexibeler ingezet kunnen worden, hoe we conceptueel en tijdelijk woningen kunnen realiseren en ook welke mogelijkheden er zijn bestaande gebouwen op te toppen. In de afwegingen die we maken, staan onze volkshuisvestelijke opgave en het belang van onze huidige en toekomstige huurders altijd voorop.

We onderhouden onze huizen goed en voor meer comfort en lagere energielasten verduurzamen we ze. Onze huizen blijven betaalbaar door rekening te houden met de aftoppingsgrenzen en de huur uitlegbaar te verhogen. In 2022 hebben we dat gedaan door het inflatiecijfer te volgen.

We vinden het belangrijk dat onze huizen staan in buurten waar het prettig wonen is. Daar dragen we aan bij door veel samen te werken met de mensen die er wonen – onze huurders – en partners in de wijk. Op alle terreinen is samenwerking belangrijk om onszelf te blijven verbeteren. Wij willen een professionele partij zijn met kennis over onze huurders, ons vastgoed en ons werkgebied.

Koersplan

In 2022 hebben we gewerkt aan een nieuw koersplan voor de jaren 2023 en verder. De volgende speerpunten zijn daarin opgenomen:

- Wij intensiveren de samenwerking;
- We bouwen zoveel mogelijk kleine woningen van 25 tot 40 m²;
- Onze primaire regio is Leidschendam-Voorburg en Den Haag-Leidschenveen;
- We voldoen aan de minimaal gestelde duurzaamheidseisen, binnen onze financiële mogelijkheden;
- We leveren meer maatwerk met onze dienstverlening.

04 Huurders en dienstverlening

Wij streven ernaar onze huurders zo goed mogelijk te bedienen. Zowel op sociaal gebied, bij de verhuur van woningen, als bij de opvolging van reparatieverzoeken. In 2022 zijn wij begonnen met het verbeteren van onze klantprocessen en onze dienstverlening. Zo hebben wij het systeem voor ons verhuurproces geactualiseerd, zijn wij gestart met het herschrijven van ons verhuurmutatieproces en hebben de medewerkers die te maken hebben met dienstverlening, trainingen hiervoor gevolgd. In 2023 gaan wij hiermee verder.

04.1 Klanttevredenheid en -onderzoek

We zijn alle werkdagen bereikbaar via telefoon, mail of chat en aanspreekbaar in de wijk. Ook waren de huurders volgens afspraak welkom op ons kantoor en kunnen zij via hun eigen klantportaal zaken regelen. Inmiddels maken ruim 2600 (30% van de) huurders gebruik van het Mijn WoonInvest klantportaal. De door Aedes gemeten klanttevredenheid heeft de volgende resultaten laten zien:

Aedes Benchmark	Beleving dienstverlening nieuwe huurders	Beleving dienstverlening vertrekkende huurders	Beleving dienstverlening bij reparatieverzoek door de aannemer
2020	7,0	6,6	7,5
2021	6,9	6,4	7,1
2022	7,0	7,8	7,0

De teruglopende score van 2020 naar 2021 was voor ons aanleiding om in 2022 te werken aan verbetering, met name als het gaat om snel en duidelijk communiceren over bijvoorbeeld onze verwachtingen hoe een woning achter te laten. Ook bellen we nieuwe huurders na een verhuizing op om te horen hoe het gaat en praktische informatie te delen. In 2022 hebben we een aantal partijen gesproken om ons te voorzien van de Aedes Benchmark cijfers en een verdieping in de klantreis. Met onze nieuwe partner Inceptivize gaan we aan de slag met de terugkoppeling van onze huurders. In 2023 verwachten wij verdere verbetering in onze dienstverlening te kunnen laten zien.

Het meten van onze klanttevredenheid doen we door onze huurders een vragenlijst te sturen nadat de huurder de woning heeft betrokken, de woning heeft verlaten of het reparatieverzoek is voldaan. Eind 2022 hebben we ook meegedaan aan een woonbelevingsonderzoek. Dit onderzoek doen wij eens per drie jaar met minimaal twee andere corporaties. Hierin vragen wij van al onze huurders het rapportcijfer voor de woning, de buurt en zelfredzaamheid. In 2022 hebben wij op al deze drie punten iets lager gescoord dan in 2019. Namelijk 7,1 woning (2019: 7,2); 7,1 buurt (2019: 7,2) en 7,5 zelfredzaamheid (2019: 7,7). Ondanks dat WoonInvest iets lager scoort dan 2019, scoort WoonInvest op buurt iets hoger dan de andere corporaties, op woning gelijk en op zelfredzaamheid iets lager.

04.2 Klachten, geschillen en procedures

Als een huurder niet tevreden is met onze dienstverlening en we er samen niet uitkomen, dan kan de klachtenprocedure doorlopen worden. Dit betreft eerst een interne procedure, waarbij binnen onze beleidsrichtlijnen de melding alsnog afgehandeld wordt dan wel met de huurder tot een vergelijk wordt gekomen. Als de huurder dat nodig vindt, staat daarna de weg naar een externe instantie open. Er zijn twee externe geschillencommissies: de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH) en de Regionale Klachtencommissie Woonruimteverdeling Haaglanden (RKWH). Voor een meningsverschil over de hoogte van de huur, gebreken of servicekosten is er de landelijke Huurcommissie. Wij volgen uitspraken van de KCWZH, RKWH of de Huurcommissie in principe altijd op.

Klachten in 2022	Aantal	Geground	Niet ontvankelijk/ niet geground/ ingetrokken	Afgehandeld in 2023
Klachten KCWZH	9	3	0 / 4 / 1	1
Klachten RKWH	6	1	5 / 0 / 0	0
Huurcommissie	15	10	1 / 2 / 2	1

In 2022 volgde de uitspraak van een gerechtelijke procedure uit 2021. Deze was in ons nadeel en is financieel afgehandeld. Afgelopen jaar zijn 60 klachten die intern zijn opgelost tegenover 135 in 2021. De drie klachten die KCWZH geground heeft verklaard, gingen over de communicatie en wachttijd voor de afhandeling van werkzaamheden en over aangebrachte voorzieningen bij uitvoering van groot onderhoud. Voor de afwikkeling van deze laatste klacht, beslecht in het voordeel van de huurder, is daarna de Woonbond ingeschakeld en landelijke publiciteit gezocht. De klacht bij de RKWH betrof een geadverteerde woning die alsnog passend is toegewezen. De jaarverslagen van de geschillencommissies worden gedeeld en besproken met onze huurdersorganisatie Respectus en met de Raad van Commissarissen.

04.3 Communicatie

In 2022 maakten we gebruik van diverse communicatiemiddelen om het contact met onze klanten te bevorderen. Zo publiceerden we met regelmaat in de lokale krantjes om onze huurders te informeren. Relevante informatie die meer persoonlijk van aard is - bijvoorbeeld over verandering van huur of geplande onderhoudswerkzaamheden - communiceren wij altijd per mail/post. Onze huurders weten ons goed te vinden via de website, telefoon en mail. Ook is er via de site een live-chat mogelijkheid. Klanten ervaren als positief dat er daadwerkelijk contact met een collega is. We maken geen gebruik van chatbots.

WoonInvest was met het Emmastraatcomplex afgelopen jaar geregeld in het nieuws. Wij waren voornemens de woningen te slopen ten behoeve van nieuwbouw, maar daar was niet iedereen het mee eens. De gemeente besloot het Emmastraatcomplex aan te wijzen als gemeentelijk monument.

In het kader van leefbaarheid hebben we in 2022 'Spelregels voor prettig samen wonen' ontwikkeld. Gelet op de brede doelgroep die wij bedienen maken wij gebruik van herkenbare iconen, voorzien van een toelichting op B1 taalniveau. De kleurrijke spelregelborden worden in het eerste half jaar van 2023 opgehangen in alle algemene ruimten van onze woongebouwen.

WoonInvest is actief op Facebook, LinkedIn en Twitter. De content wordt aangeboden op basis van de doelgroep. Wij bieden geen actieve web-care aan via deze kanalen, wel monitoren we het sentiment en zoeken we - waar mogelijk en noodzakelijk - rechtstreeks contact met de klant of stakeholder.

04.4 Leefbaarheid en participatie

In 2022 is er circa € 1.441.000 besteed ten behoeve van de leefbaarheid in de wijk, € 460.000 meer dan in 2021. Circa 80% van de kosten betrof de inzet van wijkbeheerders voor het schoon, heel en veilig maken en houden van de wijken. Het was en blijft ons doel om meer te realiseren in leefbaarheid samen met bewoners. We werkten wederom aan de aanpak van woonoverlast. Hierbij gaven wij speciale aandacht aan bepaalde wijken. Wij waren fysiek in de wijk aanwezig en stimuleerden huurders tot het participeren in hun complex of buurt. De wijk Prinsenhof heeft mede door het 'Sterk voor Noord'-programma onze extra aandacht. Met onze netwerkpartners werken we samen op het gebied van 'schoon, heel en veilig'.

In de wijk

We bieden dienstverlening in de wijken, op tijden dat onze bewoners meestal thuis zijn. Zo geven we waar we kunnen extra aandacht aan kwetsbare huurders en wijken. Er zijn zo'n 10 wijkbeheerders verdeeld over onze gebieden in de wijken aanwezig. Ze houden kantoor in de wijk en zijn vaak op straat te vinden, waardoor ze laagdrempelig aanspreekbaar zijn en goed weten wat er speelt in de wijk. De wijkbeheerder houdt toezicht op schoon, heel en veilig in de portieken, galerijen, tuinen, pleinen en achterpaden en handhaaft daar waar nodig. Huurders benaderen de wijkbeheerder bij overlast en ergernissen in de woonomgeving. Samen met bewoners, sociale wijkteams en collega's – vooral van team Leefbaarheid - pakken de wijkbeheerders problemen aan en werken zij aan een prettige woonomgeving. Met de gemeente Leidschendam-Voorburg hebben we wijken aangewezen waar onze wijkbeheerders extra alert zijn. Zoals ook vorig jaar is de jaarwisseling 2022 – 2023 door samenwerking en extra inspanning van alle partijen rustig en zonder incidenten verlopen.

04.5 Woonoverlast en woonfraude

In 2022 zijn ruim 1.292 overlastmeldingen binnengekomen, waarvan 1.123 meldingen in het systeem zijn geregistreerd. Sommige meldingen worden meteen door een actie en/of gesprekje opgepakt en niet in het systeem gezet. Overlast gaat over kleine klachten zoals een vuilniszak bij de voordeur en grote klachten zoals geluidsoverlast, burenruzies en asociaal gedrag, maar ook om verbale-, fysieke bedreigingen, hennepsteelt en woonfraude. In 2023 gaan we overlastmeldingen registreren naar type overlast om beter inzicht in de cijfers en meldingen te krijgen.

In 2021 waren er 1.567 overlastmeldingen. In 2020 waren dit er 2.030. Door het coronavirus en de lockdowns waren meer bewoners thuis en geneigd tot klagen. De aard van de overlast verschuift van de kleinere klachten naar onaangepast gedrag en bedreigingen. Onze wijkbeheerders en woonconsulenten Leefbaarheid pakken deze klachten op. Waar dit kan, doen zij dit samen met de bewoners.

Om overlast structureel aan te pakken zetten wij bemiddeling en mediation in. Er zijn afgelopen jaar 15 huishoudens aangemeld bij bemiddeling en mediation (in 2021 waren dat 21 huishoudens). Indien waarschuwingen en bemiddeling niet tot resultaat leiden, moeten wij in het uiterste geval overgaan tot een juridische procedure en leidt dat tot ontbinding van de huurovereenkomst.

In 2022 zijn er 37 woonfraudemeldingen gedaan tegenover 49 in 2021. In totaal zijn er vijf ontruiming (twee in 2021) geweest op basis van overlast en/of woonfraude. In 2023 wordt een intensievere aanpak voor de bestrijding van woonfraude opgezet: niet alleen om de meldingen met meer resultaat op te pakken, maar ook om vaker zelf woonfraude te signaleren en tegen te gaan.

Het inzetten van een gedragsaanwijzing

Een gedragsaanwijzing is een gebod (verplichting tot het doen van iets) of een verbod (verplichting tot het nalaten van iets) voor een overlast veroorzakende huurder. We gebruiken een gedragsaanwijzing als het probleem niet meer met gesprekken, buurtbemiddeling of mediation kan worden opgelost. Het is een minder ingrijpend middel dan het ontbinden van de huurovereenkomst en het ontruimen van een woning. Daarnaast kan het veel sneller worden ingezet en werkt het vaak meer oplossingsgericht. Door het inzetten van een gedragsaanwijzing kan overlast sneller verminderen of stoppen. In 2022 heeft WoonInvest twee gedragsaanwijzingen opgelegd. We vinden het belangrijk de gedragsaanwijzing in te zetten om omwonende huurders tegen overlastgevende huurders te beschermen.

Cijfers op een rij

Aantal aanmeldingen voor bemiddeling en mediation	15
Aantal gedragsaanwijzingen	2
Aantal laatste-kans-contracten	1
Aantal woonfraudemeldingen	37
Aantal ontruiming o.b.v. overlast/woonfraude	5
Aantal ontruiming o.b.v. huurachterstand	1

04.6 Participatie en activiteiten

We vinden het belangrijk de juiste wijze te handelen voor onze huurders en goede afwegingen te maken bij tegengestelde belangen. Participatie is een belangrijk middel hierbij. Gedurende het jaar zijn diverse bijeenkomsten of momenten georganiseerd waarbij we (vertegenwoordigers van) onze bewoners betrekken voor hun inbreng. Bij nieuwbouw- of renovatieplannen en bij het maken van beleid maakt participatie met belanghebbenden standaard deel uit van het ontwikkelingsproces.

Afgelopen jaar hebben wij deelgenomen aan diverse activiteiten of deze (financieel) gefaciliteerd. Bijvoorbeeld wijkfeest Prinsenhof, waar wij aanwezig waren met een stand, in gesprek gingen en gadgets hebben uitgedeeld, World-Clean-up-Day, Burendag en diverse kerstactiviteiten. Een dagdeel van een personeelsdag hebben we maatschappelijk ingezet, onder meer door het opruimen van een parkeerterrein aan de Sint Martinuslaan, en we hebben activiteiten georganiseerd in De Mantel. Zeker dit laatste is zo goed bevallen dat wij een vrijwilliger hebben gevonden die nu regelmatig een spelletjesmiddag organiseert om onze oudere huurders een gezellige middag te bezorgen. Deelname aan deze activiteiten komt de verbinding van onze medewerkers met onze huurders ten goede. Dat vinden wij belangrijk.

Bewonerscommissies

Huurders stellen we in staat om invloed uit te oefenen op de directe leefomgeving. Huurders kunnen goed aangeven waar maatwerk vereist is en/of naar welke plekken extra aandacht moet uitgaan. Dit gaat via een bewonerscommissie met rechten en plichten. Ook zijn er andere vormen van participatie, zoals een bijdrage in de projectgroep van een onderhoudsproject, actief zijn als vrijwilliger of leefbaarheidsinitiatieven via het WoonIdee. Minimaal eens per jaar overleggen wij met onze bewonerscommissies.

In 2022 heeft weer een bewonerscommissie-dag plaatsgevonden. De bewonerscommissies en betrokken bewoners zijn in het zonnetje gezet en bedankt voor hun inzet. Het thema van de dag was overlast. Twee gastsprekers, een wijkagent en een advocaat, hebben aangegeven wat de bevoegdheden en mogelijkheden zijn bij de aanpak van overlast en wat bewoners zelf kunnen doen.

Veel bewonerscommissies zijn ooit ontstaan vanuit een renovatieproject en waren recent niet actief meer en/of voldeden niet aan de verplichtingen die passen bij een bewonerscommissie. Tijdens de bewonerscommissie-dag is dit aan de orde geweest met de uitnodiging hierover in gesprek te gaan. Vervolgens hebben diverse bewonerscommissies zich opgeheven en zijn verder gegaan als betrokken bewoners. Uiteindelijk zijn in 2022 van 22 commissies acht officiële bewonerscommissies overgebleven, die voldoen aan de - door de overheid gestelde - rechten en plichten hiervoor.

Buurtpreventieteams

In 2022 waren in Leidschendam-Voorburg zeven buurtpreventieteams actief tegenover 14 in 2021. De buurtpreventieteams die aanwezig zijn in onze twaalf wijken steunen wij financieel via ons leefbaarheidsbudget. Ook lopen wijkbeheerders en woonconsulenten af en toe mee in de teams. De teams bestaan uit bewoners van de wijk, waaronder onze huurders. Politie, gemeente en collega corporatie Vidomes dragen ook hun steentje bij: fysiek, met advies en/of communicatie, logistiek en via bijeenkomsten.

Een deel van de buurtpreventieteams zijn in 2022 gestopt vanwege bedreigingen van bewoners om deelname hieraan of tijdens surveillances. De teams die zijn doorgedaan, zijn goed bezet en actief met een grote betrokkenheid. Wij zijn enorm blij met de betrokkenheid van bewoners om bij te dragen aan de leefbaarheid in de wijken. De ervaren onveiligheid voor vrijwilligers of onze medewerkers op straat baart ons zorgen omdat belangrijk werk in het kader van leefbaarheid zo onmogelijk wordt gemaakt.

WoonIdee

Goede ideeën zijn welkom. Huurders hebben vaak de beste ideeën als het gaat om beter of leuker wonen en met deze ideeën willen we actief aan de slag. Daarom hebben we samen met onze huurdersvereniging Respectus het vernieuwde 'mijn WoonIdee' gelanceerd. Voor ideeën die aansluiten op onze leefbaarheidsdoelen stellen wij budget beschikbaar. Wij moedigen de huurders aan om verzoeken in te dienen die de leefbaarheid én sociale cohesie in de buurten en complexen ten goede komt. In 2022 is van deze mogelijkheid weinig gebruik gemaakt.

04.7 Huurschuldvrije huurders

Met het incassobeleid laat WoonInvest zien wat het verschil is tussen een verhuurder en een sociale verhuurder. De schuldenproblematiek van Nederlandse huishoudens is de afgelopen jaren toegenomen. Wij verhuren betaalbare sociale woningen en hanteren daarbij een gedifferentieerd huurbeleid zodat woningen passend aan onder andere inkomen worden toegevoerd. We zetten in op het voorkomen van betalingsproblemen. Naast verbeteringen in het huurincasso-proces zijn meerdere incidentele acties uitgevoerd en worden langlopende (deurwaarders)dossiers waar mogelijk afgehandeld.

Het huurincasso-proces

Als huurders met huurachterstand eerder worden bereikt, zijn de financiële problemen vaak nog relatief beheersbaar. Huurders die niet reageren op een herinnering, worden door ons telefonisch en/of per e-mail benaderd. Ook gaan wij, nu coronamaatregelen niet meer van toepassing zijn, weer meer op huisbezoek. Als sociale verhuurder proberen wij ons incassobeleid een meer sociaal gezicht te geven, zowel door vroegtijdig afspraken te maken met huurders als door onnodige extra kosten of andere gevolgen te voorkomen.

In ons beleid geven we het incassoproces een sociaal gezicht door:

- Vroeg-signalering en persoonlijk contact;
- Maatwerk afgestemd op verschillende soorten huurachterstanden;
- Begrijpelijk taalgebruik.

Vanaf 2020 nemen wij deel aan de pilot "Vroeg erop af". Dit doen wij samen met de gemeente Leidschendam-Voorburg en diverse netwerkpartners. Dit betreft een vroegtijdige benadering van huurders met betalingsachterstand. Dit gebeurde in een pilot door PLAN-groep in combinatie met Kwadraad. De ervaringen in dat jaar hebben geleid tot een verbeterde aanpak, vastgelegd in het convenant van 2021 en is ook in 2022 succesvol gebleken.

Maatwerk

Zoals ook in voorgaand jaar hebben wij in 2022 meegewerkt aan een aantal minnelijke schuldsaneringstrajecten. Het incassoproces is een zakelijk traject. Wij willen als woningcorporatie hierbij ook oog hebben voor persoonlijke omstandigheden en oplossingen. Dit sluit aan op onze ambitie uit het koersplan om meer maatwerk te brengen in onze dienstverlening.

Wij onderscheiden twee typen wanbetalers: een 'lakse betaler' en een huurder die 'niet (meer) kan betalen' en volgen voor elk type een andere aanpak:

- Niet willen: voor huurders die niet op tijd willen betalen, volgen we strak de incassoprocedure.
- Niet kunnen: voor huurders die niet (meer) kunnen betalen, geldt dat de huurder actief wordt geholpen wanneer de huurder oprecht gemotiveerd is om mee te werken aan de oplossing van de huurachterstand (en eventueel andere problematiek). Hierbij helpt een standaard incasso-procedure niet, aangezien de huurder dan vooral geconfronteerd wordt met meer stress, meer kosten en dus meer schulden. In deze situatie werken we, waar nodig met andere partijen, aan een maatwerkoplossing en een betaalregeling.

Ontruimingen

Woningontruimingen zijn een laatste middel en gaan gepaard met ongewenste kosten voor zowel de corporatie als de huurder in kwestie, maar ook voor de maatschappij. Wij zijn streng voor lakse betalende huurders en helpen huurders die niet kunnen betalen. Door deze werkwijze hebben we in 2022 ruim 24 aanzeggingen tot ontbinding van de huurovereenkomst afgegeven. Hiervan zijn uiteindelijk vijf woningen op basis van een gerechtelijk vonnis leeggekomen, waarvan één uitsluitend als gevolg van huurachterstand.

04.8 Verhuringen en toewijzingen

Afspraken 2022	Context	Prognose/ afpraak 2022	Realisatie 2022
Minimaal 70% blijft betaalbaar (max. € 678,66)	SVH	Min. 70%	78,2%
Minimaal 85% blijft sociaal (max. € 763,47)	SVH	Min. 85%	96,1%
Passend toewijzen	Wettelijk	Min. 95%	98,12%
Toewijzingen DAEB-voorraad:			
• tot inkomen € 40.765	Wettelijk	Min. 80%	98,38%
• tot inkomen € 45.014	Wettelijk	Max. 10%	1,62%
Vrije toewijzingen (maatwerk)	Wettelijk	Max. 10%	0%
Toewijzingen DAEB-voorraad tot inkomen € 40.765	Prestatieafspraken gemeente L-V	Min. 90%	98,66%
Prestatie-indicatoren 2022			
Huuropzeggingen	Intern	550	444 woningen
Verkopen	Intern	53	45 woningen
Goedkoopste woningen < € 633,25 naar laagste-inkomensgroep (jaarinkomen 1p < € 24.075/ 2+p < € 32.550)	Intern	100%	97,2%
Woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (€ 763,47) naar huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 32.550.	Intern	100%	94,4%

Bijzondere doelgroepen

In 2022 zijn 80 statushouders door WoonInvest in Leidschendam-Voorburg gehuisvest. In Den Haag hebben we geen statushouders gehuisvest. Vanaf 2023 heeft WoonInvest naar rato in dit werkgebied ook een taakstelling. In Leidschendam-Voorburg hebben we in 2022 via het convenant - met betrekking tot huisvesting van minder zelfredzame doelgroepen - 20 woningen verhuurd.

Toewijzingen

Het jaar 2022 zijn we gestart met een grote werkachterstand en leegstand in ons bezit. Oorzaken hiervan waren de nasleep van het coronavirus, ziekte en personeelwisselingen binnen onze eigen organisatie en bij de aannemers. De eerste maanden ging alle aandacht uit naar het wegwerken van deze achterstanden in verhuringen en terugdringen van de leegstand.

In 2022 hebben we 581 huuropzeggingen ontvangen, waarvan 482 woningen en 18 zorgeenheden, en 649 nieuwe (tijdelijke) huurovereenkomsten afgesloten, waarvan 457 woningen en 99 zorgeenheden. Totaal hebben we 98,12% van onze woningen passend toegewezen in 2022. 98,38% van de woningen zijn toegewezen aan huurders met een laag inkomen en 1,62% van de woningen aan huurders met een hoog inkomen. Er is in 2022 gestart met een 'seniorenmakelaar' bedoeld om senioren naar meer passende (kleinere) woningen te begeleiden. Een uitgebreide brochure en flyeractie heeft zeven passende matches tot gevolg gehad.

Huurprijzen en betaalbaarheid

In 2022 hebben 7.923 zelfstandige huurwoningen een huurverhoging gekregen, waarvan 1.538 niet-DAEB gelabeld en 6.385 DAEB. De gemiddelde huurverhoging over 2022 is uitgekomen op 2,35%.

Door meer verduurzamingsprojecten – zoals het beter isoleren van de woningen – worden de energielabels van onze woningen beter. Voor de bewoners worden de maandelijkse energielasten hierdoor lager. Alleen bij zonnepanelen kunnen wij een beperkte vergoeding doorberekenen.

05 Huurders en vastgoed

05.1 Dagelijks onderhoud

In 2022 zijn we overgegaan van 1 naar 2 aannemers voor het niet planmatig onderhoud. Daarnaast hebben we een aparte partij geselecteerd als 'technisch KCC'. Deze partij werkt voor meerdere corporaties naar tevredenheid.

De met name tweede aannemer is zich nog aan het inwerken om onze woningen en huurders te leren kennen. Daarnaast hebben beide aannemers zoals meerdere in Nederland moeite om voldoende goede mensen beschikbaar te hebben. Los van materialen en producten met langere levertijden. We hebben daarom helaas de klanttevredenheid voor reparatieverzoeken behoorlijk naar beneden zien gaan: van een 7,1 over 2021 naar een 6,6 in 2022. Uiteraard zijn en blijven we met de aannemers zoeken naar manieren om de klanttevredenheid in het nieuwe jaar te verbeteren.

05.2 Planmatig onderhoud

Afgelopen jaar hebben we bijna al ons planmatig onderhoud uitgevoerd en zelfs meer. Enkele projecten die nodig bleken als gevolg van bijvoorbeeld calamiteiten en projecten die uit voorgaande jaren door corona geen afronding hadden gekregen, hebben we in 2022 weten te realiseren.

In het totaal hebben we in 2022 73 projecten afgerond. Hiervoor waren er 28 uit 2021 of daarvoor. Daarbij ging het met name over werkzaamheden binnen, zoals het vervangen van verwarmingsketels, ventilatieboxen of meters voor water of warmte. Nog 15 projecten zijn (deels) overgelopen naar 2023 waarvan 4 gestart eind 2022, voor met name ventilatie en toiletten en douches. De eerste vanwege nog steeds lastig beschikbaar krijgen van producten en de tweede vanuit oogpunt van kostenbeheersing in dit jaar. In het totaal is daarmee bijna 140% van het aantal voor 2022 begrote projecten gerealiseerd in dat jaar.

05.3 Investerings (sloop, nieuwbouw, renovatie)

Voor het nieuwbouwproject De Star op een uitbreidingslocatie in Leidschendam-Noord hebben we in september akkoord gekregen om ruim honderd nieuwe woningen te gaan ontwikkelen. Het project met 18 zorgwoningen in De Heuvel in Leidschendam is geëvalueerd en afgerond in juni. In dezelfde maand heeft de RvC goedkeuring gegeven om ons grootste project in het centrum van Leidschenveen in Den Haag met 250 nieuwbouwwoningen te gaan ontwikkelen. Tot slot mochten we in april de start maken met de verduurzaming van 210 bestaande woningen, ook in De Heuvel. Helaas mochten we in 2022 geen verder besluit nemen over de sloop en nieuwbouw van zo'n 100 woningen in ons project Emma nabij het centrum van Voorburg. De gemeente heeft deze woningen tot monument verheven.

05.4 Verkoop

We hebben in 2022 totaal 47 woningen verkocht waarvan de overdracht bij de notaris daadwerkelijk in 2022 heeft plaatsgevonden. Drie woningen zijn net na de jaarwisseling overgedragen aan de nieuwe kopers. We hebben 18 eenheden verkocht aan het Sterrenkrooshof en er zijn vijf eenheden aangekocht. In 2022 hebben we vier woningen die ooit onder een Koopgarant-constructie verkocht zijn aan zittende huurders, weer teruggekocht en verhuurd.

05.5 Portefeuilleplan

WoonInvest maakt elke acht jaar – of eerder als de actualiteit daarom vraagt – een portefeuilleplan. Dat is een strategisch beleidsstuk over hoe wij richting de toekomst met ons bezit om willen gaan. In 2022 hebben we aan een nieuw plan gewerkt waarbij alle stakeholders meegenomen zijn in onze ideeën en dilemma's en we tevens oplossingen en aanbevelingen opgehaald hebben bij de belanghouders. De uitkomsten van de bijeenkomst worden meegenomen bij het opstellen van de portefeuillestrategie in 2023.

De Nationale Prestatie Afspraken (NPA), gemaakt door Aedes, Woonbond, Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) en Rijk, gelden voor dezelfde periode als die van de portefeuillestrategie en gaan ook over onderdelen daarvan. De NPA worden onder meer opgesteld om de overheid garanties te geven voor de besteding door de woningcorporaties van de vrijgevallen Verhuurderheffing (1,7 miljard euro jaarlijks). De ondertekening was op 30 juni 2022. Wij zijn van mening dat er echter onvoldoende

rekening gehouden is met de huidige economische omstandigheden: hoge inflatie, niet inflatievolgende huurverhogingen, huurverlaging voor huurders met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum en een fors oplopende rente voor leningen. Dat maakt dat we ons voor een aantal grote dilemma's geplaatst zien voor wat betreft de verwachtingen rondom de maatschappelijke opgave voldoen en de financiële mogelijkheden daartoe. We kijken terug op een plezierige en inspirerende bijeenkomst met onze partners hierover.

05.6 Duurzaamheid

We ronden in 2022 één verduurzamingsproject af en kwamen met nog één tot de helft. De eerste in de wijk Bovenveen in Voorburg, de tweede in de wijk Essesteijn in Voorburg. Bij het tweede project hebben we niet alleen verduurzaamd met extra isolatie van muren, daken, deuren en glas en betere ventilatie, ook zorgden we voor vervanging van keukens, waar nodig en herstel van de verticale afvoerbuizen en zonwering. In beide projecten zijn we van het kookgas afgegaan en vervingen we de vloerbedekking in de algemene ruimtes. Het woongebouw in Bovenveen hebben we voorzien van PV-panelen. Het verduurzamen van ons vastgoed wordt de komende jaren steeds belangrijker en we merken dat ook aan vragen over dit onderwerp van onze huurders. Afgelopen jaar is daarom gewerkt aan het opstellen van duurzaamheidsbeleid, wat in 2023 bekrachtigd zal worden.

06 Samenwerking

WoonInvest weet wat zij wil en kan. We weten ook waar andere partijen goed in zijn. Samenwerking is essentieel om efficiënter, effectiever en beter te werken in het belang van onze huurders en onze opgave. We werken dan ook al jaren samen met gemeenten, huurdersorganisaties, maatschappelijke organisaties (op het gebied van zorg, welzijn en hulpverlening) en collega-corporaties in ons werkgebied. Ook marktpartijen zijn belangrijke samenwerkingspartners, bijvoorbeeld als het gaat om beheer, onderhoud en renovatie of nieuwbouw.

Respectus

Respectus is onze huurdersorganisatie in de zin van de Wet overleg huurder-verhuurder. Wij overleggen op structurele basis met hen en daarnaast is er contact over bepaalde onderwerpen die aandacht behoeven of nemen we ze mee door presentaties over beleid of uitvoering. We kijken terug op een plezierige samenwerking in 2022.

Via www.respectus.nl is meer informatie over Respectus te vinden, waaronder diverse nieuwsberichten en het jaarverslag.

Sociale Verhuurders Haaglanden (SVH)

De regio Haaglanden is een regionale woningmarkt, welke uit negen gemeenten bestaat en waarin 18 woningcorporaties werkzaam zijn. Alle corporaties in de regio Haaglanden zijn aangesloten bij de SVH. De SVH behartigt onze belangen en zij spelen een belangrijke rol in kennisuitwisseling in de regio. Gezamenlijk adverteren en verhuren wij onze woningen via Woonnet Haaglanden, waarbij we ons houden aan dezelfde regels en afspraken. Dat gaat over lokale en regionale prestatieafspraken maar ook over spelregels omtrent de woonruimteverdeling.

Ook op beleidsmatig vlak wordt er binnen de SVH samengewerkt. Zo speelt de SVH een belangrijke rol in de totstandkoming van de 'regionale woondeal', is er een koers voor de regio ontwikkeld en stellen, evalueren en monitoren zij de regionale prestatieafspraken.

Daarnaast doen we binnen SVH verband mee aan 'Bouwstroom Haaglanden'. In 2022 hebben we via SVH een gezamenlijk aanbestedingstraject doorlopen om meer betaalbaar en sneller te kunnen voldoen aan de grote bouwopgave in onze regio.

Prestatieafspraken

Wij hebben het meeste bezit in de gemeente Leidschendam-Voorburg en daarna in Den Haag - Leidschenveen. Met beide gemeenten worden elk jaar afspraken gemaakt over wat we voor elkaar kunnen betekenen. Dat noemen we de prestatieafspraken. Het gaat dan onder andere over nieuwbouw, duurzaamheid, leefbaarheid en over de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

In 2022 hebben wij in Leidschendam-Voorburg op verzoek van de gemeente zelfs meer statushouders geplaatst dan afgesproken in de prestatieafspraken. In Leidschendam-Voorburg hebben wij de inkomens afhankelijke huurverhoging gebruikt voor investeringen in nieuwbouw De Bres en duurzaamheidsprojecten Elzendreef en Reuvenslaan. Met deze twee projecten hebben wij de E/F/G-labels vermindert. Ook hebben we samen met de gemeente en een andere woningcorporatie gekeken naar de haalbaarheid om flexwoningen te realiseren, waarbij we ons nu op twee locaties richten voor nadere uitwerking.

In Den Haag hebben wij relatief jong bezit en hebben wij geen duurzaamheidsprojecten gepland. In Den Haag hebben we geen woningen die specifiek voor één persoon of grote gezinnen (vanaf 6 personen) geschikt zijn, waardoor we de prestatieafspraken over het plaatsen van statushouders en uitstroom vanuit instellingen weer niet gehaald hebben. In 2022 hebben we samen met de gemeente gekeken naar oplossingen voor 2023, wat helaas nog niet gelukt is.

07 Organisatie

Het jaar 2022 stond in het teken van een grote investering in de kwaliteit van onze organisatie. Met een uitgebreid cultuurprogramma werkten we aan samenwerking over de grenzen van de afdelingen heen, investeerden we in gezamenlijke opleidingen en benoemden we onze kernwaarden. Daarnaast werkten we aan boeien en binden van medewerkers waardoor de uitstroom gereduceerd werd tot het gemiddelde in de branche en doorstroom in de organisatie substantieel toenam.

Tevens stond 2022 in het teken van grote inspanningen van onze medewerkers op de grotere onderwerpen die onze toekomst mede bepalen: het koersplan, het huurbeleid, de portefeuillestrategie, de meerjarenbegroting en het strategisch personeelsplan kwamen voor een groot gedeelte in 2022 tot stand. We zijn trots op onze medewerkers, die dat zonder hulp van externe bureaus of inhuurkrachten, voor elkaar hebben gekregen.

Verloop en diversiteit

In 2022 hebben we van 12 collega's afscheid genomen en zijn er 11 collega's gestart. Daarnaast zijn er vier collega's binnen de organisatie van baan veranderd. Dit sluit aan bij onze doelstelling medewerkers te 'boeien en binden' door interne mobiliteit te stimuleren. We streven naar diversiteit en inclusie op alle terreinen binnen ons personeelsbestand. We zijn ervan overtuigd dat dit bijdraagt aan verrassende inzichten en innovatieve oplossingen, wat onze dienstverlening ten goede komt.

Scholing

Persoonlijke- en teamontwikkeling vinden wij belangrijk. We streven ernaar om te anticiperen op loopbaanvraagstukken en helpen vanuit HR en management waar nodig met hulpvragen van medewerkers. Ook in teamverband of meer organisatie breed willen we ons ontwikkelen en leren. In de coronajaren zagen we dat er minder gebruik gemaakt is van opleidingsbudgetten en mogelijkheden, maar dat effect is in 2022 volledig verdwenen. We gaven € 181.000 uit aan opleidingen (2021: € 123.000 bruto).

Organisatieontwikkeling

In 2022 hebben we een professionaliseringsslag gemaakt. Alle medewerkers zijn op training geweest. Thema's als samenwerking, het geven en ontvangen van feedback en projectmatig werken werden behandeld. Daarnaast hebben we met elkaar bediscussieerd waar onze kernwaarden 'samenwerken, respect, flexibel en verantwoordelijk' voor staan en welk gedrag daarbij hoort. In het kader van organisatieontwikkeling is gewerkt aan verbetering van onze systemen, datakwaliteit en onze werkprocessen.

Medewerkerstevredenheid en cultuurmeting

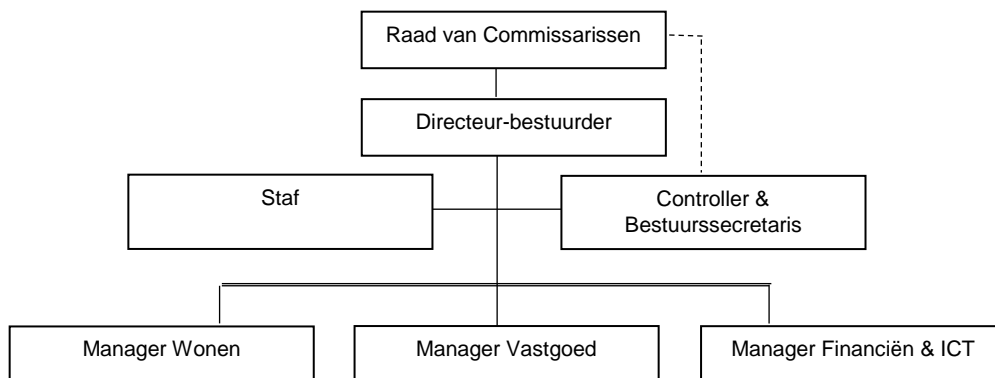
Periodiek houden we een medewerkerstevredenheids onderzoek. Het geeft ons een beeld over hoe we er als organisatie en werkgever voorstaan en waar we meer aandacht aan kunnen besteden. De resultaten zijn vergelijkbaar met de resultaten uit 2019 maar er zijn wel aandachtspunten te noemen, zoals de hoge werkdruk die wordt ervaren en de samenwerking tussen verschillende afdelingen binnen de organisatie. Ook is naar de organisatiecultuur gekeken in het kader van het professionalisering- en cultuurtraject. We leren daaruit dat er veel bereikt is maar ook dat communicatie en werkklimaat blijvend aandacht vragen.

HRM

In 2022 is veel tijd besteed aan het opstellen van het strategisch personeelsbeleid en het actualiseren van ons personeelshandboek waarin alle personele regelingen die niet in de CAO uitgewerkt worden, een plek krijgen.

Het ziekteverzuim in 2022 lag met 8,1% hoog, wat we onder meer kunnen verklaren door meerdere langdurig zieken en Covid. De ziektefrequentie is 1,5.

Organogram



08 Financiële continuïteit

08.1 Financiële positie

De financiële positie van WoonInvest uitgedrukt in solvabiliteit is goed en net als vorig jaar ruim 68,8%. Op basis van andere kengetallen zijn de vooruitzichten minder. De Interest Coverage Ratio (hoe vaak kan de rentelast uit de operationele kasstroom worden betaald) over 2022 is 1,35 als gevolg van de afkoop van twee derivaten. Omdat dit lager is dan de wettelijke norm van 1,4 heeft WoonInvest afstemming gezocht met de Autoriteit Woningcorporaties en instemming gekregen om één jaar onder de norm te zakken. Gezien de ontwikkeling van de beschikbare liquide middelen is de liquiditeitspositie in 2022 verbeterd en is WoonInvest in staat om op zowel korte als langere termijn aan haar verplichtingen te voldoen.

08.2 Resultaten 2022

WoonInvest rapporteert over 2022 een positief resultaat na belastingen van bijna € 10,0 miljoen (2021: € 159 miljoen). Het gerealiseerde resultaat bedraagt € 9,6 miljoen (2021: € 11 miljoen) en wordt toegevoegd aan de overige reserves. Het ongerealiseerde deel € 0,4 miljoen (2021: € 148 miljoen) is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

Het eigen vermogen komt hiermee op € 1.173 miljoen, waarvan € 859 miljoen de herwaarderingsreserve betreft. Deze herwaarderingsreserve wordt gevormd door het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde (op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs) van de activa. De herwaarderingsreserve geeft weer welk deel van het eigen vermogen nog niet gerealiseerd is. Dit wordt veroorzaakt doordat bij het bepalen van de marktwaarde rekening wordt gehouden met verkopen tegen leegwaarde, dan wel door exploiteren met een marktconform huurniveau. Het eigen vermogen reflecteert daarmee de toekomstige verdienpotentie alsof WoonInvest een commerciële belegger zou zijn. Uiteraard verhuurt WoonInvest vanwege haar maatschappelijke taak en volkshuisvestelijke opgave niet al haar vastgoed tegen markthuren. Dit betekent dat WoonInvest van het ongerealiseerde eigen vermogen ad € 859 miljoen een bedrag van € 439 miljoen niet gaat realiseren (verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde). Dit vormt de grootste volkshuisvestelijke bijdrage van WoonInvest.

Het resultaat van WoonInvest wordt in belangrijke mate bepaald door de mutatie in de marktwaarde. In 2021 steeg de marktwaarde nog met € 148 miljoen terwijl die in 2022 met € 1 miljoen daalde, zoals ook zichtbaar in de ontwikkelingen op de huizenmarkt. Gedurende 2022 werd zichtbaar dat de gerealiseerde verkoopopbrengsten van woningen minder hoog werden dan we gewend waren. Daarmee zijn de ontwikkelingen in de marktwaarde in lijn met de werkelijkheid.

Afgezien van de volatiele post van de marktwaardeontwikkeling is het resultaat voor belastingen van WoonInvest in 2022 € 8 miljoen lager dan in 2021. De belangrijkste oorzaak hiervan is gelegen in het inhalen van uitgestelde onderhoudsprojecten en het nagenoeg geheel afronden van alle geplande projecten in 2022. Dit resulteert in fors hogere uitgaven voor onderhoud en een realisatie-index van meer dan 100%: een knappe prestatie van de organisatie en een flinke impuls in de kwaliteit en verduurzaming van het bezit. Daarnaast heeft WoonInvest in 2022 wederom een tweetal derivaten kunnen afkopen. Hiermee is een bedrag van ongeveer € 2,2 miljoen gemoeid, dat zich terugverdiend door een lagere rentelast in de toekomst.

08.3 Toekomstparagraaf

WoonInvest voorziet dat de financiële positie en de bijdrage aan de volkshuisvestelijke opdracht nog meer op gespannen voet met elkaar komen te staan. Enerzijds is dit gelegen in de financiële positie van WoonInvest die zeer beperkte mogelijkheden kent door de hoge rentelast (die door de ATAD slechts zeer beperkt aftrekbaar is voor de vennootschapsbelasting). Anderzijds leiden de ontwikkelingen ten aanzien van economische parameters (inflatie/bouwkosten en rente) tot een nog verdere beperking van beschikbare middelen voor uitbreiding van bezit. De bijdrage van WoonInvest in de realisatie van de Nationale Prestatie Afspraken zal naar verwachting beperkt zijn tot de afspraken die wettelijk zijn vastgelegd, zoals de huurverlaging voor inkomens tot 120% van het sociaal minimum. De zorg voor de huurders en het bestaande bezit zijn overigens gewaarborgd, maar de mogelijkheden om extra woningen toe te voegen zijn nagenoeg niet aanwezig.

08.4 Fiscale paragraaf

In 2022 heeft de Hoge Raad duidelijkheid gegeven over de fiscale verwerking van het afkopen van renteswaps. WoonInvest heeft in het licht van deze uitspraak van de Hoge Raad, in overleg met de fiscaal adviseur, de fiscale verwerking van de doorzakoperatie uit 2018 nogmaals beoordeeld. Hieruit kwam naar voren dat de lasten van de doorzakoperatie ineens ten laste van het fiscale resultaat kunnen worden gebracht. Gelijkijdig daarmee is een ander mogelijk fiscaal dispuut over de fiscale onderhoudsreserve ook opgelost door deze te laten vrijvallen ten gunste van het fiscale resultaat. Per saldo resulteren deze transacties in het herzien van de aangiften over 2018 en 2020. De in het verleden te veel afgedragen vennootschapsbelasting wordt naar verwachting in 2023 ontvangen. In de toelichting op de balans is een overzicht opgenomen van de status van de aangiften over de verschillende jaren.

08.5 Administratieve scheiding

WoonInvest heeft de scheiding van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten administratief vormgegeven. De niet-DAEB-tak is met ca 1.600 verhuureenheden relatief groot vergeleken met andere corporaties. Op basis van de huidige meerjarenplanning die eind 2022 is opgesteld, voldoen de DAEB-activiteiten in de jaren 2026 en 2027 niet aan de door de Autoriteit woningcorporaties gestelde normen. WoonInvest heeft maatregelen geïdentificeerd die moeten leiden tot het weer structureel voldoen aan de gestelde normen. De Autoriteit woningcorporaties heeft WoonInvest verzocht om het interne plan uiterlijk 1 juli te mogen ontvangen.

Een van de maatregelen is de aanpassing van het aflossingsschema van de interne lening tussen DAEB en niet-DAEB met terugwerkende kracht per 1 januari 2022 waarbij de aflossing wordt vertraagd. Hierdoor draagt de niet-DAEB-tak langer bij in de relatief hoge rentelast op de leningportefeuille van WoonInvest. De Autoriteit woningcorporaties heeft op 22 maart 2023 ingestemd met deze wijziging.

08.6 Treasury beleid

WoonInvest heeft het beleid rondom treasury vastgelegd in het treasurystatuut. Dit beleid is gericht op het beheersen van het renterisico en het waarborgen van voldoende liquiditeiten zodat het risico op onverwachte bewegingen in de kasstromen gemitigeerd wordt. Door de spreiding over meerdere banken met een solide rating heeft WoonInvest maatregelen getroffen om het kredietrisico te beperken. In het treasuryjaarplan worden jaarlijks de geplande activiteiten voor het komende jaar beschreven.

In 2022 hebben vier rente- en/of opslagherzieningen plaatsgevonden. Vanwege een contractuele bepaling van een van de derivaten ontstond in 2022 de mogelijkheid het derivaat en een daarmee verbonden derivaat af te kopen. Eind 2022 zijn deze twee derivaten afgekocht, waarmee het aantal derivaten en tegenpartijen verder is beperkt. De lasten van de afkoop (ca €2 miljoen) zijn verantwoord in de rentelast van 2022.

Ontwikkeling liquiditeitspositie: We ontvingen meer dan dat we uitgaven

De bedrijfsactiviteiten brachten in 2022 een positieve operationele kasstroom van €6,3 miljoen op. Het saldo positieve en negatieve (des)investeringskasstromen verbeterde de liquiditeitspositie van WoonInvest met €4,3 miljoen. Daarnaast was er ook een aflossing van totaal €1,3 miljoen op de leningenportefeuille.

Als gevolg hiervan is het saldo liquide middelen in 2022 gestegen van €30,8 miljoen naar €40,1 miljoen. De liquide middelen zijn in 2022 bij verschillende banken ondergebracht.

08.7 Governance en risicomanagement

Extern toezicht: ministerie, WSW en visitatie

Elk jaar ontvangen wij een oordeelsbrief vanuit de Autoriteit woningcorporaties (Aw), onderdeel van de Inspectie Leefomgeving en Transport. De integrale beoordeling gaf in 2022 geen aanleiding tot het doen van interventies. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en de Aw hanteren samen een

beoordelingskader waarin beschreven wordt hoe de Aw en het WSW zich een beeld van de corporaties vormen.

Op basis van de door ons verstrekte prognosegegevens over de periode 2022 tot 2026 en de daarin aangegeven financieringsbehoefte, oordeelde het WSW in 2022 positief over de borgbaarheid van nieuwe financieringen. Inmiddels weten we dat de begroting over de periode 2023 tot 2027 aanleiding geeft om te interveniëren in onze bedrijfsvoering en oordeelt het WSW negatief over onze borgbaarheid.

Naast de beoordeling van het ministerie en het WSW worden woningcorporaties ook om de vier jaar gevisiteerd. In 2022 heeft de visitatie plaatsgevonden over de periode 2018-2021. Om dit rapport tot stand te brengen, is bij diverse partijen informatie opgevraagd. Volgens de onafhankelijke visitatiecommissie scoort WoonInvest op diverse punten goed. Suggesties ter verbetering zijn:

- Investeer actief in relaties en maak concrete meerjaren afspraken;
- Zorg dat de gehele organisatie aangehaakt is en blijft bij het zetten van verbeterstappen en neem ook de buitenwereld mee bij mooie prestaties;
- Werk aan een betere huurderstevredenheid en betrek hierbij ook de huurdersorganisatie en de wijkbeheerders;
- Benut de potentie van de niet-DAEB voor meer betaalbaarheid, leefbaarheid en doorstroming.

Risicobeheersing

Risicomangement is ook in 2022 een vast onderdeel in de tertiaalrapportages. Aan het einde van ieder tertiaal is door de controller met de afzonderlijke managers en de bestuurder hierover bilateraal gesproken aan de hand van een risicomatrix. Hierbij wordt ieder risico voorzien van een actuele score (kans*impact). Dit maakt het iedere periode mogelijk om de ontwikkelingen in de risicoscores te volgen en te bespreken.

Wanneer het management beheersmaatregelen treft voor een concreet risico, worden deze in de risicomatrix opgenomen. Daarbij wordt ook toegelicht in hoeverre deze acties zijn uitgevoerd en met welk resultaat. De totale risicomatrix van ongeveer 30 posten wordt besproken en de belangrijkste punten hieruit geworden gerapporteerd aan de Auditcommissie en de Raad van Commissarissen. Onderscheid is gemaakt in strategische, tactische en operationele risico's. Tenminste alle onderscheiden strategische risico's en de ontwikkelingen daarin worden gerapporteerd aan de RvC. Onderstaand zijn voor ieder van de in de jaarverslaggeving voorgeschreven vijf categorieën de belangrijkste risico's voor WoonInvest behandeld. Hierbij hebben wij voor de strategische risico's vanwege het belang twee risico's genomen.

Risico	Toelichting van het risico	Beheersingsmaatregelen en uitvoering
Strategisch	Ambitieuze investeringsbegroting wordt niet behaald.	In de laatste maanden van 2022 heeft WoonInvest de uitvoering van de nieuwbouwplannen voor De Bres, La Fluo en De Star zien vertragen door externe oorzaken. Ook de plannen voor de Emma-sstraat zijn door politieke besluitvorming veranderd. Voor Emma onderzoeken we alternatieven voor de sloop/nieuwbouw plannen en bij de nieuwbouwprojecten La Fluo en De Star heeft onze situatie ervoor gezorgd dat we actief op zoek gaan naar samenwerking met collega corporaties, zodat de nieuwbouwplannen doorgang kunnen vinden.
Strategisch	Het regeringsbeleid en de Nationale Prestatie Afspraken van juni 2022 leveren nieuwe risico's en kansen op. Dit staat in combinatie met de al bestaande stapeling van de opgave (duurzaamheid + passend toewijzen maar ook: asbest, meer bouwen, langer zelfstandig thuis, huren laag houden, etc.)	Mede vanwege de krappe financiële positie heeft WoonInvest in de begroting 2023 verwerkt wat binnen de beperkte middelen mogelijk is. Dit geldt ook voor de lokale prestatieafspraken. Niet aan alle landelijke prestatieafspraken zal kunnen worden voldaan.
Operationeel	De interne beheersing blijkt vatbaar voor verbeteringen, waardoor kans op fouten wordt vergroot in regulier proces.	In 2022 zijn inzichtelijke tertiaalrapportages opgesteld en besproken. Eind 2022 constateren wij dat de kwaliteit van de verbijzonderde interne controles op de afdelingen verhoogd zou moeten worden.

Financieel	Normstelling financiële continuïteit van toezichhouders en geldschieters wordt niet gehaald.	Omdat de MJB 2023-2027 in 2026 en 2027 voor de DAEB-sector laat zien dat de ICR-ratio van 1,4 niet gehaald kan worden, schrijft WoonInvest een toekomstplan. WI zal scherp toezien op de beheersing van de bedrijfslasten.
Financiële verslaggeving	De jaarrekening is niet tijdig opgesteld en controle klaar aangeleverd bij de accountant.	Dit risico schatten wij nu minder hoog in dan in voorgaande jaren. Met een actieplan en strakke bewaking van de planning zal het proces naar verwachting in 2023 goed verlopen.
Wet- en regelgeving	De inkomstenstoetsingen worden niet goed toegepast en/of geregistreerd. Ook in toewijzing bij het verhuren van zorgwoningen via intermediairs.	In de bedrijfsprocessen worden toetsingen door een tweede woonconsulent gecontroleerd. De verbijzonderde interne controles, die aan moeten tonen of dit proces goed verloopt, zijn door personele onderbezetting in 2022 niet tijdig uitgevoerd. Dit is een verbeterpunt voor 2023.

Frauderisico-analyse 2022

Los van ons hiervoor beschreven risicomanagement maken we ook jaarlijks een frauderisico-analyse. Fraude komt in onze maatschappij helaas in veel vormen voor en wij willen de kans dat het zich voordoet in onze woningcorporatie zo klein mogelijk maken. Onder fraude wordt verstaan: een opzettelijke handeling door een of meer leden van het management, met governance belaste personen, werknemers of derden, waarbij gebruik wordt gemaakt van misleiding teneinde een onrechtmatig of onwettig voordeel te verkrijgen.

Onze meest recente analyse inventariseert de ontwikkelingen op de door ons onderkende risicofactoren. Onder frauderisicofactoren worden verstaan: de gebeurtenissen of omstandigheden die wijzen op een stimulans of druk om fraude te plegen of die een gelegenheid scheppen om te frauderen. Wij hebben aan de hand van de 18 geïdentificeerde risicofactoren geëvalueerd welke factoren leiden tot een geïdentificeerd frauderisico. Daarna geven wij aan welke beheersingsmaatregelen wij toepassen. Als twee belangrijke frauderisicofactoren zien we het inkooprisico en het prestatie-risico. We houden rekening met de kans dat in de onderhandelingen met aannemers hogere vergoedingen worden overeengekomen dan marktconform is, waar tegenover kan staan dat onze medewerkers onrechtmatig beloond worden door de aannemers. In ons inkoopbeleid staat dat iedere inkoop gepaard moet gaan met vastleggingen waaruit de marktconformiteit blijkt. Ook is een standaard geworden dat wij af te nemen prijzen in raamcontracten laten beoordelen door een externe prijsstoetser. In onze analyse zien wij nog enkele uit te voeren verbeteracties in de beveiliging van de ICT-toepassingen. Gelukkig hebben zich in 2022 geen zaken voorgedaan die aanleiding gaven tot nader onderzoek.

Compliance 2022

Als corporatie zijn we verplicht ons aan diverse wet- en regelgevingen te houden. Door *compliant* te zijn, voldoen we daaraan. Onze beleidsadviseur en tevens *compliance officer* houdt hier zicht en coördinatie op. Ook zijn de controller en bestuurssecretaris hierbij betrokken. In 2022 is de *compliance officer* gestart met de check of WoonInvest voldoende *compliant* is. Dit proces loopt goed.

WoonInvest Integriteit Commissie (WIC)

In 2022 bestond de WIC uit twee medewerkers. Er zijn geen integriteitsmeldingen gedaan, niet bij de WIC en niet bij de directeur-bestuurder.

09 Verslag van de OR

Per 1 januari 2022 bestaat de Ondernemingsraad (OR) uit nieuw gekozen leden. Dit zijn drie nieuwe OR-leden en twee herkozen leden. Ook deze OR wordt ondersteund door een ambtelijk secretaris. De OR vergadert maandelijks en eens per twee maanden heeft de OR een vergadering met de bestuurder. Daarnaast overlegt de OR tweemaal per jaar met de RvC.

Ook 2022 was weer een bijzonder jaar. Van Coronacrisis naar een oorlog met als direct gevolg een energiecrisis. Prijzen die ongekend hard stijgen en veel (sociaal) economische onzekerheid. Niet alleen voor onze huurders, maar ook voor onze collega's. Op de werkvloer piept het en kraakt het nog steeds. Invullen van vacatures blijft een uitdaging waarin WoonInvest ten dele slaagt en ook het verloop is nog steeds hoog.

Er is het afgelopen jaar veel tijd, energie en geld gestoken in het cultuurtraject waardoor collega's elkaar beter weten te vinden. In die samenwerking over afdelingen heen, zijn enkele processen opnieuw beschreven, andere volgen in 2023 zodat meer duidelijkheid ontstaat wie waarvoor verantwoordelijk is.

Vanuit de OR zien we dat er een betere sfeer is ontstaan en er meer vertrouwen komt binnen WoonInvest. De ambities van de organisatie zijn hoog, waardoor alles waarmaken uitdagend is. Het hybride werken vergt een andere manier van (samen)werken. De faciliteiten hiervoor worden steeds verder uitgerold.

Als OR hebben wij veel met de bestuurder en de afdeling HR te maken. Niet alle thema's worden zo snel opgepakt als we zouden willen. Toch kijken we positief naar de toekomst, met een nieuwe bezetting van de HR afdeling. De OR is blij met de input vanuit de diverse achterbanraadplegingen en wil hier graag mee aan de slag. Medewerkers kunnen ook buiten de raadplegingen vragen, opmerkingen of zorgen met ons delen. Deze geven ons richting in de overleggen met de bestuurder.

De Ondernemingsraad heeft zich in 2022 naar eer en vermogen ingezet om de belangen van WoonInvest en haar medewerkers zo goed mogelijk te behartigen. De OR heeft zich onder meer met de volgende onderwerpen beziggehouden:

- **Hybride werken**
De OR heeft zich er hard voor gemaakt om er voor te zorgen dat medewerkers in staat worden gesteld om in goede arbeidsomstandigheden en met vergoeding van gemaakte onkosten zowel thuis als op kantoor hun werkzaamheden te verrichten.
- **Energiecrisis ook onder medewerkers**
De OR heeft zijn advies gegeven op een notitie die ging over de compensatie richting medewerkers in verband met de gestegen energiekosten. De bestuurder heeft een aantal zaken niet overgenomen en een aantal zaken wel, zoals een tijdelijke verhoging van de thuiswerkvergoeding en de kilometervergoeding.
- **Gouden Gedragsregels en integriteitsbeleid**
De OR heeft zich er hard voor ingezet zodat deze regels passen binnen de wet- en regelgeving maar ze niet ondertekend hoeven te worden (maar wel bekend gemaakt).
- **Verloop onder personeel: boeien en binden**
De bestuurder heeft een onderzoek gedaan naar het hoge verloop van personeel en dit omgezet in een notitie boeien en binden. De OR is van mening dat dit document zinnig is, maar dat de bestuurder meer kan doen aan boeien en binden. De OR blijft zich hier hard voor maken.
- **Verplichte vrije dagen**
Op basis van de CAO kan de bestuurder maximaal drie werkdagen als verplichte vrije dag aanmerken. Voordat hij hier toe overgaat, moet hij de Ondernemingsraad om advies vragen. In overleg met de Ondernemingsraad heeft de bestuurder besloten om in 2022 één dag op kosten van de medewerker als verplichte vrije dag aan te merken.
- **Preventief Medisch onderzoek**
De OR heeft zich in 2022 ingezet om ervoor te zorgen dat het preventief medisch onderzoek weer eens plaats gaat vinden (in 2023).

- **AFAS**
In 2021 is WoonInvest voor de salaris- en personeelsadministratie overgestapt naar Afas. Medewerkers ervaren in 2022 nog wel problemen. De OR zet zich ervoor in dat er bij bestuurder en HR voldoende prioriteit wordt gegeven aan het oplossen van de onvolkomenheden.
- **Interne publicatie vacatures**
De OR heeft meerdere malen de bestuurder erop geattendeerd dat een vacature conform beleid ook intern gepubliceerd moet worden.
- **Advies benoeming voorzitter Raad van Commissarissen**
De Ondernemingsraad heeft kennis gemaakt met de beoogde nieuwe voorzitter en heeft een positief advies afgegeven.
- **Organisatie ontwikkeltraject**
Meerdere malen hebben wij hierover gesproken met de bestuurder. De OR hecht er belang aan dat bestuur en MT daarbij niet schromen om gemaakte fouten in het verleden te erkennen.
- **Training OR**
Begin 2022 heeft de OR zich een halve dag laten trainen op informatie-, advies- en instemmingsrecht.
- **Communicatie naar achterban**
In 2022 heeft de OR de achterban op de hoogte gehouden via nieuwsbrieven. Ook heeft hij via een vragenlijst de mening van zijn achterban over integriteitsregels opgehaald en een evaluatie gehouden met betrekking tot de communicatie en zichtbaarheid van de OR.



10 Verklaring van het bestuur

Dit jaarverslag laat de volle breedte van het werk van WoonInvest zien. Ik hoop dat het u inzicht geeft in onze manier van werken en onze ambitie. Als bestuurder van WoonInvest verklaar ik dat het jaarverslag en de jaarrekening over 2022 een getrouw beeld geeft van de werkzaamheden in het afgelopen jaar en van de financiële positie van de stichting. Ik verklaar dat alle ons ter beschikking staande middelen zijn gebruikt in het belang van de volkshuisvesting.

Tot slot maak ik van deze gelegenheid gebruik om mijn waardering uit te spreken aan alle betrokkenen en hen te bedanken voor hun inzet in het afgelopen jaar.

Voorburg, juni 2023

Peter van Heeswijk
directeur-bestuurder

11 Verslag van de Raad van Commissarissen

Afgelopen jaar hebben we als Raad van Commissarissen (RvC) te maken gehad met een aantal personele wisselingen. Zowel binnen de raad als in het managementteam (MT). Per 1 januari 2022 is een nieuw lid tot de raad toegetreden en liep de wervingsprocedure voor een nieuwe voorzitter. Ook de directeur-bestuurder a.i. is in 2022 voor vast benoemd. Zowel voor de extern ingehuurde manager Financiën en ICT als voor de bestuurssecretaris, zijn vacatures uitgezet en beide posities zijn halverwege 2022 intern ingevuld. De vacature voor een intern aan te stellen controller hebben we helaas niet kunnen invullen.

Inhoudelijk is in 2022 aandacht besteed aan het opstellen van een nieuw ondernemingsplan: het koersdocument. Ook heeft het opstellen van de begroting 2023 e.v. veel aandacht gevraagd. Een belangrijk project was de Emmastraat, waar de gemeente met de toekenning van de monumentenstatus een streep haalde door onze sloop- nieuwbouwplannen. In 2022 is ook het vierjaarlijkse visitatierapport opgesteld.

11.1 Over besturen en toezicht houden

Als RvC zijn we meer dan alleen toezichthouder, we zijn ook werkgever van de directeur-bestuurder en we zijn voor hem adviseur en klankbord. Bestuur en toezicht hebben – vanuit verschillende rollen – een gezamenlijk doel: ervoor zorgen dat WoonInvest de goede dingen doet. Het ondernemingsplan en de maatschappelijke opgave zijn daarbij het vertrekpunt.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het functioneren en presteren van de gehele organisatie en legt daarover intern verantwoording af aan de RvC en extern aan wettelijk of maatschappelijk gelegitimeerde instanties. Het managementteam bereidt besluitvorming voor en adviseert de bestuurder.

De RvC houdt als toezichthouder toezicht op het beleid van het bestuur en op de algemene gang van zaken binnen WoonInvest. Als werkgever van de bestuurder is de raad verantwoordelijk voor zijn beoordeling en het vaststellen van de arbeidsvoorwaarden. Als adviseur en/of klankbord geeft de raad gevraagd en ongevraagd advies aan de bestuurder.

Kaders, legitimatie en Governancecode

Om onze rol als toezichthouder zo goed mogelijk in te kunnen vullen, hebben we in 2021 een gezamenlijke visie op besturen en toezichthouden vastgesteld. Dit document gebruiken we als richtlijn voor het uitoefenen van onze taken. Daarnaast vormen de Governancecode¹, de statuten en de reglementen van de RvC en het bestuur en de beleidsstukken van WoonInvest belangrijke kaders waarbinnen wij werken. In 2022 hebben we de statuten geactualiseerd.

De bevoegdheden van de raad zijn vastgelegd in wet- en regelgeving en in de statuten. In het reglement raad van commissarissen staat de werkwijze beschreven. Onderdeel van die werkwijze is de instelling van de Selectie- en Remuneratiecommissie, de Auditcommissie en de Vastgoedcommissie. Deze commissies adviseren de raad over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden de besluitvorming van de raad voor. In elke commissie hebben twee leden van de RvC zitting. De volledige raad is echter verantwoordelijk voor de uiteindelijke besluitvorming.

¹ De *Governancecode woningcorporaties* is vastgesteld door de leden van Aedes (branchevereniging) en van de Vereniging Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). In de code zijn waarden en normen vastgelegd waaraan commissarissen, directeur-bestuurders en medewerkers van woningcorporaties zich houden in hun belangrijke maatschappelijke taak: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen voor huidige en toekomstige huurders in Nederland.

11.2 Verslag vanuit toezichthoudende rol

Toezicht op strategie

In 2022 heeft WoonInvest gewerkt aan een nieuw koersplan en een nieuwe portefeuillestrategie. Als raad zijn we meegenomen in het proces te komen tot deze belangrijke beleidsstukken. We zijn van mening dat WoonInvest een goed beeld heeft van de maatschappelijke opgaven in haar werkgebied. De begroting 2023 e.v. laat echter zien dat WoonInvest voor een flinke uitdaging staat. Zonder bijsturing, zal WoonInvest in de jaren 2026 en 2027 niet aan de door de Autoriteit woningcorporaties gestelde financiële normen kunnen voldoen. De raad heeft de bestuurder verzocht een toekomstplan op te stellen, waarbij WoonInvest stuurt op enerzijds voldoen aan de maatschappelijke opgave en anderzijds dit vorm te geven binnen de gestelde financiële kaders. In afwachting van dit plan heeft de RvC het koersdocument in 2022 nog niet vastgesteld.

Toezicht op maatschappelijke en volkshuisvestelijke prestaties

De raad houdt ook toezicht op de uitwerking van de strategie in onder meer nieuwbouwprojecten en groot onderhoudsprojecten. De Vastgoedcommissie speelt een belangrijke rol in het toezicht houden op deze projecten. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen de hoogte van het financiële en het maatschappelijke rendement.

De raad is periodiek geïnformeerd over de voortgang in de prestatieafspraken met de gemeenten en heeft zowel goedkeuring gegeven aan het bod dat uitgebracht is aan de gemeente Leidschendam-Voorburg en Den Haag als aan de prestatieafspraken zelf.

Toezicht op financiële prestaties en beheersing risico's

De auditcommissie speelt een belangrijke rol in het toezicht op de financiële en operationele prestaties en de beheersing van de risico's. Op 7 juni 2022 zijn het accountantsverslag, de jaarrekening en het jaarverslag 2021 integraal besproken met de directeur-bestuurder, de manager Financiën a.i., de controller a.i. en de accountant van PWC. Er is stilgestaan bij de belangrijkste wijzigingen en risico's. De financiële positie van WoonInvest was, gemeten naar solvabiliteit en kasstroomontwikkeling, adequaat. Aan alle parameters werd voldaan, al was er in de begroting voor 2022 al weinig financiële armslag. De accountant heeft een goedkeurende verklaring verstrekt. In de vergadering van 22 juni 2022 heeft de raad de jaarstukken 2021 goedgekeurd.

In de vergadering van 25 oktober 2022 is de (meerjaren)begroting in concept met de RvC besproken. De begroting die voorlag koerste in de jaren 2026 en 2027 af op het niet meer kunnen voldoen aan de opgelegde norm van een ICR² van 1,4. Op 15 november hebben we een extra RvC vergadering belegd om de begroting met haar dilemma's nogmaals te bespreken. WoonInvest heeft sinds het afsluiten van derivaten in het verleden altijd al 'scherp aan de wind' moeten varen. In een periode van hoge inflatie, oplopende rente en afnemende marktwaarde van ons bezit en voorziene huurverlagingen in 2023 – in combinatie met het niet meer verantwoord kunnen doorschuiven van onderhoudswerkzaamheden – is de begroting 2023 e.v. opgesteld. Op 29 november heeft de RvC daarom een begroting goedgekeurd waarin op termijn het DAEB-gedeelte niet aan de ICR voldoet. We hebben de directeur-bestuurder gelijktijdig verzocht vaart te maken met een toekomstplan voor WoonInvest zodat ook op termijn aan de maatschappelijke opgave voldaan kan worden, binnen de gestelde kaders.

Op basis van de informatie over de ontwikkeling van de financiële prestaties, de risicoanalyses en het intern controleplan met verslaglegging, informatie van de accountant, het bestuur en de controller komt de raad tot het oordeel dat WoonInvest de risico's in de realisatie van de doelstellingen afdoende beheerst.

² ICR staat voor *Interest Coverage Ratio*, ofwel rentedekkingsverhouding. In de financiële wereld geldt dit als maatstaf voor de mate waarin een vastgoedbelegger in staat is rente te betalen over uitstaande schulden. De ICR geeft aan hoe vaak je de rente kunt betalen over de betreffende lening met het geld dat binnenkomt op je bankrekening. Als de ICR onder de 1 komt, kan een instelling de verschuldigde rente niet meer uit de kasstroom betalen en is de risicoscore onvoldoende.

Stakeholders

De RvC vindt het belangrijk om contacten te onderhouden met diverse in- en externe stakeholders van WoonInvest, zonder hierbij op de stoel van de bestuurder te willen zitten. In 2022 hebben we in april als raad overleg met Respectus gevoerd. Daarnaast zijn de RvC leden - die op voordracht van de huurders zitting in de RvC hebben – op incidentele basis aangesloten bij het reguliere overleg van Respectus. Met de Ondernemingsraad heeft de RvC in 2022 tweemaal overleg gevoerd. Daarnaast is een vertegenwoordiging van de RvC aangesloten bij door de bestuurder georganiseerde stakeholdersbijeenkomsten in het kader van het koersplan; de portefeuillestrategie; en het tot stand komen van het visitatierapport. Een delegatie van de RvC heeft daarnaast een informatiebijeenkomst van Sociale Verhuurders Haaglanden, een samenwerkingsverband van in de regio Haaglanden actieve woningcorporaties, bijgewoond. Het managementteam sluit met regelmaat aan bij onze vergaderingen. Verder wordt de raad tijdens de vergaderingen, en indien nodig, tussentijds, door de directeur-bestuurder op de hoogte gehouden van de diverse contacten met stakeholders en de bestuurlijke overleggen met de gemeenten.

11.3 Verslag vanuit werkgeversrol

Met de directeur-bestuurder bespreekt de de Selectie- en Remuneratiecommissie namens de raad jaarlijks de verwachtingen en de ontwikkelingen in de organisatie en beoordeelt ze het functioneren van de bestuurder. De raad is tevreden over de wijze waarop dhr. Van Heeswijk zijn rol invult. Hij is als directeur-bestuurder a.i. aangesteld op 1 september 2021 en per 1 maart 2022 voor een periode van vier jaar in dienst getreden. De Selectie- en Remuneratiecommissie heeft in februari en december gesproken over doelen, speerpunten en de beoordeling hiervan. De raad stelt begin van het jaar de doelen van de bestuurder van dat jaar vast, en de selectie- en remuneratiecommissie heeft actief input opgehaald over het functioneren van de directeur-bestuurder bij de collega raadsleden en een afvaardiging van zowel de Ondernemingsraad als het management- en Stafteam.

Bezoldiging directeur-bestuurder

De beloning van de directeur-bestuurder is conform de sector brede Beloningscode Bestuurders Woningcorporaties en de Wet Normering Topinkomens. Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke verstrekt. In het afgelopen jaar is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen dan wel transacties waarin tegenstrijdige belangen zouden kunnen spelen met betrekking tot de directeur-bestuurder. Conform de WNT was in 2022 op basis van het aantal verhuureenheden en de omvang van de grootste gemeente waar WoonInvest minimaal 20% van haar bezit heeft, de bezoldigingsklasse G van toepassing. De honorering van de heer Van Heeswijk past binnen de norm Wet Normering Topinkomens (WNT). Het jaarbedrag is opgenomen in de jaarrekening, bij de WNT-verantwoording op pagina 76.

De heer P.A.C.T. (Peter) van Heeswijk, geboortjaar 1962	
Functie	Directeur-Bestuurder
Benoemd	1 maart 2022 voor een periode van 4 jaar, herbenoembaar
PE-punten (2021-2022)	67
Nevenfuncties	n.v.t.

Integriteitsbeleid en organisatiecultuur

Als raad zien we een open en integere cultuur bij WoonInvest. De directeur-bestuurder en het managementteam zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie en dragen positief bij aan de cultuur van de organisatie. Er zijn in 2022 geen meldingen gemaakt van integriteitsschendingen.

Met betrekking tot de organisatiecultuur heeft in 2022 een programma gedraaid om de organisatie te stimuleren bewust te werken binnen de kernwaarden: samenwerken, respect, verantwoordelijk en flexibel. Er is veel aandacht uitgegaan naar interne samenwerking, het verbeteren van werkprocessen en gewenste gedragingen. De raad is tijdens alle vergaderingen bijgepraat over de activiteiten en resultaten van dit programma.

11.4 Over de RvC

Samenstelling RvC

De Raad van Commissarissen bestaat uit vijf personen, waarvan twee op voordracht van huurdersvereniging Respectus. We streven naar een divers samengestelde raad, met voldoende lokale verankering en expertise op de verschillende gebieden. Naast specifieke deskundigheid zijn de leden op alle terreinen voldoende deskundig om de hoofdlijnen van het totale beleid te kunnen beoordelen.

In 2022 hebben we een nieuw RvC lid en een nieuwe voorzitter verwelkomd. Eveneens – in verband met persoonlijke omstandigheden – onverwachts afscheid genomen van een RvC lid. Een wervingsprocedure is toen direct in gang gezet. Nieuwe RvC leden starten met een introductieprogramma waarbij het doornemen van diverse documenten en kennismakingsgesprekken centraal staan.

R.B. (Ron) de Haas, geboortejaar 1958	
Functie	Voorzitter
Commissie	Selectie- en Remuneratiecommissie, Vastgoedcommissie
Profiel	Governance, Volkshuisvesting, Bestuurlijk
Termijn	1-6-2022 – 31-5-2026 (herbenoembaar tot 31-5-2030)
PE-punten	21
Hoofdfunctie	Gepensioneerd (voormalig directeur-bestuurder bij Mozaïek Wonen)
Nevenfuncties	Bestuurder van De Haas Management en Advies B.V. Lid Raad van Toezicht Cardia (ouderenzorg); Lid Raad van Toezicht Museum Gouda; Lid Raad van Toezicht de Passerel (Verstandelijk Gehandicaptenzorg).

A.J. (Bert) Krikke, geboortejaar 1966	
Functie	Vicevoorzitter
Commissie	Vastgoedcommissie (voorzitter)
Profiel	Vastgoed, Duurzaamheid, Projectontwikkeling, Financiering
Termijn	1-1-2020 – 31-12-2023 (herbenoembaar tot 31-12-2027)
PE-punten	14
Hoofdfunctie	Managing Director, Noviotech Campus
Nevenfuncties	Lid bestuur Vereniging Toezichhouders Woningcorporaties Lid RvC Volkshuisvesting – Arnhem Lid RvC Woonbedrijf Ieder1 – Deventer-Zutphen Lid RvT De Nieuwe Oost (productiehuis Cultuur – Arnhem)

R. (Raymond) van Hattem, geboortejaar 1968	
Functie	Lid (op voordracht huurders)
Commissie	Selectie- en Remuneratiecommissie (voorzitter)
Profiel	Belangenhouders, Juridische zaken en Werkgeverschap
Termijn	1-1-2018 – 31-12-2025
PE-punten	6
Hoofdfunctie	Directeur HR, Prorail
Nevenfuncties	Bestuurslid Emma at Work; Lid Raad van Toezicht Regionale Ambulance Voorziening Haaglanden

Y. (Yvonne) Roghair, geboortejaar 1972	
Functie	Lid (op voordracht huurders)
Commissie	Auditcommissie (voorzitter)
Profiel	Financiën en control, Vastgoed, Volkshuisvesting
Termijn	1-1-2022 – 31-12-2025 (herbenoembaar tot 31-12-2029)
PE-punten	11
Hoofdfunctie	Manager Bedrijfsvoering, SOS Kinderdorpen
Nevenfuncties	Lid Raad van Toezicht Habion; Lid bestuur Vastgoed Zorgsector

S. (Selvi) Ayranci, geboortejaar 1972	
Functie	Lid
Commissie	Auditcommissie
Profiel	Strategie en Financiën
Termijn	1-7-2019 – 30-11-2022
PE-punten	6
Hoofdfunctie	Chief Procurement Officer
Nevenfuncties	Raad van Toezicht Coöperatieve Vereniging Midwaste Milieu UA Raad van Toezicht ROC Midden Nederland

Vanaf 1 mei 2023 is Jane Chin-A-Fo toetreden tot de RvC, als vervanger van Selvi Ayranci. Omdat zij deze jaarrekening goedkeurt, vermelden wij haar profiel in het jaarverslag van 2022.

J. (Jane) Chin-A-Fo, geboortejaar 1969	
Functie	Lid
Commissie	Auditcommissie
Profiel	Financiën, control en volkshuisvesting
Termijn	1-5-2023 – 30-4-2027
PE-punten	Niet van toepassing over 2022 en eerder
Hoofdfunctie	Het Nationale Theater, Manager Bedrijfsvoering
Nevenfuncties	Lid RvC Finraad II Lid RvT Centraal Museum Utrecht

Selectie- en Remuneratiecommissie

De Selectie- en Remuneratiecommissie (SRC) buigt zich over het bezoldigingsbeleid, het aantrekken van nieuwe RvC leden of een nieuwe directeur-bestuurder en vervult in eerste instantie de rol van werkgever, inclusief beoordeling van de directeur-bestuurder. Ook de zelfevaluatie is voorbereid door de SRC.

Vastgoedcommissie

De Vastgoedcommissie (VGC) buigt zich over alle investeringsprojecten. Het gaat dan over (sloop) nieuwbouw, planmatig onderhoud en verduurzaming of koop en verkoop van bezit. Nadat het besproken is in de VGC, adviseert de VGC de raad. In 2022 zijn diverse nieuwbouw en renovatieprojecten besproken.

Auditcommissie

Vanuit de RvC is de Auditcommissie (AC) het eerste aanspreekpunt als het gaat om het toezicht in het kader van financiën en de risicobeheersing. Zij rapporteert haar bevindingen aan de raad en adviseert de directeur-bestuurder onder andere over financiën, risicomanagement en treasury. De Auditcommissie bespreekt en geeft input aan onder andere het intern controleplan, de

tertiaalrapportages en de opdracht aan de accountant.

Permanente Educatie

Om de taak als toezichthouder goed te kunnen invullen, zowel wat betreft kennis als het functioneren van de raad, is het belangrijk dat commissarissen zich blijven ontwikkelen. Alle leden van de raad hebben in 2022 voldaan aan de eis van de VTW om minimaal vijf Permanente Educatie (PE) punten te halen. Door de commissarissen zijn onder meer bijeenkomsten bijgewoond met als onderwerp: Nationale prestatieafspraken; rol voorzitters; soft controls in de bedrijfsvoering bij woningcorporaties; frauderisicobeheersing en de rol van commissarissen; themabijeenkomsten tijdelijke woningen; van lobby naar leveren; inspiratie strategiedag.

Ook voor de directeur-bestuurder is het belangrijk dat hij zich blijft ontwikkelen. De eis voor bestuurders is dat zij over een periode van drie kalenderjaren (2019-2022) minimaal 108 PE-punten behalen. Dhr. Van Heeswijk is per 1 maart 2022 voor een periode van vier jaar als bestuurder aangesteld en werkte vanaf augustus 2021 onder een tijdelijke aanstelling. In 2021 behaalde hij 8 PE punten met de opleiding 'integrale coaching' en in 2022 behaalde hij 59 PE-punten. De heer Van Heeswijk heeft in 2022 onder andere deelgenomen aan een leiderschapspracticum; financieel beleid woningcorporaties en de opleiding voor integrale coaching.

Integriteit en onafhankelijkheid

De leden van de RvC hebben geen (neven)functies die tegenstrijdig zijn aan het belang van WoonInvest. De raad is zo samengesteld, dat de leden ten opzichte van elkaar en de bestuurder, onafhankelijk en kritisch kan functioneren. Er is geen sprake van (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij RvC-leden en/of de bestuurder betrokken waren.

Taak, werkwijze en informatievoorziening

Om de rol als toezichthouder goed te kunnen vervullen, hebben wij ons als raad in het verslagjaar regelmatig mondeling en schriftelijk door de directeur-bestuurder laten informeren op basis van onder andere tertiaalrapportages en activiteitenoverzichten. We letten erop dat we zowel op financieel, volkshuisvestelijk maatschappelijk en organisatorisch vlak goed op de hoogte gehouden worden. Door onze contacten met in- en externe stakeholders, houden we goed voeling met de organisatie en haar opgaven.

Vergadergaderingen en besluitvorming

In 2022 heeft de RvC zeven reguliere vergaderingen belegd en twee themabijeenkomsten van een hele dag gehouden. Daarnaast is de Auditcommissie vijf keer bijeen gekomen, de Vastgoedcommissie vier keer en de Selectie- en Remuneratiecommissie drie keer. De agenda van de raadsbrede bijeenkomsten worden door de voorzitter, vicevoorzitter, directeur-bestuurder en de bestuurssecretaris voorbesproken. Voorafgaand aan elke RvC vergadering, houdt de raad intern beraad.

De belangrijkste besluiten die in 2022 door de raad genomen zijn:

- Jaarverslag en jaarrekening 2021;
- Intern controleplan 2022;
- Biedingen gemeente ten behoeve prestatieafspraken en de prestatieafspraken zelf;
- Ontwikkelbesluit La Fluo en Ontwikkelbesluit De Star;
- Reglement financieel beleid en beheer, het Investeringsstatuut, het reglement SRC en de statutenwijziging;
- Benoeming Ron de Haas als voorzitter van de RvC, Bert Krikke als vicevoorzitter en Peter van Heeswijk als directeur-bestuurder.
- Begroting 2023

Bezoldiging

Vanwege de maatschappelijke taak van woningcorporaties, vindt de raad soberheid en doelmatigheid gepast bij de bezoldiging. Daarom sluit de raad voor haar bezoldiging niet alleen aan bij de beroepsregeling van de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), maar heeft een eigen proces vastgesteld om binnen de marge van de Wet Normering Topinkomens (WNT) te blijven. De bezoldigingsmaxima zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de raad, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van de prestaties van de corporatie om zo het onafhankelijk functioneren van de raad te waarborgen. De over 2022 aan de commissarissen uitgekeerde bezoldigingen zijn opgenomen in de jaarrekening bij WNT-verantwoording op pagina 76.

Zelfevaluatie

Voor goed toezicht vinden we het belangrijk eens per jaar een zelfevaluatie te houden. We kijken daarbij naar het functioneren van de individuele leden, de raad in zijn geheel en naar het samenspel met de directeur-bestuurder. Om het jaar wordt deze zelfevaluatie door een onafhankelijke externe partij begeleid. In 2022 vond begeleiding plaats door dhr. De Loor. De resultaten van de zelfevaluatie zijn positief te noemen. De raad is tevreden over haar functioneren, de relatie met de bestuurder en de goede sfeer die er heerst. Graag zou zij nog beter op elkaar ingespeeld raken door meer te weten te komen over elkaars persoonlijke waarden en drijfveren. Daarnaast is er de wens vaker casuïstiek te bespreken en meer tijd uit te trekken voor 'het goede gesprek' met bestuurder en management-team over de meer strategische thema's die spelen. Voor een deel is hieraan invulling gegeven door in januari 2023 een '24-uursessie' te beleggen, waarbij aandacht is uitgegaan naar zowel strategie als teambuilding.

11.5 Tot slot

De raad heeft kennisgenomen van het verslag van het bestuur over het jaar 2022 en heeft de jaarrekening vastgesteld. De jaarstukken geven een helder inzicht in de activiteiten en inspanningen van WoonInvest. De door het bestuur opgemaakte jaarrekening is gecontroleerd door accountantskantoor PWC en van een goedkeurende controleverklaring voorzien. Met de goedkeuring van de raad verleent de raad décharge aan het bestuur voor het gevoerde beleid en beheer.

Wij constateren dat de middelen van WoonInvest uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn besteed. Activiteiten hebben plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten. Op het gebied van beleggen en verbintenissen zijn geen risicovolle posities ingenomen. De RvC en haar individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Wij bedanken alle medewerkers, het management en het bestuur van WoonInvest voor hun inzet en betrokkenheid. De RvC blijft ook in 2023 met enthousiasme en betrokkenheid toezichthouden op de koers van WoonInvest.

De Raad van Commissarissen heeft dit verslag vastgesteld op 21 juni 2023.

Leidschendam-Voorburg, 21 juni 2023

R. de Haas
Voorzitter

B. Krikke
Vicevoorzitter

R. van Hattem
Lid

Y. Roghair
Lid

J. Chin-A-Fo
Lid



12 Jaarrekening 2022



	BALANS PER (na resultaatbestemming)	
ACTIVA	31-12-2022 x € 1.000	31-12-2021 x € 1.000
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>4.893</u>	<u>5.156</u>
Totaal materiële vaste activa	4.893	5.156
Vastgoedbeleggingen		
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.223.246	1.182.428
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	344.496	388.412
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.238	25.487
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>5.559</u>	<u>5.316</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	1.599.539	1.601.643
Financiële vaste activa		
6. Te amortiseren hedges	53.522	54.827
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Vorraden		
7. Vastgoed bestemd voor verkoop	4.105	3.489
Vorderingen		
8. Huurdebiteuren	533	335
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.285	1.791
10. Overige vorderingen	615	1.449
11. Overlopende activa	<u>252</u>	<u>799</u>
Totaal vorderingen	7.685	4.374
12. Liquide middelen	40.149	30.773
TOTAAL	<u>1.709.893</u>	<u>1.700.262</u>

31 DECEMBER 2022

PASSIVA	31-12-2022 x € 1.000	31-12-2021 x € 1.000
	<hr/>	<hr/>
<u>EIGEN VERMOGEN</u>		
13. Herwaarderingsreserve	859.013	863.254
14. Overige reserves	<u>314.134</u>	<u>300.244</u>
	1.173.147	1.163.498
<u>VOORZIENINGEN</u>		
15. Voorziening onrendabele investeringen	4.895	2.628
16. Latente belastingverplichtingen	2.353	3.739
17. Overige voorzieningen	<u>196</u>	<u>191</u>
Totaal voorzieningen	7.444	6.558
<u>LANGLOPENDE SCHULDEN</u>		
18. Leningen kredietinstellingen	449.904	452.802
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	23.148	22.726
20. Overige schulden	<u>39.886</u>	<u>40.924</u>
Totaal langlopende schulden	512.938	516.452
<u>KORTLOPENDE SCHULDEN</u>		
21. Aflossingsverplichting langlopende schulden	3.363	3.329
22. Schulden aan leveranciers	3.698	1.941
23. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.561	1.641
24. Overige schulden	782	373
25. Overlopende passiva	<u>6.960</u>	<u>6.469</u>
Totaal kortlopende schulden	16.364	13.753
	<hr/>	<hr/>
TOTAAL	<u>1.709.893</u>	<u>1.700.261</u>

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
26. Huuropbrengsten	67.931	67.002
27. Opbrengsten servicecontracten	4.257	4.091
28. Lasten servicecontracten	-4.537	-4.172
29. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-3.530	-5.268
30. Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.005	-17.478
31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-7.671</u>	<u>-8.489</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	31.445	35.686
32. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	14.098	11.437
33. Toegerekende organisatiekosten	-135	-90
34. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-10.040</u>	<u>-8.312</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.923	3.035
35. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.967	7.234
36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.295	136.374
37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>626</u>	<u>317</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.046	143.925
38. Opbrengst overige activiteiten	215	339
39. Kosten overige activiteiten	<u>0</u>	<u>0</u>
Netto resultaat overige activiteiten	215	339
40. Overige organisatiekosten	-2.070	-1.794
41. Leefbaarheid	-1.441	-981
42. Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-19.195</u>	<u>-16.969</u>
Saldo financiële baten en lasten	-19.195	-16.969
Resultaat voor belastingen	6.831	163.241
44. Vennootschapsbelasting	<u>3.128</u>	<u>-4.369</u>
Resultaat na belastingen	<u><u>9.959</u></u>	<u><u>158.872</u></u>

KASSTROOMOVERZICHT 2022 (directe methode)

	Ref.	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000	
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Huren	26	65.914	65.287	
Vergoedingen	27	3.322	4.103	
Overige bedrijfsontvangsten	38	373	379	
Renteontvangsten		<u>0</u>	<u>2</u>	
		69.609	69.771	
<i>Uitgaven</i>				
Erfpacht	31	-22	-27	
Betaling aan werknemers		-5.989	-5.689	
Onderhoudsuitgaven	30	-20.512	-14.939	
Overige bedrijfsuitgaven		-10.484	-13.047	
Betaalde interest	42	-18.311	-16.738	
Sectorspecifieke heffingen onafhankelijk van resultaat	40	-232	-265	
Verhuurderheffing	31	-4.694	-6.081	
Leefbaarheidsuitgaven	41	-263	-761	
Vennootschapsbelasting	44	<u>-2.753</u>	<u>-5.397</u>	
		<u>-63.262</u>	<u>-62.944</u>	
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>				6.827
		6.347		
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten				
<i>Ontvangsten</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur	32	14.194	11.063	
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	32	<u>0</u>	<u>0</u>	
		14.194	11.063	
<i>Uitgaven</i>				
Nieuwbouw huur	5	-1.002	-1.111	
Verbeteruitgaven	2	-7.359	-6.297	
Aankoop		-510	-567	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop		-769	-448	
Investerings overig	1	<u>-234</u>	<u>-70</u>	
		-9.874	-8.492	
<i>Financiële vaste activa</i>				
Ontvangsten overig		0	34	
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>				2.605
		4.319		
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
Nieuwe te borgen leningen	18	0	0	
Aflossing geborgde leningen	18	-1.041	-944	
Aflossing ongeborgde leningen	18	<u>-250</u>	<u>-250</u>	
		-1.291	-1.194	
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>				-1.194
		-1.291		
Netto-Kasstroom		<u>9.376</u>	<u>8.238</u>	
<i>Verloop liquide middelen</i>				
Saldo liquide middelen primo		30.773	22.535	
Netto kasstroom		9.376	8.238	
Saldo liquide middelen ultimo		<u>40.149</u>	<u>30.773</u>	

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening

Algemeen

WoonInvest is een stichting met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De statutaire vestigingsplaats is Leidschendam-Voorburg (aan de Charlotte van Pallandlaan 2). De stichting heeft uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Stichting WoonInvest is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 27082731.

Consolidatie

De activiteiten van de in de consolidatie te betrekken maatschappijen zijn voor wat betreft balanstotaal, opbrengst en resultaat van dermate klein belang voor de jaarrekening van WoonInvest, dat gebruikmakend van artikel 2:407 lid 1a BW (vrijstelling voor in de consolidatie te betrekken maatschappijen die gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis op het geheel zijn) geen geconsolideerde jaarrekening voor WoonInvest is opgesteld. Het betreft hier Verenigingen van Eigenaren en Stichting De Vlieterhof.

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ("WNT").

Presentatiewijziging

Om beter aan te sluiten bij de handleiding toepassen functionele indeling W&V 2022 van SBR Wonen zijn op een paar punten de vergelijkende cijfers aangepast. De aanpassingen zijn als volgt:

	<u>Totaal</u>	<u>DAEB</u>	<u>Niet-DAEB</u>
31. Lasten onderhoudsactiviteiten	-246	-231	-15
30. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	246	231	15

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 wordt bij de waardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed gebruik gemaakt van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Per ultimo 2022 is in dit handboek sprake van de volgende schattingswijzigingen:

- Parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2021:
 - Herijking van markthuur en disconteringsvoet
- Methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling:
 - Leegwaardestijging voor elke COROP-regio en G4
 - Het vervallen van de verhuurderheffing
 - Verhoging van de overdrachtskosten van 8% naar 10,4%
 - Huurstijging cf. Wet Nijboer
- Parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in 2022:
 - Aanpassing macro-economische marktparameters
 - Aanpassing van markthuur, leegwaarde(stijging), disconteringsvoet en diverse kostennormen.

Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. de validatie van het handboek 2021 bedraagt € 88,3 miljoen positief. Het effect van de methodische wijzigingen in de software a.g.v. nieuwe regels in het handboek en a.g.v. softwareontwikkeling bedraagt €10,9 miljoen positief. Het effect van de parameteraanpassingen a.g.v. marktontwikkelingen in het jaar 2022 bedraagt € 177,0 miljoen negatief.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WoonInvest zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, waardering van derivaten, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen en classificatie van activa en passiva. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van WoonInvest en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan worden de aard en de omvang van de transactie toegelicht en andere informatie voorzover nodig voor het verschaffen van het inzicht.

Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB

WoonInvest heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de enkelvoudige jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van WoonInvest zien toe op het verhuren van woningen die tot de niet-DAEB tak behoren met als doel de grootstedelijke middenklasse te voorzien in hun woonbehoefte en het verhuren van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB eenheden.

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

Grondslag voor scheiding	Belangrijkste posten in gescheiden verantwoording
Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Materiele Vaste Activa - Vastgoedbeleggingen - Voorziening onrendabele investeringen <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Huuropbrengsten - Opbrengsten servicecontracten - Verkoopopbrengsten en -lasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Ontvangsten verhuur en servicecontracten - Desinvesteringskasstromen
Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Overlopende passiva <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten servicecontracten - Lasten onderhoudsactiviteiten - Overige directe lasten exploitatie bezit - Leefbaarheid <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgaven servicecontracten - Uitgaven onderhoud - Investeringskasstromen in materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen
Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Schulden/leningen kredietinstellingen - Schulden/leningen overheid - Overige schulden <p><u>Winst-en-verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Rentebaten en rentelasten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Financieringskasstroom
Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/niet-DAEB tak op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/niet-DAEB. De hierbij gehanteerde verdeling is als volgt: - DAEB 82% / niet-DAEB 18%	<p><u>Balans:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Belastingen (m.u.v. VpB) en premies sociale verzekeringen <p><u>Winst- en verliesrekening:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Lasten verhuur en beheeractiviteiten - Opbrengsten en kosten overige activiteiten - Toegerekende organisatiekosten <p><u>Kasstroomoverzicht:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Personeelsuitgaven

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 afgeleide instrumenten verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard marktconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop de groep de bindende overeenkomst aangaat.

Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost. Voor de waardering en verwerking van afgeleide instrumenten wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Derivaten en hedge accounting.

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 cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardevermindervingsverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

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

WoonInvest beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Indien dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief vastgesteld. Indien het niet mogelijk is de realiseerbare waarde voor het individuele actief te bepalen, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Van een bijzondere waardevermindering is sprake als de boekwaarde van een actief hoger is dan de realiseerbare waarde; de realiseerbare waarde is de hoogste van de opbrengstwaarde en de bedrijfswaarde. Een bijzonder-waardevermindervingsverlies wordt direct als last verwerkt in de winst- en verliesrekening onder gelijktijdige verlaging van de boekwaarde van het betreffende actief.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Indien de verwachte opbrengstwaarde belangrijk hoger is dan de boekwaarde en besloten is tot verkoop, wordt overgegaan tot een incidentele herwaardering die verwerkt wordt als ongerealiseerde waardestijging in het eigen vermogen. Bij de realisatie van de waardestijging wordt deze als een afzonderlijke post in de winst- en verliesrekening verwerkt.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

de werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

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

Overige onderhoudslasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex – in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond – in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het goedgekeurde scheidingsvoorstel als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB-portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen betreft dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsnonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners en tevens zijn vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

Kwalificatie

WoonInvest richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met in achtname van haar taak als sociale huisvester. Daarnaast worden investeringsbeslissingen mede genomen op basis van een analyse van het financiële rendement. Een beperkt deel van de portefeuille is gealloceerd voor verkoop. Basis voor de waardering is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, met in achtname van de relevante feiten en omstandigheden van de markt waarop de toegelaten instellingen actief zijn.

Waarderingsgrondslag

WoonInvest waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de reële waarde. Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde', verder waarderingshandboek).

WoonInvest heeft ervoor gekozen de basisversie van het waarderingshandboek toe te passen, met uitzondering van:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)
- woonwagens en standplaatsen
- één complex met voorheen een bijzondere beklemming
- twee complexen waarbij een ontwikkelbesluit is genomen tot sloop, gevolgd door nieuwbouw.
- een complex waarbij een ontwikkelbesluit werd genomen tot sloop, gevolgd door nieuwbouw, maar waarbij het ontwikkelbesluit als gevolg van gewijzigde omstandigheden zal worden herbeoordeeld.

De reden hiervoor is dat de gezamenlijke huursom van deze typen vastgoed meer dan 5% van de totale huursom bedragen. In een dergelijk geval schrijft het waarderingshandboek de full versie voor.

De basisversie betekent dat er gewaardeerd wordt volgens de regels van het waarderingshandboek en waarvan niet mag worden afgeweken. De basisversie biedt de mogelijkheid om op portefeuilleniveau tot een aannemelijke marktwaarde te komen, zonder de inschakeling van een taxateur. De full versie stelt de corporatie in staat om op complexniveau, met inschakeling van een externe taxateur (die mag afwijken van de normen volgens het handboek), de aannemelijke waarde te bepalen.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (reguliere woningen) zijn de parameters en uitgangspunten van het waarderingshandboek integraal toegepast en is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WoonInvest een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WoonInvest geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening, volgens het verslaggevingsstelsel, moet geven.

Complexindeling

Overeenkomstig het waarderingshandboek vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen zelfstandig een waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De reële waarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognoseerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatie afspraken zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald. Dit leidt op portefeuilleniveau (totaal van alle complexen) tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat die past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet geven.

WoonInvest 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.

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 Agglomeratie 's-Gravenhage was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7-4-2023 inzake "Onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis" circa 9,3% te hoog. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 146 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.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's: doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip "marktwaarde verhuurde staat", zijnde de reële waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

In de volgende gevallen is er alleen sprake van een doorexploiteerscenario:

- bedrijfsmatig (BOG) en maatschappelijk (MOG) onroerend goed
- intramuraal zorgvastgoed (ZOG)

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuurl, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de basisversie toepast (met name woongelegenheden en parkeervoorzieningen) zijn de in het waarderingshandboek voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Per ultimo 2022 zijn de belangrijkste parameters en uitgangspunten als volgt:

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	Leegwaardestijging	
				in agglomeratie DH	in Den Haag
- 2021	2,70%	n.v.t.	n.v.t.	13,30%	13,20%
- 2022	9,90%	2,90%	7,80%	-5,67%	-5,45%
- 2023	2,60%	3,70%	3,70%	-2,50%	-2,50%
- 2024	2,30%	3,30%	3,30%	2,00%	2,00%
- 2025	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%	2,00%
- 2026	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%	2,00%
- 2027	2,00%	3,30%	3,30%	2,00%	2,00%
- 2028 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%

Per ultimo 2021 waren deze nog als volgt:

	Prijsinflatie	Loonstijging	Bouwkostenstijging	Leegwaardestijging	
				in Zuid-Holland	in Den Haag
- 2020	1,30%	n.v.t.	n.v.t.	8,00%	7,50%
- 2021	1,90%	2,00%	4,20%	12,10%	13,20%
- 2022	1,80%	2,20%	3,20%	7,10%	7,60%
- 2023	1,90%	2,10%	2,10%	2,00%	2,00%
- 2024	1,90%	2,30%	2,30%	2,00%	2,00%
- 2025	1,90%	2,30%	2,30%	2,00%	2,00%
- 2026	2,00%	2,40%	2,40%	2,00%	2,00%
- 2027 e.v.	2,00%	2,50%	2,50%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per vhe:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
- EGW doorexploiteren	€ 1.400 - € 2.066	€ 1.278 - € 1.806
- EGW uitponden	€ 834 - € 1.155	€ 766 - € 1.010
- MGW doorexploiteren	€ 1.199 - € 2.189	€ 1.104 - € 1.918
- MGW uitponden	€ 712 - € 1.332	€ 661 - € 1.182
- Studenteneenheid doorexploiteren	€ 1.237 - € 2.204	€ 1.142 - € 1.948
- Zorgeenheid doorexploiteren	€ 1.140 - € 2.253	€ 1.052 - € 1.976

Beheerkosten per vhe:

	2022	2021	
- EGW	€ 481	€ 467	
- MGW	€ 472	€ 459	
- Studenteneenheid	€ 445	€ 432	
- Zorgeenheid	€ 435	€ 423	
- Gemeentelijke OZB	cf. gemeentelijk tarief	cf. gemeentelijk tarief	(% van WOZ)
- Belastingen, verzekeringen en overige	0,07%	0,07%	(% van WOZ)
- Huurderving	1,00%	1,00%	(% van huursom)
- Mutatiekansen doorexploiteren	5,10%	6,00%	dit is het gemiddelde, maar varieert per complex
- Mutatiekansen uitponden jaar 1	mutatiekansen d.e.	mutatiekansen d.e.	
- Mutatiekansen uitponden jaar 2 niet-aangebroken	mutatiekansen d.e. + 2%	mutatiekansen d.e. + 2%	
- Mutatiekansen uitponden jaar 2 t/m 15	mutatiekansen d.e.	mutatiekansen d.e.	
- Mutatiekansen uitponden vanaf jaar 16	mutatiekansen d.e.	mutatiekansen d.e.	
- Mutatiekansen uitponden exploitatieverpl. jaar 8:			
- bij niet-aangebroken complex	mutatiekansen d.e. + 2%	mutatiekansen d.e. + 2%	
- bij aangebroken complex	cf. doorexploiteren	cf. doorexploiteren	
- Mutatiekansen UP exploitatieverpl. jaar 9 t/m 15	cf. doorexploiteren	cf. doorexploiteren	
- Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden	
- Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden	
- Verkoopkosten bij uitponden	1,0%	1,2%	(% van leegwaarde)
- Disconteringsvoet	5,53%	5,14%	voor de referentiewoning
- Risicovrije rentevoet	0,09%	-/ 0,18%	voor de referentiewoning
- Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%	6,30%	voor de referentiewoning
- Opslag voor object- en marktrisico	0,27%	0,34%	voor de referentiewoning

In 2022:

	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025</u>	<u>2026 e.v.</u>
- Huurindex gereguleerde woningen	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%
- Huurindex geliberaliseerde woningen	3,90%	2,60%	2,30%	2,00%

De markt- en maximale huur worden met de prijsinflatie van het huidige jaar geïndexeerd.

In 2021:

Huurstijging boven prijsinflatie v.j.	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2025 e.v.</u>
- Zelfstandige eenheden	1,0%	1,0%	1,0%	0,5%
- Onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 (was € 555) per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen per ultimo 2021 11,4% (was 9%).

Voor dat deel van de vastgoedportefeuille waarbij WoonInvest de full-versie toepast (met name BOG/MOG/ZOG) is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden (en zijn dus van het waarderingshandboek afwijkende standpunten ingenomen waarbij rekening is gehouden met de specifieke omstandigheden van het bezit).

<u>Gehanteerde vrijheidsgraad voor woonegelegenheden</u>	<u>Parameter handboek</u>	<u>Eigen parameter</u>
Markthuur	Niet toegepast	Referenties NVM-database op complexniveau
Markthuurstijging	Toegepast	
Exit yield	Soms toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde	Niet toegepast	Op complexniveau referenties NVM-database
Leegwaardestijging	Toegepast	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Mutatie- en verkoopkans	Veelal toegepast	
Onderhoud	Niet toegepast	Vastgoedtaxatiewijzer 2022
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Erfpacht	Toegepast	-
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Toegepast	Bij 3 complexen is achterstallig onderhoud ingerekend.
Exploitatiescenario	Toegepast	M.u.v. van 2 woonwagencentplexen.

Het betreft 4 complexen met 172 woningen en 2 complexen met in totaal 21 woonwagens cq. standplaatsen.

<u>Gehanteerde vrijheidsgraad voor BOG/MOG/ZOG</u>	<u>Parameter handboek</u>	<u>Eigen parameter</u>
Markthuur(stijging)	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Exit yield	Deels toegepast	Tenzij dit tot een onrealistische eindwaarde leidt
Leegwaarde(stijging)	Toegepast	-
Disconteringsvoet	Niet toegepast	Inschatting op complexniveau
Onderhoud	Toegepast	-
Technische splitsingskosten	Toegepast	-
Huurincentives en leegstand	Niet toegepast	Afhankelijk van de ruimte (ingeschat op complexniveau)
Erfpacht	Toegepast	M.u.v. 2 complexen
Bijzondere omstandigheden	Toegepast	-
Schematische vrijheid	Toegepast	-
Exploitatiescenario	Toegepast	-

Het betreft 22 BOG/MOG-complexen met 28 contracten, 4 complexen met 133 eenheden en 6 complexen met in totaal 596 intramurale zorgplaatsen.

Deze vrijheidsgraden zijn door de externe taxateur beoordeeld op aannemelijkheid.

Het te taxeren deel van de portefeuille vastgoed in exploitatie wordt minimaal eens per 3 jaar door externe onafhankelijke taxateurs gevalideerd door middel van gevel-/zichttaxatie. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentie-transacties. Tussentijds wordt de waardering vastgesteld op basis van een taxatie update.

Mutatie reële waarde

Mutaties in de reële waarde van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

Als gevolg van het toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen (hogere herwaarderingsreserve leidt tot lagere overige reserves en vice versa).

Beleidswaarde

Het WSW en de Aw hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om de beleidswaarde te hanteren als waardebegrip. Corporaties vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening. In het bestuursverslag wordt een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

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 WoonInvest. De nettocontantewaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WoonInvest. Om tot de beleidswaarde te komen worden uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat de volgende vier afslagen gehanteerd:

- 1 Voor het gehele bezit is uitgegaan van het scenario 'doorexploiteren' (in plaats van de hoogste van 'doorexploiteren' en 'uitponden'). Er wordt bovendien in het geheel geen rekening gehouden met verkopen.
- 2 De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal verhoogd tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. WoonInvest hanteert in haar beleid voor een DAEB-woning een streefhuur van 85% (2021: 85%) van de maximaal redelijke huur en voor een niet-DAEB woning 120% (2021: 120%).
- 3 De componenten instandhoudingsonderhoud en mutatieonderhoud zijn vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie). WoonInvest hanteert hierbij een norm van gemiddeld € 2.275 (2021: € 2.289) per woning per jaar.
- 4 Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. WoonInvest hanteert hierbij een norm van € 885 (2021: € 988) per woning per jaar.

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

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WoonInvest verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de reële marktwaarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Deze verkopen kwalificeren we als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren verkopen waarbij WoonInvest een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

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

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een "verhuur-bestemming" krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw) en bestaande complexen (woningverbetering, herstructurering) die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats tegen de kostprijs (verrijgings- of vervaardigingsprijs) onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen als gevolg van een lagere realiseerbare waarde (marktwaarde). De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de hieraan direct toerekenbare overige kosten.

Bijzondere waardeverminderingen worden in de jaarrekening verantwoord bij het aangaan van feitelijke investerings-verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Hiervan is sprake zodra voldaan wordt aan de criteria "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Het moment dat het bestuur het investeringsbesluit heeft genomen (indien goedkeuring door RvC niet is vereist) of dat de RvC het genomen investeringsbesluit van het bestuur heeft goedgekeurd (indien goedkeuring door RvC wel is vereist) wordt beschouwd als het moment van 'interne formalisatie'.

Van 'externe communicatie' is sprake wanneer uitingen door de toegelaten instelling zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten.

Indien de bijzondere waardevermindering hoger is dan de bestede kosten van het sociaal vastgoed in ontwikkeling, wordt het vastgoed naar nihil afgewaardeerd en wordt voor het resterende bedrag van de waardevermindering een voorziening voor onrendabele investeringen gevormd.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. Aangezien er nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten, worden de posities gerubriceerd onder de post "Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie". De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde, zijnde de taxatiewaarde. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

Financiële vaste activa

Leningen u/g

De leningen u/g worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte bedrag, gewoonlijk de nominale waarde. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

Te amortiseren hedges

Voor in het verleden gekochte swaptions is een eenmalige premie betaald die wordt afgeschreven over de periode van aanschaf tot uitoefendatum.

Bijzondere waardevermindering van financiële activa

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten, beoordeelt WoonInvest op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt WoonInvest de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst- en verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardevermindervingsverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Overige vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs. Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden er op basis van de effectieve rente-rente-inkomsten ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreft teruggekochte woningen met een terugkoopplicht, alsmede uit exploitatie genomen woningen, bestemd voor verkoop.

De waardering van de teruggekochte woningen met een terugkoopplicht is tegen de terugkoopprijs, zijnde de verkrijgingsprijs voor de waardering als voorraad, dan wel 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.

De uit exploitatie genomen woningen zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. Als kostprijs wordt hiervoor de laatst bekende marktwaarde in verhuurde staat gebruikt.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde, welke in een zakelijke transactie gelijk is aan de kostprijs. Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van voorzieningen voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas-, bank- en girotegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve betreft het positieve verschil tussen de marktwaarde van de activa en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt dat dit deel van het eigen vermogen op het waarderingmoment nog niet gerealiseerd is. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald zonder rekening te houden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed bestemd voor verkoop. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan 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 gewaardeerd vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

Als gevolg van het deels toepassen van de basisversie, waarmee een marktwaarde op portefeuille niveau wordt nagestreefd, zit er een onnauwkeurigheid in de bepaling van de herwaarderingsreserve op complexniveau. Deze onnauwkeurigheid is inherent aan de toepassing van de basisversie. Dit leidt niet tot een hoger of lager vermogen maar ziet enkel toe op de allocatie binnen het vermogen.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij zullen moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs 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. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de latente belastingverplichtingen die tegen contante waarde worden gewaardeerd.

Voorziening onrendabele investeringen

Verliezen als gevolg van onrendabele investeringen inzake de materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen in ontwikkeling worden op het moment dat er sprake is van een feitelijke verplichting (intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd) als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voorzover de verwachte verliezen de boekwaarde van het betreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Verliezen betreffen de nadelige verschillen tussen de uitgaven voor investeringen, rekening houdend met het complex in het geval de investeringen hiertoe gaan behoren, en minus de aan deze uitgaven toe te rekenen marktwaarde betreffende de materiële vaste activa.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Een latente belastingvordering of -verplichting wordt gevormd voor tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Verder wordt een latente belastingvordering opgenomen voor verrekenbare tijdelijke waarderingsverschillen en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. Bij de inschatting van verrekenbare fiscale winsten wordt geen rekening gehouden met toekomstige (beleids)beslissingen van de corporatie.

De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de op het einde van het boekjaar geldende belastingtarieven dan wel tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover reeds bij wet vastgelegd.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door WoonInvest, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van de betreffende activa en passiva waarbij sprake is van tijdelijke waarderingsverschillen. De belastinglatenties worden gewaardeerd tegen contante waarde. Contantmaking geschiedt tegen een disconteringsvoet van 3,04%. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 4,10%, gecorrigeerd met het toekomstige VPB-tarief van 25,8%. Latenties die op zeer lange termijn worden afgewikkeld worden niet in de jaarrekening gewaardeerd aangezien de contante waarde ervan naar nihil tendeert.

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd groter is dan een jaar. Het bedrag dat vermoedelijk binnen één jaar verrekenbaar zal zijn is in de toelichting vermeld.

De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen, waarbij zoveel mogelijk is aangegeven in welke mate de verplichtingen als langlopend zijn te beschouwen.

Saldering

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

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde. WoonInvest heeft een voorziening getroffen voor jubilea en loopbaanuitkeringen. Deze voorziening is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekken.

Langlopend/kortlopende schulden

Schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen reële waarde verminderd met (in geval van een financiële verplichting die niet tegen reële waarde, met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, is opgenomen) de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve rentemethode. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

Onder de schulden zijn van huurders ontvangen waarborgsommen opgenomen, welke bij mutatie van de woning worden terugbetaald verhoogd met rente.

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

Derivaten en hedge accounting

WoonInvest maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) zoals renteswaps ter afdekking van de gelopen risico's betreffende renteschommelingen. Op het moment van de eerste verantwoording rubriceert de groep de derivaten onder de reikwijdte van RJ 290 op portefeuillebasis in de subcategorieën: 'Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting' en 'Overige derivaten met een andere onderliggende waarde dan beursgenoteerde aandelen of obligaties'.

In een contract besloten ('embedded') derivaten

Indien in enig contract zodanige bepalingen en afspraken zijn opgenomen die voldoen aan de kenmerken van een derivaat ('embedded derivaat') wordt vastgesteld of deze bepalingen en afspraken van het contract afgescheiden dienen te worden; afscheiding vindt plaats als:

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

Derivaten met toepassing van kostprijs-hedge-accounting

De afdekkingen worden verwerkt volgens kostprijs-hedge-accounting, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- documentatie van de algemene hedgestrategie, hoe de hedgerelaties passen in de doelstellingen van risicobeheer en de verwachting aangaande de effectiviteit van deze hedgerelaties;
- documentatie van de in het soort hedgerelatie betrokken hedge-instrumenten en afgedekte posities;
- verwerking van de ineffectiviteit in de winst-en-verliesrekening: bij derivaten in een kostprijs-hedge-relatie waarbij deels sprake is van hedge-ineffectiviteit, wordt indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs, voor het ineffectieve deel dit verschil in de winst- en verliesrekening onder de post "Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van vlottende effecten" verwerkt.

De afdekkingen die aan deze voorwaarden voor hedge-accounting voldoen, worden als volgt verantwoord:

- Indien de afgedekte post tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte post (i.c. toekomstige herfinancieringen op bestaande leningen) in de kostprijs-hedge nog niet in de balans is verwerkt, wordt het hedge-instrument niet geherwaardeerd.
- De resultaten op het hedge-instrument worden gelijktijdig verantwoord met de resultaten op de afgedekte post.
- Per balansdatum wordt de omvang van de risicopositie in de afgedekte post in de hedge-relatie vergeleken met de omvang van de risicomitigerende werking van het hedge-instrument. Indien het hedge-instrument een grotere omvang heeft dan de afgedekte post, is sprake van ineffectiviteit en wordt het ineffectieve deel tegen kostprijs of lagere marktwaarde gewaardeerd.

Kostprijs-hedge-accounting wordt beëindigd indien:

- Het hedge-instrument afloopt, wordt verkocht, wordt beëindigd of uitgeoefend. Het cumulatieve gerealiseerde resultaat op het hedge-instrument dat nog niet in de winst- en verliesrekening is verwerkt toen er sprake was van een effectieve hedge, wordt afzonderlijk in de overlopende posten in de balans verwerkt tot de afgedekte transactie plaatsvindt.
- De hedge-relatie niet meer voldoet aan de criteria voor hedge accounting. Indien de afgedekte positie een in de toekomst verwachte transactie betreft, vindt de verwerking van de hedgeresultaten als volgt plaats:
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting nog plaatsvindt, wordt hedge accounting vanaf dat moment stopgezet. Het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief was buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, blijft afhankelijk van de situatie off balance of op de balans.
 - Indien de verwachte transactie naar verwachting niet meer plaatsvindt wordt het hiermee samenhangende cumulatieve resultaat op het hedge-instrument dat in de periode waarin de hedge effectief buiten de winst- en verliesrekening of off-balance was gehouden, naar de winst- en verliesrekening overgebracht.

Bij beëindiging van de hedge-relatie wordt de premie geamortiseerd over de geschatte restant looptijd.

Hedge documentatie

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden.

Overige derivaten (zonder toepassing van kostprijshedge-accounting)

Overige derivaten (zoals renteswaps) waarbij geen hedgerelatie is aangegeven, worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere reële waarde. Indien de reële waarde van deze aldus gewaardeerde derivaten negatief is, wordt dit bedrag in de balans verwerkt als een schuld en in de winst- en verliesrekening onder de financiële lasten verwerkt als een last. Baten en lasten worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt zodra de derivaten aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe 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.

Operationele leasing

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

Grondslagen van resultaatbepaling in de jaarrekening

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.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

Bedrijfsopbrengsten

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die omzetcategorieën opgenomen, welke kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst respectievelijk uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten jegens huurders.

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 WoonInvest, 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.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De verkoop van vastgoed is een regulier onderdeel van de bedrijfsactiviteiten en wordt derhalve als onderdeel van de omzet verantwoord.

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 huurwoningen (sociaal vastgoed en commercieel vastgoed in exploitatie) onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord.

Verder is 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. Winsten 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.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

Opbrengsten en kosten inzake overige activiteiten ontstaan uit werkzaamheden die niet tot de primaire activiteiten van WoonInvest behoren, dit zijn o.a. antenne-opstelling en wasserette.

Bedrijfslasten

Afschrijvingen op materiële vaste activa

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur (is doorgaans de geschatte economische levensduur), zonder rekening te houden met ingeschatte verkopen voor einde levensduur. Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

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

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voorzover ze verschuldigd zijn aan werknemers.

Pensioenlasten

WoonInvest heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft WoonInvest geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.

De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

Onderhoudslasten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud (anders dan groot onderhoud) verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. 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 uit de balans blijvende verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging maar instandhouding van het actief.

Erfpacht

Jaarlijks wordt door de gemeente voor het gebruik van grond erfpacht in rekening gebracht op basis van canons. In bijna alle gevallen heeft WoonInvest in het verleden deze canons eeuwigdurend afgekocht. Deze maken daardoor onderdeel uit van de vervaardigingsprijs. Bij één locatie werd de canon niet afgekocht. De kosten hiervan worden ten laste van de exploitatierekening gebracht in de periode waarop deze betrekking hebben.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten niet zijnde investeringen opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, woonconsulenten), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeekkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid et cetera.

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

Financiële baten en lasten

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.

Belastingen

Corporaties zijn verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een met de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openningsbalans en de wijze van resultaatneming. De belastingdienst heeft de VSO per 1 januari 2023 opgezegd.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Grondslagen bij opstellen kasstroomoverzicht

Toepassing directe methode

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan de activiteiten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele,- investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). Ontvangsten uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Begrip geldmiddelen

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen.

Rubricering van ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en dividend

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

TOELICHTING OP DE BALANS

(in duizenden euro's)

MATERIËLE VASTE ACTIVA

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>4.893</u>	<u>5.156</u>

1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie

Het verloop is als volgt:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Stand per 31 december</u>		
Verrijingsprijzen	10.675	10.605
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-5.519</u>	<u>-5.014</u>
Boekwaarde	<u>5.156</u>	<u>5.591</u>

Mutaties

Investeringen	239	70
Desinvesteringen	0	0
Afschrijvingen	-502	-505
Cumulatieve afschrijvingen op desinvesteringen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal mutaties	<u>-263</u>	<u>-435</u>

Stand per 31 december

Verrijingsprijzen	10.914	10.675
Cum. waardeverminderingen en afschrijvingen	<u>-6.021</u>	<u>-5.519</u>
Boekwaarde per 31 december	<u>4.893</u>	<u>5.156</u>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte gebruiksduur:

- Bedrijfsterreinen: geen afschrijving
 - Automatisering: 5 jaar
 - Inventaris kantoor: 5 jaar
 - Overige activa: 3 - 20 jaar
 - Kantoorgebouw (excl. grond): 50 jaar
- Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

VASTGOEDBELEGGINGEN

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
2. DAEB vastgoed in exploitatie	1.223.246	1.182.428
3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	344.496	388.412
4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	26.238	25.487
5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>5.559</u>	<u>5.316</u>
	<u>1.599.539</u>	<u>1.601.643</u>

Het verloop in 2022 is als volgt.

	2. DAEB vastgoed in exploitatie	3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
Stand per 1 januari 2022					
Verrijgingsprijzen	529.698	187.333	8.046	14.787	739.864
Cumulatieve waardevermindering	-35.922	-11.459	0	-2.616	-49.997
Cumulatieve herwaardering	688.652	212.538	17.441	-6.855	911.776
Boekwaarde per 1 januari 2022	1.182.428	388.412	25.487	5.316	1.601.643
Mutaties 2022					
Investeringen	6.536	674	0	1.923	9.133
Desinvesteringen	-2.872	-3.751	0	0	-6.623
Herwaardering (Terugneming van) waardeverminderingen	37.137	-35.842	2.305	0	3.600
Herclassificaties DAEB en niet-DAEB	0	0	0	0	0
Herclassificaties Koop Garant	0	0	-1.610	0	-1.610
Overboekingen	0	-4.094	56	0	-4.038
Totaal mutaties	40.818	-43.916	751	243	-2.104
Stand per 31 december 2022					
Verrijgingsprijzen	533.362	182.317	6.587	16.710	738.976
Cumulatieve waardevermindering	-35.905	-12.352	0	-4.296	-52.553
Cumulatieve herwaardering	725.789	174.531	19.651	-6.855	913.116
Boekwaarde per 31 december 2022	1.223.246	344.496	26.238	5.559	1.599.539

2. DAEB vastgoed in exploitatie en 3. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Er zijn 207 vhe's (veelal kasten en bergingen) met een jaaropbrengst van € 43 en zendmasten met een totale jaaropbrengst van € 63 niet opgenomen in de marktwaardering.

Per ultimo 2022 kent het DAEB vastgoed en het Niet-DAEB vastgoed in exploitatie een marktwaarde van € 1.568 (was € 1.571) miljoen en kent daarmee een afname van € 3 miljoen. Het verloop is als volgt.

	x € 1.000	%
Marktwaarde per 1 januari 2022	1.570.840	100,0%
1. Voorraadwijziging	-9.422	-0,6%
2. Wijziging objectgegevens	84.140	5,4%
3. Methodische wijzigingen (handboek en software)	10.904	0,7%
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2021	88.264	5,6%
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen	-176.984	-11,3%
	-3.098	-0,2%
Marktwaarde per 31 december 2022	1.567.742	99,8%

De mutaties zijn als volgt te specificeren.

1. Voorraadwijziging	-9.422	-0,6%
2. Wijziging objectgegevens		
a. Contractuur, leegstand en max. redelijke huur	26.109	1,7%
b. WOZ-waarde	60.486	3,9%
c. Mutatiekans	-1.959	-0,1%
d. Overige	-496	0,0%
	84.140	5,4%

3. Methodische wijzigingen (handboek en software)		
a. Aanpassing grondslag indexatie contractuur	23.878	1,5%
b. Verhoging overdrachtskosten	-12.974	-0,8%
	<u>10.904</u>	<u>0,7%</u>
4. Wijzigingen a.g.v. validatie handboek 2021		
a. Markthuur na validatie	11.453	0,7%
b. Disconteringsvoet na validatie	76.811	4,9%
	<u>88.264</u>	<u>5,6%</u>
5. Wijzigingen a.g.v. marktontwikkelingen		
a. Macro-economische parameters	21.387	1,4%
b. Markthuur(stijging), liberalisatiegrens en reguliere huurstijging	26.170	1,7%
c. Leegwaarde(stijging)	-97.081	-6,2%
d. Disconteringsvoet	-144.859	-9,2%
e. Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-40.748	-2,6%
f. Exit yield	227	0,0%
g. Verhuurderheffing	57.189	3,6%
h. Splitsings-, verkoop- en beheerkosten, belastingen en verzekeringen	731	0,1%
	<u>-176.984</u>	<u>-11,3%</u>

Er is een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde en de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs van € 859.

In onderstaande tabel is een gevoeligheidsanalyse opgenomen.

Parameter	Wijziging	Effect (€)	Effect (%)
Mutatiegraad	+ 1 %-punt	€ 29.120.090	1,86%
	- 1 %-punt	-€ 13.062.015	-0,83%
Markthuur	+ 1%	€ 10.105.038	0,64%
	- 1%	-€ 9.675.553	-0,62%
Leegwaarde	+ 1%	€ 1.246.407	0,08%
	- 1%	-€ 921.987	-0,06%
Disconteringsvoet	+ 1 %-punt	-€ 261.537.358	-16,68%
	- 1 %-punt	€ 592.409.172	37,79%

De in de marktwaardeberekening gehanteerde oppervlaktegegevens van de woningen zijn gebaseerd op de NEN 2580-normering. Een klein aantal woningen is nog gebaseerd op de gemeentelijke Basisregistraties Adressen en Gebouw (BAG). De grootste zorgcomplexen zijn cf. voorgeschreven NEN-normering ingemeten.

Voor een zestal complexen in een wat zwakkere wijk is rekening gehouden met verkoopbelemmering omdat de gemeente eist dat WoonInvest meer dan 50% van het oorspronkelijke bezit behoudt.

De WOZ-waarde 2022 (met peildatum 1/1/21) van het vastgoed in exploitatie bedraagt € 1.860.046 (was € 1.741.798).

WoonInvest heeft voor de eerstkomende vijf jaar een verkoopplan opgesteld waarin 175 woningen en 3 complexen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan zullen naar verwachting 35 woningen in het komend boekjaar worden verkocht. De verwachte opbrengstwaarde in 2023 is € 13,0 miljoen (was 35 woningen en 1 complex voor in totaal € 14,9 miljoen).

Er zijn 241 vhe's in onderpand gegeven ten behoeve van de BNG en de ABN AMRO Bank.

WoonInvest heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele overige bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Beleidswaarde

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 WoonInvest. De nettocontantwaardeberekening van de marktwaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van WoonInvest.

Het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de beleidswaarde bestaat uit de volgende onderdelen:

	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat	1.567.742	1.570.840
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	231.202	97.922
Betaalbaarheid (huren)	-448.105	-307.379
Kwaliteit (onderhoud)	-180.422	-232.021
Beheer (beheerkosten)	-41.949	-81.660
Subtotaal	-439.275	-523.138
Beleidswaarde	<u>1.128.467</u>	<u>1.047.702</u>

Dit impliceert dat circa 37% van het totale eigen vermogen niet of eerst op lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

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

	2022	2021
Uitgangspunt voor:		
Disconteringsvoet	5,49%	5,43%
Beleidsuur per maand	€ 725	€ 740
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.161	€ 3.277

Gevoeligheidsanalyse

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

	Totaal	Verschil in €	Verschil in %
Waarde portefeuille 2022	€ 1.128.467.123		
Beleidsuur			
+ €25	€ 1.166.652.232	€ 38.185.108	3,38%
- €25	€ 1.082.728.049	-€ 45.739.074	-4,05%
Beleidsbeheer			
+ €100	€ 1.099.702.668	-€ 28.764.455	-2,55%
- €100	€ 1.157.231.579	€ 28.764.455	2,55%
Beleidsonderhoud			
+ €100	€ 1.099.702.668	-€ 28.764.455	-2,55%
- €100	€ 1.157.231.579	€ 28.764.455	2,55%
WOZ én leegwaarde			
+ 1%	€ 1.128.491.089	€ 23.965	0,00%
- 1%	€ 1.128.443.158	-€ 23.965	0,00%
Mutatiegraad			
+ 1%-punt	€ 1.141.836.998	€ 13.369.874	1,18%
- 1%-punt	€ 1.125.707.665	-€ 2.759.458	-0,24%
Disconteringsvoet			
+ 1%-punt	€ 905.021.872	-€ 223.445.252	-19,80%
- 1%-punt	€ 1.488.499.484	€ 360.032.360	31,90%

4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

WoonInvest verkocht woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt, en waarbij WoonInvest verplicht is om de woning na verloop van tijd weer terug te kopen. De verwerking van dergelijke transacties kwalificeerde WoonInvest als een financieringstransactie.

Gedurende 2022 zijn geen nieuwe woningen (2021: 0 woningen) onder een VOV-regeling aan derden overgedragen. 6 woningen zijn teruggekocht, waarvan er 3 weer in verhuur zijn genomen (2021: 4 woningen).

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden ultimo 2022: 100 (2021: 106).

Ultimo 2022 is er 1 woning (2021: 2 woningen) onder voorraden opgenomen.

5. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

In deze post zijn strategische grondaankopen (incl. toegerekende uitgaven) ad € 4.046 (2021: € 4.542) inbegrepen, met het oog op ontwikkeling van vastgoedprojecten en waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling. Het zijn voornamelijk materiële vaste activa, nog niet dienstbaar aan de bedrijfsuitoefening.

De waardevermindering ziet op een grondpositie ad € 1.110 en voor € 570 op faalkosten.

FINANCIËLE VASTE ACTIVA

31-12-2022

31-12-2021

6. Te amortiseren hedges

WoonInvest heeft in voorgaande jaren swaptions gekocht ter afdekking van het opwaartse renterisico van de extendible periodes van reeds bestaande leningen. Hiervoor is een eenmalige premie betaald. De premie is geactiveerd en wordt over de periode van aanschaf tot uitoefendatum ten laste van het resultaat gebracht. Daarnaast zijn enkele renteswaps afgesloten waarbij een hogere rente op korte termijn betaald wordt tegenover een lagere rente op lange termijn. De extra betaalde rente op korte termijn wordt hierbij geactiveerd (ten goede van het resultaat) en geamortiseerd vanaf datum verlenging. In 2018 hebben een 4-tal zogenaamde "doorzak" transacties plaatsgevonden. Hierbij zijn 4 payer swaps van totaal nominaal € 80 miljoen, en looptijden tot 2058-2060, overgedragen aan een bank. Tegelijkertijd zijn de gehedgede Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Van het saldo eind 2022 heeft € 1.319 een looptijd korter dan 1 jaar en heeft € 46.810 een looptijd langer dan 5 jaar. De restant looptijd ultimo 2022 is gemiddeld 18 jaar (ultimo 2021: gemiddeld 19 jaar). Het verloop van de geactiveerde premiekosten is als volgt:

	2022	2021
Stand 1 januari	54.827	56.118
Nieuwe transacties	0	0
Egalisaties ten goede van het resultaat	0	0
Egalisaties ten laste van het resultaat	-1.305	-1.291
Stand 31 december	<u>53.522</u>	<u>54.827</u>

VLOTTENDE ACTIVA

Voorraden

31-12-2022

31-12-2021

7. Vastgoed bestemd voor verkoop

4.105

3.489

De post "Vastgoed bestemd voor verkoop" bestaat uit 1 teruggekochte Koopgarantwoning (2021: 2) en 13 woningen (2021: 12) en 1 parkeerplaats die uit exploitatie zijn genomen. Per ultimo 2022 stonden de woningen leeg en zijn verkoopactiviteiten aangevangen. De teruggekochte Koopgarantwoningen zijn opgenomen tegen terugkoopwaarde, zijnde de marktwaarde minus de verstrekte korting. De uit exploitatie genomen woningen zijn gewaardeerd tegen kostprijs of lagere opbrengstwaarde. Als kostprijs wordt hiervoor de laatst bekende marktwaarde in verhuurde staat gebruikt (i.c. die per ultimo 2021). Naar verwachting worden de woningen in 2023 verkocht. De verwachte opbrengstwaarde is € 5.536.

Vorderingen

31-12-2022

31-12-2021

8. Huurdebiteuren	533	335
9. Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.285	1.790
10. Overige vorderingen	615	1.449
11. Overlopende activa	252	798
Totaal	<u>7.685</u>	<u>4.372</u>

De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

8. Huurdebiteuren

31-12-2022

31-12-2021

Huurachterstand huurdebiteuren	543	412
Huurachterstand vertrokken huurders (waaronder schade/mutatiekosten)	364	286
Afwaardering wegens oninbaarheid	-374	-363
Huurbetalingen onderweg	0	0
Stand 31 december	<u>533</u>	<u>335</u>

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

Per 31 december 2022 zijn er vorderingen op 331 (2021: 276) huidige huurders met een totaalbedrag van € 365 (2021: € 358) uit handen gegeven aan een gerechtsdeurwaarder. Met 52 (2021: 42) huidige huurders zijn betalingsregelingen getroffen. De vordering op deze huidige huurders bedraagt € 32 (2021: € 22).

Ouderdomsanalyse vorderingen op huidige huurdebiteuren:

	2022	2021
< 1 maand	125	57
< 2 maanden	75	29
< 3 maanden	35	29
< 6 maanden	84	65
<1 jaar	67	36
>1 jaar	157	196
	<u>543</u>	<u>412</u>

9. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting	31-12-2022	31-12-2021
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2020	404	404
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2021	4.992	
Terug te vorderen vennootschapsbelasting 2022	889	1.386
	<u>6.285</u>	<u>1.790</u>

De post "Te vorderen vennootschapsbelasting" betreft de naar verwachting te vorderen 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 belasting-tarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten.

10. Overige vorderingen

Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2022	31-12-2021
Debiteuren niet zijnde huurvorderingen	565	1.376
Diversen	48	73
Stand 31 december	<u>615</u>	<u>1.449</u>

11. Overlopende activa

Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2022	31-12-2021
Door te berekenen onderhoud e.d.	0	550
Door te berekenen VvE	49	67
Vooruitbetaalde kosten automatisering	97	6
Diversen	106	176
Totaal	<u>252</u>	<u>799</u>

Ultimo 2021 werd nog € 550 opgenomen aan door te berekenen onderhoud voor een aantal zorglocaties. De betreffende huurder voert het onderhoud met ingang van boekjaar 2022 zelf uit, waardoor er per ultimo 2022 niets meer te verrekenen is.

12. Liquide middelen

Deze post is als volgt samengesteld :	31-12-2022	31-12-2021
Banken	<u>40.149</u>	<u>30.773</u>

In het saldo liquide middelen is een bedrag van € 9.950 vervat dat (gedeeltelijk) niet ter vrije beschikking staat van WoonInvest, zolang de negatieve marktwaarde van de derivaten bij deze banken groter is dan het grensbedrag. De liquide middelen vallen vrij bij daling van de negatieve marktwaarde onder het grensbedrag. De overige liquide middelen staan ter vrije beschikking. Per eind 2022 is dit risico beperkt tot de eerder genoemde € 9.950.

EIGEN VERMOGEN

	31-12-2022	31-12-2021
14. Herwaarderingsreserve	859.013	863.254
15. Overige reserves	314.134	300.244
Het vermogen bedraagt per balansdatum	<u>1.173.147</u>	<u>1.163.498</u>

Herwaarderingsreserve	vastgoed in exploitatie	vastgoed verkocht onder voorwaarden	Totaal 2022	Totaal 2021
Stand per 1 januari	856.879	6.375	863.254	719.856
Mutatie vanwege verkoop	-4.339	-311	-4.650	-4.278
Ongereal. herwaardering boekjaar	409	0	409	147.676
Overige mutaties	0	0	0	0
Stand per 31 december	<u>852.949</u>	<u>6.064</u>	<u>859.013</u>	<u>863.254</u>

Overige reserve	2022	2021
Stand per 1 januari	300.244	284.931
Uit resultaatbestemming	9.551	11.193
Realisatie herwaarderingsreserve vanwege verkoop	4.339	4.120
Stand per 31 december	<u>314.134</u>	<u>300.244</u>

Eigen Vermogen

Per 31 december 2022 is in totaal € 859.013 aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen inbegrepen, zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 439.275 in het eigen vermogen inbegrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WoonInvest. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Voorstel resultaatbestemming

Vooruitlopend op de vaststelling van de jaarrekening door de Raad van Commissarissen is het positieve resultaat over 2022 van € 9.959 als volgt verwerkt:

- het gerealiseerde resultaat van € 9.551 is toegevoegd aan de overige reserves en
- het niet-gerealiseerde resultaat van € 409 is toegevoegd aan de herwaarderingsreserve.

VOORZIENINGEN

	31-12-2022	31-12-2021
15. Voorziening onrendabele investeringen	4.895	2.628
16. Latente belastingverplichtingen	2.353	3.739
17. Overige voorzieningen	196	191
	<u>7.444</u>	<u>6.558</u>

15. Voorziening onrendabele investeringen

	2022	2021
Stand 1 januari	2.628	5.368
Toevoeging	5.400	4.000
Onttrekking	-3.133	-6.573
Vrijval t.g.v resultaat	0	-167
Stand 31 december	<u>4.895</u>	<u>2.628</u>

Deze voorziening betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van nieuwbouwprojecten en duurzaamheidsprojecten. De toevoeging op de duurzaamheidsprojecten Klaverweide, De Tol (oneven) en De Tol (even). Deze projecten worden aangevangen in 2023 en 2024. De onttrekking betreffen de voorbereidingskosten van voorgenoemde duurzaamheidsprojecten, alsmede de uitgaven voor de duurzaamheidsprojecten Reuvenslaan en Elzendreef. De twee laatst genoemde duurzaamheidsprojecten, waarvoor in 2021 een voorziening werd gevormd, zijn afgerond in 2022.

Naar verwachting wordt ongeveer 75% van deze voorziening in 2023 afgewikkeld.

16. Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. Dit leidt tot latente belastingvorderingen en latente belastingverplichtingen. Met ingang van de jaarrekening 2021 zijn deze vorderingen en verplichtingen gesaldeerd opgenomen. Per saldo is er sprake van een latente belastingverplichting. De tijdelijke verschillen worden hierna toegelicht:

a. DAEB en niet-DAEB vastgoed bestemd voor doorexplotatie

Voor dit bezit is het uitgangspunt blijvend verhuren (waarna sloop). De op het waarderingsverschil van dit bezit betrekking hebbende belastingverplichting, leidt niet tot waardering in de jaarrekening. De reden is dat de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand blijft en fiscaal pas wordt afgewikkeld nadat in de toekomst de bouwbestemming op de grond zou komen te vervallen. Gezien de zeer lange looptijd van het waarderingsverschil, tendeert de contante waarde van de hieruit voortvloeiende latente schuld naar nihil. Het verschil tussen de fiscale waarde en de waarde in de jaarrekening van het sociaal en commercieel vastgoed bedraagt € 416.559 (was € 416.421).

b. DAEB en niet-DAEB vastgoed bestemd voor verkoop

In het beleid zijn complexen opgenomen waarvan woningen mogen worden verkocht (de zgn. "verkoopvijver"). Er wordt verwacht dat er 35 woningen per jaar worden verkocht.

WoonInvest heeft het stellige voornemen om gebruik te maken van de herinvesteringsreserve (HIR). Door deze fiscale faciliteit wordt het afrekenen doorgeschoven naar de toekomst en daarmee is er geen noodzaak deze latente belastingverplichting op te nemen.

Naast de 35 te verkopen woningen per jaar wordt voor de komende jaren rekening gehouden met 3 complexgewijze verkopen voor in totaal 114 woningen. Het verschil tussen commerciële en fiscale waardering betreft € 44.048. De bijbehorende latentie bedraagt per ultimo 2022 € 11.364 nominaal en is niet in de balans opgenomen.

c. 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 fiscale en de commerciële waardering. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. Het waarderingsverschil bedraagt € 690. De nominale waarde bedraagt € 178.

d. Fiscaal afschrijvingspotentieel

Per ultimo 2022 bedraagt de potentiële afschrijvingsruimte € 19.568. Over een tijdschhorizon van 10 jaar bestaan voldoende aanwijzingen dat de afschrijvingen ten laste van fiscale winst kunnen worden gebracht. In totaal kan over deze 10-jaarsperiode een bedrag van € 13.289 fiscaal worden afgeschreven. De latente belastingvordering bedraagt € 3.429 nominaal. Tegen contante waarde bedraagt dit € 3.037.

e. Derivaten

Bij de door de corporatie toegepaste rentederivaten is sprake van een verschil tussen de fiscale en commerciële waardering. De latentie loopt af over de resterende looptijd van de betreffende rentederivaten. Het waarderingsverschil van € 164 is in de jaarrekening in mindering gebracht op het waarderingsverschil van de leningen (zie punt c). en D9. Per saldo leidt dit tot een latente vordering van € 150 die tegen de contante waarde verantwoord is.

f. Embedded derivaat

Het betreft een geschreven payer swaption, welke niet is gehedged, en kent een looptijd tot 8 maart 2027. Het waarderingsverschil bedraagt € 1.572. De latente belastingvordering bedraagt € 406 nominaal, welke tegen contante waarde is opgenomen.

g. Fiscaal verrekenbare verliezen

Per ultimo 2022 is er een fiscaal verrekenbaar verlies van € 7.321. De latente belastingvordering bedraagt € 1.889 nominaal, welke tegen contante waarde is opgenomen. Naar verwachting wordt het bedrag in 2023 geheel verrekend.

h. Generieke renteaftrekbeperking (ATAD)

Per 1 januari 2019 is rente niet langer aftrekbaar voor zover het saldo van verschuldigde en ontvangen rente meer bedraagt dan maximaal 30% (per 1 januari 2022 is dit 20%) van de gecorrigeerde fiscale winst. Is in een jaar rente van aftrek uitgesloten, dan betekent dit niet dat het saldo definitief van aftrek is uitgesloten. In een volgend jaar moet opnieuw worden beoordeeld of de rente alsnog in aftrek kan komen. Voor WoonInvest leidt deze maatregel in 2022 tot een aftrekbeperking van € 12.578 (2021: € 6.470). Volgens de fiscale meerjarenbegroting kan het saldo de komende 10 jaar niet alsnog worden verrekend. Derhalve wordt hiervoor geen latente belastingvordering opgenomen.

i. Derivaten doorzakoperatie 2018

In 2022 zijn de lasten van de doorzakoperatie in 2018 ineens ten laste van het fiscale resultaat gebracht. Naar aanleiding hiervan ontstaat een latente belastingverplichting van € 13.505. Deze verplichting is tegen contante waarde opgenomen.

De post latente belastingverplichtingen is als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Fiscale onderhoudsvoorziening	0	7.972
Derivaten doorzakoperatie 2018	7.716	0
Fiscaal afschrijvingspotentieel	-3.037	-3.647
Leningen o/g en u/g en derivaten (per saldo)	-118	-129
Embedded derivaat	-375	-457
Fiscaal verrekenbare verliezen	-1.833	0
	<u>2.353</u>	<u>3.739</u>

Rondom de vorming van een fiscale onderhoudsvoorziening bestaan al jarenlang allerhande discussies en dito onzekerheden. Om het risico te mitigeren heeft WoonInvest de voorziening vrij laten vallen in aangiftejaar 2020.

De latente belastingverplichtingen zijn contant gemaakt tegen een percentage van 3,04%. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde rentekosten van 4,10%, gecorrigeerd met het toekomstige VPB-tarief van 25,8%.

De looptijd van de tot waardering gebrachte latenties is 38 jaar. De gemiddelde looptijd is 49 jaar. Er wordt naar verwachting een bedrag van in totaal -/- € 2.192 binnen 1 jaar gerealiseerd.

17. Overige voorzieningen

Voorz. Jubilea en loopbaanuitk.

	2022	2021
Stand 1 januari	191	209
Toevoeging	8	3
Vrijval	-3	-21
Onttrekking	0	0
Stand 31 december	<u>196</u>	<u>191</u>

De voorziening jubilea en loopbaanuitkeringen is gebaseerd op verplichtingen zoals deze in de cao zijn vastgelegd. In de bepaling van de voorziening is rekening gehouden met vertrekansen. Deze voorziening is in belangrijke mate als langlopend te beschouwen.

Langlopende schulden

	Rente %	2022		Totaal
		> 5 jaar	> 1 jaar	
18. Leningen kredietinstellingen	4,10%	446.507	3.397	449.904
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		23.148	0	23.148
20. Overige schulden		39.886	0	39.886
Totaal		<u>509.541</u>	<u>3.397</u>	<u>512.938</u>

	Rente %	2021		Totaal
		> 5 jaar	> 1 jaar	
18. Leningen kredietinstellingen	4,16%	449.439	3.363	452.802
19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV		22.726	0	22.726
20. Overige schulden		40.924	0	40.924
Totaal		<u>513.089</u>	<u>3.256</u>	<u>516.452</u>

Langlopende leningen kredietinstellingen met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

18. Leningen kredietinstellingen

	2022	2021
Stand 1 januari	452.802	455.670
Bij: als niet vervallen aflossing opgenomen vorig boekjaar	3.329	3.210
Aangetrokken leningen	0	0
Amortisatie	-1.573	-1.555
Afgeleste leningen	0	0
Aflossingen	-1.291	-1.194
Saldo na aflossingen	453.267	456.131
af te lossen in volgend boekjaar	-3.363	-3.329
Stand 31 december	<u>449.904</u>	<u>452.802</u>

Zekerheden

Van de leningen kredietinstellingen is € 380 miljoen (2021 € 381 miljoen) geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WoonInvest zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie met een WOZ-waarde van € 1.780 miljoen niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet doen gaan. Er zijn circa 241 vhe's in onderpand gegeven ten behoeve van de BNG en ABN AMRO Bank.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe systeem. Een deel van de leningen betreft een Roll-over lening, waarvan de hoofdsom variabel is.

Herwaardering leningen

In 2018 hebben een 4-tal zogenaamde "doorzak" transacties plaatsgevonden. Hierbij zijn 4 payer swaps van totaal nominaal € 80 miljoen, en looptijden tot 2058-2060, overgedragen aan een bank. Tegelijkertijd zijn de gehedgede Roll-over leningen omgezet in vastrentende, dan wel basisrente leningen. Hierbij heeft er een herwaardering plaatsgevonden van de opgenomen leningen. Van het saldo eind 2022 heeft € 46.810 een looptijd langer dan 5 jaar.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen bedraagt € 475.406 exclusief derivaten. De waardering heeft per lening plaatsgevonden tegen de rentecurve per 31 december 2022, rekening houdend met een spread van 23 basispunten. De reële waarde van de leningen exclusief de spread bedraagt € 472.881. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar: (1) tabel met rentepercentages opgenomen onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen'. Verder verwijzen wij naar: (2) paragraaf inzake de extendible leningen en naar (3) paragraaf inzake financiële instrumenten, welke eveneens onder 'niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen' opgenomen zijn.

19. Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV

	2022	2021
Stand 1 januari :		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	14.180	15.088
Waardeverminderingen/vermeerderingen	8.546	7.706
	<u>22.726</u>	<u>22.794</u>
Mutaties		
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-1.257	-908
Opwaarderingen	1.679	839
Afwaarderingen	0	0
Totaal mutaties	<u>422</u>	<u>-69</u>
Stand per 31 december:		
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	12.923	14.180
Waardeverminderingen/vermeerderingen	10.225	8.546
	<u>23.148</u>	<u>22.726</u>

De ontvangen koopsommen van 100 in 2007 t/m 2022 verkochte woningen via de Koopgarantregeling zijn opgenomen onder de post Terugkoopverplichting. WoonInvest is verplicht deze woningen in de toekomst terug te kopen tegen de dan geldende marktwaarde. Hierbij wordt indien relevant rekening gehouden met de door WoonInvest verstrekte korting en de afgesproken verdeling in de waardeontwikkeling. Onder de Vastgoedbeleggingen zijn deze woningen tegen taxatiewaarden minus verstrekte korting opgenomen.

20. Overige schulden

	31-12-2022	31-12-2021
Vooruitontvangen huur	24.476	24.928
Waarborgsommen	169	183
Te amortiseren hedges	15.241	15.813
Totaal	39.886	40.924

De vooruitontvangen huur muteerde als volgt:

	2022	2021
Stand 1 januari	24.928	25.211
Rente toerekening	1.214	1.228
Vrijval ten goede van het resultaat	-1.666	-1.258
Stand 31 december	24.476	24.928

Deze post betreft het aan een zorgverlener verhuurde zorgvastgoed. Deze in 2018 ineens ontvangen bedragen leiden tot lagere toekomstige huurtermijnen. Deze post valt derhalve vrij ten gunste van het resultaat gedurende de resterende huurtermijnen, welke variëren tussen de 8 en 25 jaar.

De te amortiseren hedges muteerden als volgt:

	2022	2021
Stand 1 januari	15.813	16.385
Waarde aanpassing	-572	-572
Stand 31 december	15.241	15.813

De te amortiseren hedges betreft een aantal renteswaps waarbij is overeengekomen om in de toekomst een hogere lange rente te betalen. De schuld valt vrij gedurende de looptijd van de renteswaps.

In de te amortiseren hedges zijn ook waarden opgenomen inzake swaptions. Deze waarden namen tot het moment van uitoefening van de swaption toe. Vanaf het moment van uitoefening wordt regulier geamortiseerd. Door deze verwerkingswijze neemt de waarde van de te amortiseren hedges tot en met 2016 toe tot € 11.704. Vanaf 2017 nemen de te amortiseren hedges af door reguliere amortisaties tot ze in 2060 geheel geamortiseerd zijn.

KORTLOPENDE SCHULDEN

	31-12-2022	31-12-2021
21. Aflossingsverplichting langlopende schulden	3.363	3.329
22. Schulden aan leveranciers	3.698	1.941
23. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.561	1.641
24. Overige schulden	782	373
25. Overlopende passiva	6.960	6.469
Totaal	16.364	13.753

De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

21. Aflossingsverplichting langlopende schulden

	31-12-2022	31-12-2021
Aflossingsverplichtingen komend boekjaar op langlopende leningen kredietinstellingen.	3.363	3.329

22. Schulden aan leveranciers

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Crediteuren	<u>3.698</u>	<u>1.941</u>

23. Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Loonbelasting	243	259
Te verrekenen vennootschapsbelasting	0	0
Omzetbelasting	1.318	1.382
Pensioenen	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal	<u>1.561</u>	<u>1.641</u>

24. Overige schulden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Reservering vakantiedagen	325	272
Overige schulden	457	101
Totaal	<u>782</u>	<u>373</u>

25. Overlopende passiva

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
Transitorische rente (passiva)	4.008	3.503
Vooruit ontvangen huur	1.099	1.033
Te betalen accountantskosten	127	119
Te betalen service kosten	820	854
Projectkosten	828	872
Diversen	<u>78</u>	<u>88</u>
Totaal	<u>6.960</u>	<u>6.469</u>

De kortlopende schulden kennen een looptijd van korter dan een jaar.

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen

(in duizenden euro's)

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WoonInvest een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WoonInvest opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 0,2 miljoen) en het gecommiteerde obligo 0%.

WoonInvest zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 3,4 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient WoonInvest het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WoonInvest verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Niet-verwerkte activa en verplichtingen

Voor projectontwikkeling is voor een bedrag van € 933 aan opdrachten verstrekt waarvoor nog geen prestatie is geleverd.

Met 2 aannemers zijn raamcontracten afgesloten voor de duurzaamheidsprojecten tot en met 2024. Deze contracten zien toe op het toepassen van afgesproken en getoetste eenheidsprijzen.

Voor een betaald parkeren garage heeft WoonInvest een beheerovereenkomst afgesloten waaruit tot en met november 2026 een jaarlijkse verplichting van circa € 72 voortkomt.

De grond voor het nieuwbouwcomplex Transvaal is in erfpacht geleverd. De jaarlijkse erfpachtcanon bedraagt circa € 18 (was: € 27) en wordt periodiek aangepast n.a.v. de rente-ontwikkeling. Deze verplichting geldt voor onbepaalde tijd.

Onder de langlopende leningen en derivaten is toegelicht voor welk gedeelte van de derivaten kostprijs hedge accounting is toegepast.

Meerjarige financiële verplichtingen

WoonInvest heeft als lessee operationele leasecontracten voor auto's afgesloten. De toekomstige minimale leasebetalingen daarvan zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
Periode < 1 jaar	80	97
Periode > 1 jaar < 5 jaar	255	220
Periode > 5 jaar	0	8

De leaseovereenkomsten hebben een gemiddelde looptijd van 3,01 jaar (2021: 2,81 jaar) waarbij de leasebetaling een vast bedrag per jaar is over de gehele leaseperiode. Er is geen sprake van voorwaardelijke leasebetalingen. In 2022 werd voor € 79 aan leasebetalingen verricht en in de winst- en verliesrekening opgenomen.

Ten behoeve van ICT (software, printers en telefonie) heeft WoonInvest diverse meerjarige contracten afgesloten. De hieruit voortvloeiende verplichtingen kennen de volgende omvang: in 2023 € 484, in 2024 € 494 en 2025 € 5.

Uit hoofde van deze contracten is in 2022 een bedrag van € 475 in de winst- en verliesrekening opgenomen.

In 2017 heeft WoonInvest het Eigenrisicodragerschap (ERD) van de Werkhervatting Gedeeltelijk Arbeidsongeschikten (WGA) en de Ziekteweg (Zw) verzekerd bij Aegon. Het contract loopt tot 1 januari 2024. De jaarlijkse premie bedraagt circa € 39.

Juridische claims

Er zijn tegen WoonInvest geen noemenswaardige claims ingediend.

Gebeurtenissen na balansdatum

Na de balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die van invloed zijn op de financiële positie van WoonInvest.

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstelling en beleid beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten van WoonInvest, anders dan derivaten, dienen ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van WoonInvest is het voorkomen dan wel spreiden van financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.

Het beleid is erop gericht het jaarlijkse renterisico te maximaleren op 15% van de leningenportefeuille. In dit kader maakt WoonInvest tevens gebruik van afgeleide instrumenten zoals renteswaps ter afdekking van het renterisico dat ontstaat uit haar financieringsactiviteiten.

WoonInvest past kostprijshedge-accounting toe (zie hierna onder paragraaf Hedges). Het beleid van WoonInvest is om niet te handelen in financiële instrumenten. De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten van WoonInvest zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico en renterisico (kasstroomrisico en marktrisico). Het risicobeleid is beschreven in het reglement financieel beleid en beheer en het treasurystatuut.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun verplichtingen jegens WoonInvest kunnen voldoen. Verder wordt hieronder vermeld het risico van oninbaarheid bij huurdebiteuren.

WoonInvest maakt gebruik van meerdere banken teneinde dit risico te beperken. Verder handelt WoonInvest enkel met kredietwaardige partijen en heeft zij procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen de corporatie. WoonInvest loopt een potentieel kredietrisico op de bank indien de rentederivaten een positieve marktwaarde kunnen ontwikkelen.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan haar directe verplichtingen te kunnen voldoen.

Met de BNG is een kredietfaciliteit overeengekomen van € 5 miljoen. Hiervoor zijn er geen zekerheden gesteld. Ultimo 2022 staat de kredietfaciliteit nog volledig ter beschikking.

Voor een toelichting op de liquiditeitsrisico's specifiek inzake de rentederivaten wordt verwezen naar paragraaf Derivaten van dit hoofdstuk.

Valutarisico

WoonInvest loopt geen valutarisico. Zij is alleen werkzaam in Nederland waardoor alle inkomende en uitgaande kasstromen in euro's zijn genoteerd.

Renterisico (kasstroomrisico's)

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

Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt WoonInvest risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor schulden met variabele renteafspraken is het kasstroomrisico afgedekt met renteswapcontracten waarbij de variabele rente wordt geruild voor een vaste rente.

Verwezen wordt verder naar paragraaf "Hedges" van dit hoofdstuk.

Rentevoet leningen kredietinstellingen met resterende looptijden

Ter beoordeling van het prijsrisico dat WoonInvest loopt, zijn de leningen in onderstaand overzicht ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden (in duizenden euro's):

Restant looptijd	Renteklasse					Totaal
	tot 2%	2% - 3%	3% - 4%	4% - 5%	5% - 6%	
1 - 5 jaar	24.948	3.750	0	10.000	0	38.698
6 - 10 jaar	3.782	0	8.200	54.550	0	66.532
11 - 15 jaar	0	8.947	0	0	0	8.947
16 - 20 jaar	0	0	15.000	37.500	0	52.500
> 20 jaar	45.500	0	80.000	87.500	12.000	225.000
	<u>74.230</u>	<u>12.697</u>	<u>103.200</u>	<u>189.550</u>	<u>12.000</u>	<u>391.677</u>

De effectieve rentevoet van de leningen kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 3,49 (2021: 3,47 %). Dit is exclusief derivaten. In de totale hoofdsommen in deze tabel zijn voor € 47.250 variabel rentende leningen opgenomen.

De rente van de variabel rentende leningen (roll-over leningen) zijn gebaseerd op de 1-weeks, 1-maands, driemaands en zesmaands euribor. De rente van de roll-over leningen is opgebouwd uit het euribor percentage en een liquiditeitsopslag die varieert van +/- 15 basispunten tot +/- 46 basispunten. Het renterisico van de roll-over leningen is voor € 47.250 afgedekt met rente-instrumenten (zijnde renteswaps). Over het boekjaar 2022 beliep de rentelast inzake de renteswaps € 2.285 (2021: € 2.701). Gecombineerd met de rentelast over de leningenportefeuille ad € 13.702 (2021: € 13.652) bedraagt de effectieve rentevoet 4,10% (2021: 4,16%).

De reële waarde van de leningen is € 472.881 exclusief derivaten. Voor de kenmerken van de leningen verwijzen wij naar de tabel met rentepercentages zoals hierboven opgenomen. Verder verwijzen wij naar de paragraaf inzake de extendible leningen op de volgende pagina.

Kasstroomrisico's leningen kredietinstellingen

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen uit hoofde van de jaaraflossingen en de eindaflossingen (in duizenden euro's) voor de periode tot en met 2032:

	Kasstroomrisico uit hoofde van			Renterisico uit hoofde van		Risico uit hoofde van
	Jaaraflossingen	Eindaflossingen	Totale aflossing	Eindaflossingen	Renteherziening	Spreadherziening
2023	1.302	0	1.302	0	3.629	47.000
2024	1.312	0	1.312	0	17.500	0
2025	1.322	0	1.322	0	0	20.000
2026	1.012	0	1.012	0	0	32.000
2027	1.020	37.750	38.770	27.750	0	0
2028	9.778	52.500	62.278	27.500	0	0
2029	787	0	787	0	0	0
2030	795	0	795	0	0	10.000
2031	804	0	804	0	0	0
2032	393	0	393	0	0	0

Het renterisico uit hoofde van eindaflossingen is lager dan het kasstroomrisico uit hoofde van eindaflossingen aangezien swaps zijn afgesloten op leningen met een variabele rente die bij eindaflossing wel een kasstroomrisico, maar geen renterisico kennen.

De duration van de leningenportefeuille kredietinstellingen bedraagt gemiddeld 14,7 jaar (2021: 19,5 jaar). Dit is exclusief derivaten. Een daling ten opzichte van 2021, hetgeen veroorzaakt wordt door de transacties die in 2022 zijn verricht en door kortere looptijd leningen.

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

De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzieningsmoment. Het risico van de leningen betreft:

- * op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente
- * de herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente

De extendible leningen (€ 82.500) zijn in 2018 omgezet naar leningen met een vaste rente. De verlengingsperiode en het rentepercentage van de verlengingsoptie kwamen overeen met de gerelateerde payer swaptions. De payer swaptions zijn hierbij beëindigd.

De basisrenteleningen (€ 92 miljoen, 2021: € 92 miljoen) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor de overeengekomen periode, waarbij de eerste minimaal vijf jaar bedraagt. Voor 2 leningen (€ 32.000) is de kredietopslag tot 2023 vastgezet. Eind 2018 zijn 3 nieuwe basisrenteleningen (€ 60.000) afgesloten. Na vijf jaar dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen de 7 basispunten en 16 basispunten. De marktwaarde van de basisrenteleningen bedraagt € 124,3 miljoen.

Marktrisico

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

Hedges

Algemene hedgestrategie

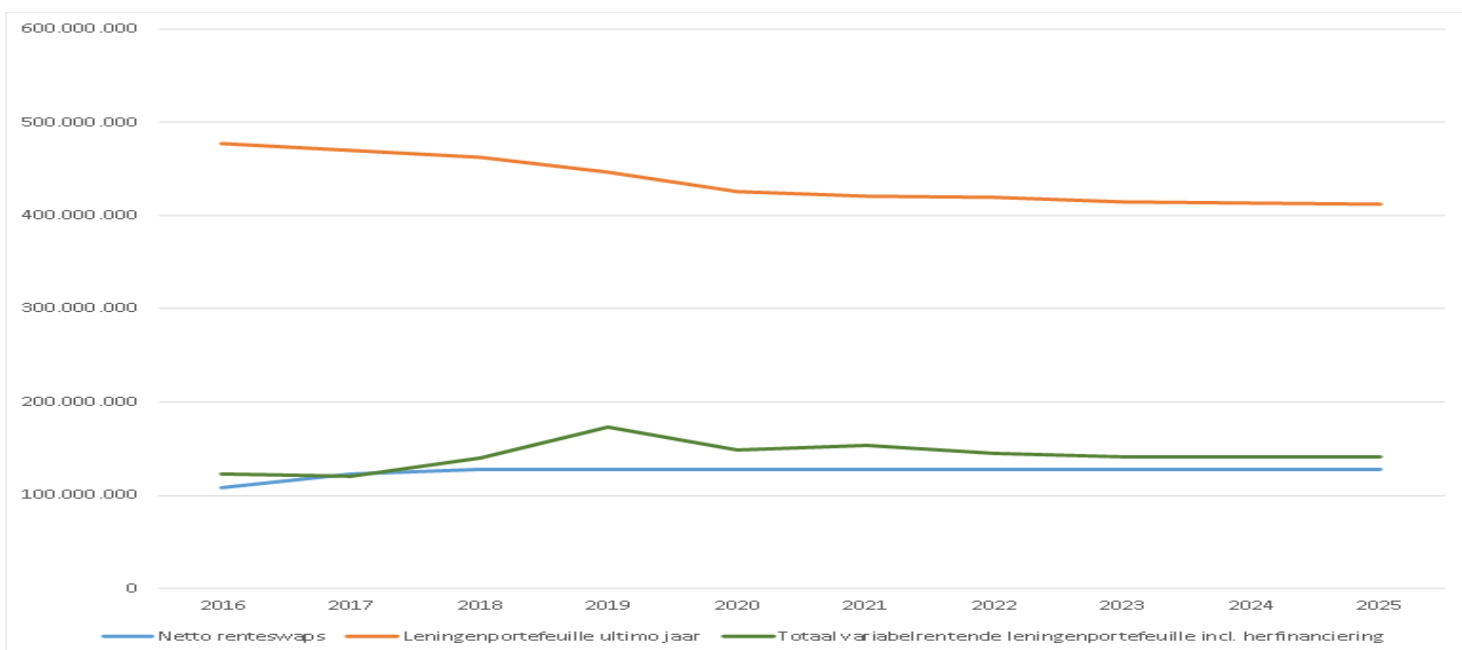
WoonInvest voert een strategie om het risico op wijzigingen van toekomstige kasstromen uit hoofde van bestaande en zeer waarschijnlijk in de toekomst af te sluiten leningen af te dekken. Daartoe zijn als hedge-instrumenten renteswaps/renteswaptions afgesloten. Met een payer renteswap ontvangt WoonInvest een variabele rente van de tegenpartij en betaalt een vaste rente terug.

Hedge accounting

Op basis van de hiervoor genoemde hedgestrategie past WoonInvest in de jaarverslaglegging kostprijs hedge-accounting toe waarbij de marktwaarde-fluctuaties van de afgedekte posities (leningen) en het afdekkingsinstrument (renteswaps, gekochte swaptions) niet in de winst- en verliesrekening worden verwerkt teneinde aldus de toegepaste risicoafdekking in de verslaggeving tot uitdrukking te brengen.

Hedge documentatie

WoonInvest heeft gekozen voor het toepassen van hedge accounting op basis van generieke documentatie met behulp waarvan de effectiviteit van de hedge-relatie wordt beoordeeld. Hierin zijn de doelstellingen van risicobeheer en van de hedgestrategie beschreven alsmede de afgedekte posities en in te zetten hedge-instrumenten inclusief de verwachte effectiviteit. De hedge-instrumenten worden bijgehouden in een hedge-tabel. In deze tabel wordt het verband gelegd tussen de hedge-instrumenten en de bestaande en verwachte leningen met een hoogst waarschijnlijk karakter. Enkele hedge-instrumenten hebben een langere looptijd dan de gekoppelde leningen, aangezien het zeer waarschijnlijk is dat deze leningen geherfinancierd zullen gaan worden. In onderstaande grafiek is de relatie gelegd tussen de bestaande leningenportefeuille en het volume van de gefixeerde hedge-instrumenten die gekoppeld zijn aan te herfinancieren leningen. Deze herfinancieringen zijn zeer waarschijnlijk, gezien het verwachte verloop van de leningenportefeuille.



WoonInvest heeft een beleid gericht op de realisatie van haar doelstelling: huisvesting van de doelgroep. De financieringspositie is dienstbaar aan die doelstelling. Een duurzame vervulling van de doelstelling vereist een grote kapitaalvraag. WoonInvest zal haar eigen kapitaal maximaal inzetten voor de doelstelling en daarbij ook maximaal gebruik maken van externe vermogensverschaffing. De financieringsmogelijkheden zijn in principe beperkt tot 50% van de WOZ waarde van het bezit. De WOZ waarde eind 2022 is circa € 1,9 miljard. De operationele kasstromen, zoals die door het WSW gedefinieerd wordt, van WoonInvest zijn, op basis van de huidige verwachtingen, over een zeer lange periode positief. Hierdoor voldoen we naar verwachting voor een zeer lange periode aan de eisen die gesteld zijn aan het verkrijgen van borgingsruimte die het WSW verstrekt. We gebruiken deze borgingsruimte naar verwachting zo veel mogelijk om daarmee onze doelstelling te realiseren en de daarmee samenhangende investeringsplannen te financieren. Over een zeer lange periode zal het totaal aangetrokken externe vermogen naar verwachting minimaal gelijk zijn aan de huidige positie. Hierbij moet rekening worden gehouden met het feit dat het hier om nominaal ingedekte bedragen gaat. De feitelijke financieringsbehoefte zal naar verwachting alleen maar toenemen door inflatie. Het renterisico op deze toekomstige financieringsbehoefte hebben we voor een deel beperkt door derivaten af te sluiten in overeenstemming met ons treasurybeleid.

Voor de aankomende 5 boekjaren vinden er zeer waarschijnlijk geen herfinancieringen plaats die betrekkingen hebben op hedges.

Effectiviteit hedge-relatie

Voor elke verslaggevingsperiode wordt ten aanzien van de rentestromen de effectiviteit van de hedge relaties getest middels het vergelijken van de kritische kenmerken (o.a. omvang en looptijd) van de hedge-instrumenten met die van de afgedekte en nog af te dekken posities. Indien ineffectiviteit wordt vastgesteld, wordt deze direct in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Derivaten

WoonInvest heeft een aantal derivaten afgesloten om renterisico's voortvloeiend uit leningcontracten met een variabele rente af te dekken. De betalingscondities van de renteswap stemmen overeen met die van de onderhandse leningen. Zoals onder de waarderingsgrondslagen toegelicht past WoonInvest daarbij kostprijs-hedge-accounting toe, waardoor de renteswaps tegen kostprijs worden gewaardeerd (nagenoeg nihil) en waardemutaties niet in het resultaat worden verantwoord. Ook is er een aantal (long) swaptions aangekocht om het renterisico van extendible leningen af te dekken. De betaalde premie hiervoor is geactiveerd en valt vrij gedurende de periode van aanschaf tot uitoefendatum. Één derivaat (geschreven swaption) viel niet onder de kostprijs-hedge-accounting en was derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Na aanpassing van de contractuele voorwaarden van dit derivaat in 2018 valt het derivaat wel onder kostprijs-hedge-accounting. De negatieve marktwaarde op het moment van aanpassing wordt bevroren en amortiseert over de betreffende renteperiode.

WoonInvest was tevens in het bezit van een vijftal "embedded" derivaten. Hierbij zijn in de leningcontracten zodanige bepalingen en afspraken opgenomen dat deze voldoen aan de kenmerken van een derivaat. Één embedded derivaat viel niet onder de kostprijs-hedge-accounting en werd derhalve tegen marktwaarde gewaardeerd. Op 6 maart 2017 heeft de tegenpartij gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een extendible lening te verlengen. De negatieve marktwaarde van het "embedded" derivaat is hierdoor geherrubriceerd naar de leningen. Bij de vier overige "embedded" derivaten zijn de contractvoorwaarden van de lening aangepast. De extendible optie in de lening is omgezet naar een vaste rente. Tegelijkertijd zijn de bijbehorende payer swaptions beëindigd.

De opbouw van de afgesloten renteswapportefeuille naar looptijd en waarde is als volgt:

Op de volgende derivaten wordt kostprijs-hedge-accounting toegepast:

Derivaat	Soort	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Breakdatum	Te betalen rente	Te ontvangen rente	Marktwaarde 31-12-2022	Marktwaarde 31-12-2021
Abn-amro:									
D7	Payerswap	15.000.000	16-jan-20	16-jan-35	n.v.t.	3,95%	3M Euribor	0	-7.165.249
D8-D9	Payerswap	12.500.000	2-jan-07	1-jan-57	n.v.t.	4,275%	3M Euribor	-5.235.091	-16.203.013
D10	Payerswap	3.750.000	23-nov-07	30-dec-27	n.v.t.	4,710%	3M Euribor	-282.076	-1.075.069
D11	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	12-okt-27	n.v.t.	4,707%	3M Euribor	-558.338	-2.018.774
D12	Payerswap	7.000.000	23-nov-07	1-sep-27	n.v.t.	4,705%	3M Euribor	-509.552	-1.931.934
D13	Payerswap	10.000.000	23-nov-07	1-jul-27	n.v.t.	4,695%	3M Euribor	-762.517	-2.766.658
D19	Payerswap	7.000.000	1-jul-09	1-jul-47	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-2.532.605	-7.442.613
D21	Payerswap	25.000.000	30-jul-09	29-jan-49	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-9.633.432	-28.080.862
D22	Receiverswap	25.000.000	30-jul-09	30-okt-28	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	2.362.610	8.347.112
D23	Payerswap	10.000.000	7-sep-09	8-jun-48	n.v.t.	4,730%	3M Euribor	-3.711.927	-10.916.111
D24	Receiverswap	10.000.000	7-sep-09	8-mrt-27	n.v.t.	3M Euribor	4,730%	663.123	2.547.991
Nomura:									
D50	Receiverswap	15.000.000	16-jan-12	16-jan-42	9-jan-22	3 M Eur. + 1,36%	3,780%	0	5.939.244
								-20.199.805	-60.765.936

Niet in de balans opgenomen marktwaarde (vanwege toepassing kostprijs hedge-accounting)

Het bovenstaande derivaten-overzicht betreft de bruto positie. De derivaten hebben in een aantal gevallen betrekking op dezelfde onderliggende leningen. De netto afgedekte positie wordt in de tabel hieronder weergegeven.

De aan vorengenoemde derivaten gekoppelde leningen betreffen:

Geldgever	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Te betalen variabele rente	Gekoppeld aan derivaat
Bng	25.000.000	30-10-2006	30-10-2028	4,135%	D22 D21
Abn amro	10.000.000	5-3-2007	6-3-2027	STRIKE 4,350% of 3M Euribor	D24 D23
Bng	12.500.000	2-7-2020	2-1-2057	3M Euribor - 0,075%	D8/9
Bng	10.000.000	1-7-2015	1-7-2027	3M Euribor + 0,25%	D13
Bng	7.000.000	1-9-2015	1-9-2027	3M Euribor + 0,30%	D12
Bng	7.000.000	12-10-2015	12-10-2027	3M Euribor + 0,42%	D11
Nwb	3.750.000	30-12-2015	30-12-2027	3M Euribor + 0,46%	D10
Bng	7.000.000	1-6-2017	1-7-2047	3M Euribor - 0,15%	D19
	<u>82.250.000</u>				

Liquiditeitsrisico's voortvloeiend uit onderpandverplichtingen

Het betreft het risico dat WoonInvest over onvoldoende middelen beschikt om aan de verplichtingen te voldoen van de derivatenportefeuille.

In 2018 en 2019 zijn de derivaten uit de derivatenportefeuille geherstructureerd in de vorm van basisleningen en de break clausules zijn geëlimineerd. De nog resterende liquiditeitsrisico van de derivatenportefeuille zijn beperkt door een Zekerhedenovereenkomst met een gemaximaliseerd bedrag van € 9,95 miljoen die geldt tussen WoonInvest en een van de banken. In 2022 heeft WoonInvest een receiverswap met een nominale waarde van € 15 miljoen beëindigd tegen een vergoeding van € 20K. Daarnaast is de payerswap met een nominale waarde van € 15 miljoen gelijktijdig beëindigd tegen een betaling van circa € 2 miljoen. Deze resultaten zijn in de winst- en verliesrekening onder rentelasten verwerkt.

De derivatenportefeuille van WoonInvest kent geen optionele beëindigingsclausule op termijn (zogenaamde optional early termination clauses). Vier payer swaps met een optionele beëindigingsclausule zijn genoveerd. Bij de overige derivaten met optionele beëindigingsclausules zijn deze uit de contracten verwijderd.

Conform de Woningwet, mogen derivatencontracten evenals de onderliggende juridische documentatie (ISDA) geen toezichtbelemmerende bepalingen bevatten. In de derivatencontracten met een van de tegenpartijen zijn deze bepalingen opgenomen. WoonInvest heeft een concreet plan van aanpak opgesteld om deze bepalingen te laten verwijderen. Onderdeel van dit plan was het noveren van de payer swaps, hetgeen in 2018 uitgevoerd is.

TOELICHTING OP DE WINST-EN VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

	2022	2021
26. Huuropbrengsten		
Netto huur woningen en woongebouwen	67.099	66.655
Netto huur onroerende zaken niet zijnde woningen	2.052	1.762
subtotaal	69.151	68.417
Af:		
Huurderving wegens leegstand	832	1.172
Huurderving wegens overige redenen	388	243
subtotaal	1.220	1.415
Totaal	67.931	67.002

De per maand te ontvangen netto huur van de woningen is tussen de maand december 2020 en december 2021 als volgt gewijzigd:

- te ontvangen netto huur december 2021	5.402
bij: huurverhoging als gevolg van	
algemene huurverhoging per 1 juli	146
harmonisatie bij mutatie en woningverbetering	25
oplevering nieuwe en aangekochte woningen	4
WZH	139
subtotaal	5.716
af: vermindering i.v.m. verkoop bezit/sloop	-44
huurverlaging	-1
- te ontvangen netto huur december 2022	5.671

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

	2022	2021
Gemeente Leidschendam-Voorburg	41.174	40.286
Gemeente Den Haag	25.159	25.170
Gemeente Zoetermeer	1.407	1.356
Gemeente Lansingerland	191	190
	67.931	67.002

De onderverdeling van de netto huuropbrengsten per type bezit kan als volgt worden weergegeven:

	2022	2021
Woningen	57.811	57.078
Bedrijfsonroerend goed	915	914
Maatschappelijk vastgoed	163	129
Intramuraal zorgvastgoed	8.354	8.177
Parkeergelegenheid	553	572
Overig (onzelfstandige woongelegenheden)	135	132
	67.931	67.002

27. Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Vergoedingen van huurders	5.125	4.955
Derving Servicecontracten	-50	-87
Af te rekenen met huurders	-818	-777
Totaal	4.257	4.091

De vergoeding die huurders betalen voor servicekosten wordt verantwoord onder de post vergoeding van huurders, dit is inclusief de service-overeenkomst.

28. Lasten servicecontracten

	2022	2021
watervbruik	586	571
stookkosten	1.341	1.308
portiekverlichting	771	704
portiek reinigen	823	802
ramen wassen	117	122
onderhoud gemeenschappelijke tuinen	7	6
glasfonds	106	88
diverse kosten	0	1
wijkbeheerder	252	257
service-overeenkomst	534	313
Totaal	4.537	4.172

De lasten servicecontracten betreffen kosten voor leveringen en diensten, dit is inclusief lasten die we niet afrekenen met de huurder, zoals de service-overeenkomst.

29. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende lasten verhuur en beheeractiviteiten	3.307	5.086
Overige lasten	223	182
Totaal	3.530	5.268

30. Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Dagelijks onderhoud	3.426	3.116
Mutatie onderhoud	1.011	921
Planmatig onderhoud	16.931	10.218
Toegerekende lasten onderhoud	3.637	3.223
Totaal	25.005	17.478

De onderhoudslasten zijn in 2022 hoger dan in 2021 en 2020 doordat er in 2022 minder coronabeperkingen waren. Hierdoor zijn in 2022 achterstanden in het planmatig onderhoud uit voorgaande jaren ingelopen. Tevens zijn er in overeenstemming met de begroting meer activiteiten in 2022 uitgevoerd.

31. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Gemeentelijke heffingen	2.070	1.936
Erfpacht	18	27
Verzekeringen	348	343
Verhuurderheffing	5.144	6.082
Contributie landel. federatie	63	60
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	28	41
	7.671	8.489

In 2021 werd op de post Verhuurderheffing een RVV-subsidie voor het nieuwbouwproject Hethuis in mindering gebracht van € 450. Als gevolg van een uitspraak van de Hoge Raad is deze subsidie in 2022 alsnog als investeringssubsidie verwerkt ten laste van de Verhuurderheffing.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

32. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

	2022	2021
Verkoopopbrengst DAEB vastgoed	3.019	421
Verkoopopbrengst niet-DAEB vastgoed	11.079	11.016
Totaal	14.098	11.437

De verkoopopbrengst betreft 27 woningen, 1 zorgcomplex met 18 plaatsen, 3 parkeerplaatsen, 1 perceeltje grond en 1 overige ruimte.

Vorig jaar betrof dit nog 29 woningen, 1 bedrijfsruimte, 6 parkeerplaatsen en 1 woonwagen.

Van de verkoopopbrengst in 2022 zijn 1 woning en 1 zorgcomplex met 18 plaatsen DAEB, de overige verkopen zijn niet-DAEB.

33. Toegerekende organisatiekosten

	2022	2021
Lonen en salarissen ten behoeve van verkoop	82	50
Overige indirecte kosten	53	40
Totaal	135	90

34. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

	2022	2021
Boekwaarde verkocht DAEB vastgoed	2.868	278
Boekwaarde verkocht niet-DAEB vastgoed	7.172	8.034
Totaal	10.040	8.312

Dit betreft de boekwaarde van de onder post Verkoopopbrengsten vastgoedportefeuille genoemde eenheden.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

35. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
(Terugname van) waardevermindering DAEB vastgoed in exploitatie	17	10.384
(Terugname van) waardevermindering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-904	918
(Terugname van) waardevermindering vastgoed in ontwikkeling	-570	0
Onrendabel deel van de investeringen	-5.400	-3.833
Afwaardering grondpositie	-1.110	-235
	-7.967	7.234

De posten (Terugname van) waardevermindering DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie komen voort uit de marktwaardemutatatie over 2022. De post (Terugname van) waardeminderung vastgoed in ontwikkeling ziet op plankosten voor een sloop/nieuwbouwcomplex, waarbij later als gevolg van gewijzigde omstandigheden toch besloten is tot doorexpluiten. De post Onrendabel deel van de investeringen ziet op het vormen van een voorziening voor 3 duurzaamheidsprojecten. Tot slot is de marktwaarde van een grondpositie gedaald.

36. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	37.137	104.168
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-35.842	32.206
	1.295	136.374

37. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Waardeverandering woningen verkocht onder voorwaarden	2.305	1.157
Waardeverandering terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-1.679	-840
	626	317

Netto resultaat overige activiteiten

38. Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Toezicht en directievoering bij projecten door eigen personeel	0	32
Overige vergoedingen	215	307
Totaal	215	339

39. Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Uitbesteed service onderhoud	0	0
Toegerekende organisatiekosten overige activiteiten	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

40. Overige organisatiekosten

	2022	2021
Accountantskosten	198	211
Treasury	24	30
P&O	187	240
Bestuurskosten	103	127
Bijdrage kosten Autoriteit woningcorporaties	47	26
Obligoheffing	238	238
Kosten OR	17	22
Toegerekende overige organisatiekosten	1.256	900
	<u>2.070</u>	<u>1.794</u>

41. Leefbaarheid

	2022	2021
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	259	234
Mens gerelateerde leefbaarheid	1.182	747
	<u>1.441</u>	<u>981</u>

42. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente leningen en derivaten	18.611	16.282
Correctie rente derivaten	-840	-836
Gecalculeerde rente vooruitontvangen huur	1.214	1.227
Provisie geldleningen	111	90
Rente rekening-courant bank	99	208
Overige financieringslasten	0	-2
Totaal rentelasten	<u>19.195</u>	<u>16.969</u>

De toename van rentelasten voor leningen en derivaten wordt veroorzaakt door beëindiging van een payer- en receiverswap, voor verdere toelichting zie hoofdstuk financiële instrumenten.

44. Vennootschapsbelasting

	2022	2021
Vennootschapsbelasting		
Mutatie passieve belastinglatenties	-257	194
Mutatie actieve belastinglatenties	-1.129	822
Belastingen voorgaande jaren	-3.607	-254
Acute last VPB	1.865	3.607
VPB lasten	<u>-3.128</u>	<u>4.369</u>

De mutatie passieve belastinglatenties wordt veroorzaakt door de vrijval van de fiscale onderhoudsvoorziening ad -/- € 7.973 en de vorming van een latente belastingverplichting van € 7.716 a.g.v. de derivaten doorzakoperatie in 2018.

De mutatie actieve belastinglatenties ziet vooral op het afschrijvingspotentieel (€ 612).

Na het opstellen van de fiscale positie behorend bij de jaarrekening 2021 heeft er optimalisatie plaatsgevonden van de aangiftes 2018, 2019 en 2020 waardoor de te verrekenen verliezen € 15,7 miljoen hoger werden vastgesteld. Het fiscaal resultaat over 2022 wordt voor een bedrag van € 8.396 verrekend met in het verleden gerealiseerde fiscale verliezen. Voor de, per ultimo 2022, resterende compensabele verliezen is een latente belastingvordering opgenomen van € 1.833.

De post Acute last VPB is als volgt berekend:

Resultaat voor belastingen volgens winst- en verliesrekening		6.831
Correcties:		
- Fiscaal aan projecten toegerekende rente	0	
- Dotatie voorziening onrendabele investering	5.400	
- Afwaardering grondpositie	1.110	
- Waardevermindering a.g.v. afgeboekte projecten	110	
- (Terugname van) waardevermindering vastgoed in exploitatie	887	
- Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	-1.295	
- Gemengde kosten	18	
- Onderhoud en verbetering	-3.544	
- Fiscaal geen waardemutatie embedded derivaat	-371	
- Correctie derivaat D8 en D9	-28	
- Fiscaal lagere boekwaarde in 2022 verkochte woningen	3.722	
- Fiscale terugkoopwinst VOV-woningen	220	
- Ongerealiseerde waardeveranderingen VOV	-626	
- Investeringsaftrek	-7	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed in exploitatie	-2.676	
- Fiscale afschrijvingen vastgoed tdv	-51	
- Fiscale aanwending waarderingsverschil langlopende schulden	-29	
- Vrijval fiscale onderhoudsvoorziening	0	
- Correctie vermindering verhuurderheffing 2021	450	
- Correctie a.g.v. doorzakoperatie 2018	1.107	
		4.397
Fiscaal resultaat 2022		11.228
Beperking rente-aftrek (ATAD)		12.578
Dotatie herinvesteringsreserve		-8.015
Belastbare winst		15.791
Te verrekenen verliezen		-8.396
Belastbaar bedrag		7.395
Te betalen VPB (acute last VPB)		1.865

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,8%. De effectieve belastingdruk is -/- 45,8% (was 2,6%). De afwijking tussen het wettelijke tarief en de effectieve belastingdruk wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in waardering van het vastgoed, verwerking van interest en toerekening aan onderhoud.

Het verschil in effectieve belastingdruk in 2022 en 2021 wordt vooral veroorzaakt door de fiscale optimalisatie die in 2022 heeft plaatsgevonden. Als gevolg hiervan ontstaan te verrekenen verliezen en wordt de betaalde vennootschapsbelasting over 2021 teruggevorderd.

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. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de corporatie 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.

De belastingdienst heeft per 1 januari 2023 VSO2 opgezegd. WoonInvest verwacht dat dit nauwelijks effecten heeft. Echter, nog niet alle aspecten van VSO2 zijn in de jurisprudentie uitgekristaliseerd. Hierdoor kan de daadwerkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Afschrijvingen materiële vaste activa

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Boekresultaat onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	<u>501</u>	<u>505</u>
	501	505

Lonen en salarissen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Lonen en salarissen	4.782	4.959
Sociale lasten	709	765
Pensioenpremies	601	592
Kosten inhuur	1.107	1.459
Overige personeelskosten	523	405
Doorberekende Lonen en salarissen	<u>-224</u>	<u>-1.120</u>
Totaal	<u><u>7.498</u></u>	<u><u>7.060</u></u>

WoonInvest heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).

De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW).

De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

Aantal werknemers

Bij WoonInvest waren eind 2022 80 werknemers in dienst (2021: 81).

Het aantal fulltime equivalenten bedroeg gemiddeld 72,9 (2021: 73,9). Alle werknemers waren in Nederland werkzaam.

Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Controle van de jaarrekening PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	152	165
Andere controlewerkzaamheden PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.	33	33
Fiscale advisering	0	0
Andere niet-controlediensten	<u>13</u>	<u>13</u>
	<u><u>198</u></u>	<u><u>211</u></u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij WoonInvest zijn uitgevoerd door PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. zoals bedoeld in artikel 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

16 Verantwoording Wet normering Topinkomens (WNT)

De WNT is van toepassing op WoonInvest.

Het voor WoonInvest toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000. Voor WoonInvest geldt het WNT-maximum voor woningcorporaties, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

2022	
bedragen x € 1	P.A.C.T. van Heeswijk
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	171.770
Beloningen betaalbaar op termijn	18.961
<i>Subtotaal</i>	<i>190.731</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	190.731
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021	
bedragen x € 1	P.A.C.T. van Heeswijk
Functiegegevens	Bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	09/08 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,96
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	67.764
Beloningen betaalbaar op termijn	6.931
<i>Subtotaal</i>	<i>74.695</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	74.782
Bezoldiging	74.695

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking kalendermaand 1 t/m 12

In 2022 zijn er geen leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

2022											
bedragen x € 1		R.B. de Haas		A.J. Krikke		Y. Roghair		R. van Hattem		S. Ayranci	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/06 - 31/12		01/01 - 31/12		01/01 - 31/12		01/01 - 31/12		01/01 - 30/11	
Bezoldiging											
Bezoldiging		13.498		15.430		15.430		15.430		14.143	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		17.853		20.300		20.300		20.300		18.576	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Bezoldiging		13.498		15.430		15.430		15.430		14.143	
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.		N.v.t.	
Gegevens 2021											
bedragen x € 1		M. de Bruijn		A.J. Krikke		H.J. van den Bosch		R. van Hattem		S. Ayranci	
Functiegegevens		Voorzitter		Lid		Lid		Lid		Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01/01 - 31/12		01/01 - 31/12		01/01 - 31/12		01/01 - 31/12		01/01 - 31/12	
Bezoldiging											
Bezoldiging		21.500		14.600		14.600		14.600		14.600	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum		29.550		19.700		19.700		19.700		19.700	

1d. Topfunctionarissen alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt met een bezoldiging van € 1.700 of minder

In 2022 zijn er geen topfunctionarissen en gewezen topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.700 of minder.

1e. De totale bezoldiging van een topfunctionaris alsmede degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen.

In 2022 is het niet van toepassing dat de totale bezoldiging van een topfunctionaris alsmede degene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

In 2022 zijn er geen uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt uitbetaald.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Gescheiden balans per 31 december 2022
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31-12-2022	DAEB 31-12-2021
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	4.893	5.156
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	1.223.246	1.182.428
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.364	16.604
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>5.559</u>	<u>5.316</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	1.246.169	1.204.348
Financiële vaste activa		
Deelneming Niet-DAEB	255.697	293.731
Interne lening aan Niet-DAEB	84.197	86.667
Latente belastingvorderingen	0	0
Te amortiseren hedges (debet)	<u>53.522</u>	<u>54.827</u>
Totaal financiële vaste activa	393.416	435.225
Som der vaste activa	<u>1.644.478</u>	<u>1.644.729</u>
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	0	342
Vorderingen		
Huurdebiteuren	442	301
Belastingen en premies sociale verzekeringen	5.600	896
Overige vorderingen	504	1.189
Overlopende activa	<u>925</u>	<u>1.785</u>
Totaal vorderingen	7.471	4.171
Liquide middelen	38.217	29.721
Som der vlottende activa	<u>45.688</u>	<u>34.234</u>
TOTAAL ACTIVA	<u><u>1.690.166</u></u>	<u><u>1.678.963</u></u>

Gescheiden balans per 31 december 2022
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA	DAEB 31-12-2022	DAEB 31-12-2021
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	859.013	863.255
Overige reserves	<u>314.134</u>	<u>300.244</u>
Totaal eigen vermogen	1.173.147	1.163.499
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	4.895	2.628
Latente belastingverplichtingen	3.147	3.493
Overige voorzieningen	<u>159</u>	<u>155</u>
Totaal voorzieningen	8.201	6.276
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	439.904	442.552
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	15.025	14.544
Overige schulden	<u>39.793</u>	<u>40.830</u>
Totaal langlopende schulden	494.722	497.926
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	3.113	3.079
Schulden aan leveranciers	3.032	1.592
Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	1.033	246
Overige schulden	641	325
Overlopende passiva	<u>6.277</u>	<u>6.020</u>
Totaal kortlopende schulden	14.096	11.262
TOTAAL PASSIVA	<u><u>1.690.166</u></u>	<u><u>1.678.963</u></u>

GESCEIDEN WINST - EN VERLIESREKENING OVER 2022

(x € 1.000)

	DAEB 2022	DAEB 2021
Huuropbrengsten	53.459	52.564
Opbrengsten servicecontracten	4.026	3.888
Lasten servicecontracten	-4.230	-3.954
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.710	-4.131
Lasten onderhoudsactiviteiten	-21.807	-14.761
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-6.400</u>	<u>-7.112</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	22.338	26.494
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.022	421
Toegerekende organisatiekosten	-110	-3
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-2.868</u>	<u>-278</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	44	140
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-7.063	6.316
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	37.137	104.168
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>494</u>	<u>449</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	30.568	110.933
Opbrengst overige activiteiten	135	98
Kosten overige activiteiten	<u>0</u>	<u>0</u>
Netto resultaat overige activiteiten	135	98
Overige organisatiekosten	-1.684	-1.455
Leefbaarheid	-1.196	-831
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-14.307</u>	<u>-12.386</u>
Saldo financiële baten en lasten	-14.307	-12.386
Resultaat voor belastingen	35.898	122.993
Vennootschapsbelasting	2.086	-2.934
Resultaat deelnemingen	<u>-28.025</u>	<u>38.814</u>
Resultaat na belastingen	<u>9.959</u>	<u>158.873</u>

KASSTROOMOVERZICHT 2022 (directe methode)

(x € 1.000)

	DAEB 2022	DAEB 2021
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	51.872	51.218
Vergoedingen	3.142	3.899
Overige bedrijfsontvangsten	306	307
Ontvangen interest	<u>3.623</u>	<u>4.140</u>
	58.942	59.564
<i>Uitgaven</i>		
<i>Erfpacht</i>	-21	-25
Betalingen aan werknemers	-4.911	-4.606
Onderhoudsuitgaven	-17.976	-12.824
Overige bedrijfsuitgaven	-8.795	-11.000
Betaalde interest	-17.875	-16.291
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-190	-260
Verhuurderheffing	-4.058	-5.356
Leefbaarheidsuitgaven	-219	-645
Vennootschapsbelasting	<u>-1.936</u>	<u>-2.927</u>
	<u>-55.981</u>	<u>-53.934</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	2.961	5.630
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.742	507
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV	<u>0</u>	<u>0</u>
	2.742	507
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	-1.002	-1.111
Verbeteruitgaven	-6.678	-6.297
Aankoop	-510	-651
Aankoop woongelegenheden voor doorverkoop (VOV)	-212	-128
Investerings overig	<u>-234</u>	<u>-70</u>
	-8.636	-8.257
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	12.470	12.333
Ontvangsten overig	0	34
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>0</u>
	12.470	12.367
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	6.576	4.617
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-1.041	-944
Aflossing interne lening	0	0
Aflossing ongeborgde leningen	<u>0</u>	<u>0</u>
	-1.041	-944
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-1.041	-944
Netto-Kasstroom	<u>8.496</u>	<u>9.303</u>
<i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	29.721	20.418
Netto kasstroom	8.496	9.303
Saldo liquide middelen ultimo	<u>38.217</u>	<u>29.721</u>

Gescheiden balans per 31 december 2022

(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	Niet-DAEB 31-12-2022	Niet-DAEB 31-12-2021
	<hr/>	<hr/>
<u>VASTE ACTIVA</u>		
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van exploitatie	0	0
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	0	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	344.496	388.412
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.874	8.883
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal vastgoedbeleggingen	353.370	397.294
Financiële vaste activa		
Latente belastingvorderingen	795	0
Te amortiseren hedges (debet)	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal financiële vaste activa	795	0
Som der vaste activa	<hr/> 354.165	<hr/> 397.294
<u>VLOTTENDE ACTIVA</u>		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor verkoop	4.105	3.147
Vorderingen		
Huurdebiteuren	92	33
Belastingen en premies sociale verzekeringen	685	893
Overige vorderingen	111	261
Overlopende activa	<u>49</u>	<u>134</u>
Totaal vorderingen	937	1.320
Liquide middelen	1.932	1.054
Som der vlottende activa	<hr/> 6.974	<hr/> 5.522
TOTAAL ACTIVA	<hr/> 361.139 <hr/>	<hr/> 402.816 <hr/>

Gescheiden balans per 31 december 2022
(na voorgestelde resultaatbestemming) (x € 1.000)

PASSIVA	Niet-DAEB 31-12-2022	Niet-DAEB 31-12-2021
Eigen Vermogen		
Herwaarderingsreserve	168.246	204.097
Overige reserves	<u>87.451</u>	<u>89.634</u>
Totaal eigen vermogen	255.697	293.731
Voorzieningen		
Voorziening onrendabele investeringen	0	0
Latente belastingverplichtingen	0	246
Overige voorzieningen	<u>37</u>	<u>36</u>
Totaal voorzieningen	37	282
Langlopende schulden		
Leningen kredietinstellingen	10.000	10.250
Verplichtingen inzake onroerende zaken VOV	8.123	8.181
Interne lening van DAEB	84.197	86.667
Overige schulden	<u>94</u>	<u>94</u>
Totaal langlopende schulden	102.414	105.192
Kortlopende schulden		
Aflossingsverplichting langlopende schulden	250	250
Schulden aan leveranciers	666	349
Belastingen en premies sociale verzekeringen	529	1.394
Overige schulden	141	49
Overlopende passiva	<u>1.405</u>	<u>1.569</u>
Totaal kortlopende schulden	2.991	3.611
TOTAAL PASSIVA	<u><u>361.139</u></u>	<u><u>402.816</u></u>

GESCEIDEN WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022

(x € 1.000)

	Niet-DAEB 2022	Niet-DAEB 2021
Huuropbrengsten	14.472	14.438
Opbrengsten servicecontracten	231	203
Lasten servicecontracten	-307	-218
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-820	-1.168
Lasten onderhoudsactiviteiten	-3.198	-2.687
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	<u>-1.271</u>	<u>-1.376</u>
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	9.107	9.193
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	11.076	11.015
Toegerekende organisatiekosten	-25	-87
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	<u>-7.172</u>	<u>-8.034</u>
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.879	2.895
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-904	918
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-35.842	32.206
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	<u>132</u>	<u>-132</u>
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-36.614	32.992
Opbrengst overige activiteiten	80	242
Kosten overige activiteiten	<u>0</u>	<u>0</u>
Netto resultaat overige activiteiten	80	242
Overige organisatiekosten	-386	-339
Leefbaarheid	-245	-150
Opbrengsten van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	<u>-4.888</u>	<u>-4.583</u>
Saldo financiële baten en lasten	-4.888	-4.583
Resultaat voor belastingen	-29.067	40.249
Vennootschapsbelasting	1.042	-1.435
Resultaat na belastingen	<u><u>-28.025</u></u>	<u><u>38.814</u></u>

KASTROOMOVERZICHT 2022 (directe methode)

(x € 1.000)

	Niet-DAEB 2022	Niet-DAEB 2021
Kasstroom uit operationele activiteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Huren	14.042	14.069
Vergoedingen	180	204
Overige bedrijfsontvangsten	67	72
Ontvangen interest	<u>0</u>	<u>0</u>
	14.290	14.345
<i>Uitgaven</i>		
<i>Erfpacht</i>	-1	-2
Betalingen aan werknemers	-1.078	-1.081
Onderhoudsuitgaven	-2.536	-2.115
Overige bedrijfsuitgaven	-1.691	-2.047
Betaalde interest	-4.058	-4.585
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-42	-5
Verhuurdersheffing	-636	-726
Leefbaarheidsuitgaven	-45	-116
Vennootschapsbelasting	<u>-817</u>	<u>-2.469</u>
	<u>-10.906</u>	<u>-13.146</u>
<i>Kasstroom uit operationele activiteiten</i>	3.384	1.199
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten		
<i>Ontvangsten</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	11.452	10.533
Verkoopontvangsten woongelegeden VOV	<u>0</u>	<u>0</u>
	11.452	10.533
<i>Uitgaven</i>		
Nieuwbouw huur	0	0
Verbeteruitgaven	-681	0
Aankoop	0	0
Aankoop woongelegeden (VOV) voor doorverkoop	-557	-213
Investerings overig	<u>0</u>	<u>0</u>
	-1.238	-213
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	-10.000	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven overig	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>-10.000</u>	<u>0</u>
<i>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</i>	214	10.320
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
Aflossing interne lening	-2.470	-12.333
Aflossing ongeborgde leningen	<u>-250</u>	<u>-250</u>
	<u>-2.720</u>	<u>-12.583</u>
<i>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</i>	-2.720	-12.583
Netto-Kasstroom	<u>878</u>	<u>-1.064</u>
<i>Verloop liquide middelen</i>		
Saldo liquide middelen primo	1.054	2.118
Netto kasstroom	878	-1.064
Saldo liquide middelen ultimo	<u>1.932</u>	<u>1.054</u>

Overige gegevens

Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten is geen artikel opgenomen inzake de resultaatverdeling. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.



Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: het bestuur en de raad van commissarissen van Stichting WoonInvest

Verklaring over de jaarrekening 2022

Ons oordeel

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

Wat we hebben gecontroleerd

Wij hebben de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022 van Stichting WoonInvest te Voorburg gecontroleerd.

De jaarrekening bestaat uit:

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

Het stelsel voor financiële verslaggeving dat is gebruikt voor het opmaken van de jaarrekening is artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT.

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de paragraaf 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

KDAQZXDQHCHS-1671188748-58

PricewaterhouseCoopers Accountants N.V., Thomas R. Malthusstraat 5, 1066 JR Amsterdam, Postbus 90357, 1006 BJ Amsterdam

T: 088 792 00 20, F: 088 792 96 40, www.pwc.nl

'PwC' is het merk waaronder PricewaterhouseCoopers Accountants N.V. (KvK 34180285), PricewaterhouseCoopers Belastingadviseurs N.V. (KvK 34180284), PricewaterhouseCoopers Advisory N.V. (KvK 34180287), PricewaterhouseCoopers Compliance Services B.V. (KvK 51414406), PricewaterhouseCoopers Pensions, Actuarial & Insurance Services B.V. (KvK 54226368), PricewaterhouseCoopers B.V. (KvK 34180289) en andere vennootschappen handelen en diensten verlenen. Op deze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer aansprakelijkheidsvoorwaarden zijn opgenomen. Op leveringen aan deze vennootschappen zijn algemene inkoopvoorwaarden van toepassing. Op www.pwc.nl treft u meer informatie over deze vennootschappen, waaronder deze algemene (inkoop)voorwaarden die ook zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam.

Onafhankelijkheid

Wij zijn onafhankelijk van Stichting WoonInvest zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assuranceopdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Onze controleaanpak

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot de kernpunten, fraude en continuïteit, en de aangelegenheden daaruit, bepaald in de context van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. De informatie ter ondersteuning van ons oordeel, zoals onze bevindingen en observaties ten aanzien van individuele kernpunten, de controleaanpak frauderisico's en de controleaanpak continuïteit, moet in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

Samenvatting en context

Stichting WoonInvest is een toegelaten instelling zoals omschreven in de Woningwet. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woonruimte in de regio Leidschendam-Voorburg. In overeenstemming met de Woningwet is het vastgoed in exploitatie in de balans gewaardeerd op actuele waarde volgens de marktwaarde in verhuurde staat. De combinatie van de activiteiten en de waardering op actuele waarde van het vastgoed in exploitatie in de balans is van invloed op de bepaalde materialiteit en de specifieke materialiteit zoals uiteengezet in de paragraaf 'Materialiteit'.

Andere aandachtsgebieden in onze controle, die niet als kernpunten zijn aangemerkt, waren de verantwoording van de WNT en de boekhoudkundige verwerking van de derivatenportefeuille.

Als onderdeel van het definiëren van onze controleaanpak hebben wij de materialiteit bepaald en het risico van materiële afwijkingen in de jaarrekening geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben hierbij bijzondere aandacht besteed aan die gebieden waar het bestuur belangrijke schattingen heeft gemaakt, bijvoorbeeld daar waar veronderstellingen over toekomstige gebeurtenissen zijn gemaakt die inherent onzeker zijn. De belangrijkste posten in de jaarrekening die door schattingen van het bestuur worden beïnvloed, zijn de geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting. Wij hebben deze belangrijkste schattingen aangemerkt als kernpunten van de controle zoals uiteengezet in de paragraaf 'De kernpunten van onze controle'.

Wij hebben ervoor gezorgd dat het controleteam over voldoende specialistische kennis en expertise beschikte die nodig was voor de controle van Stichting WoonInvest. Wij hebben daartoe deskundigen op onder meer het gebied van vennootschapsbelasting, IT, vastgoedwaardering en rentederivaten in ons team opgenomen.

De hoofdlijnen van onze controleaanpak waren als volgt:



Materialiteit

- Materialiteit: €17.000.000.
- Specifieke materialiteit: €870.000.

Reikwijdte van de controle

- We hebben controlewerkzaamheden uitgevoerd op één locatie.

Kernpunten

- Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat.
- Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie.
- Fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.

Materialiteit

De reikwijdte van onze controle wordt beïnvloed door het toepassen van materialiteit. Het begrip ‘materieel’ wordt toegelicht in de paragraaf ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

Wij bepalen, op basis van ons professionele oordeel, kwantitatieve grenzen voor materialiteit waaronder de materialiteit voor de jaarrekening als geheel, zoals uiteengezet in onderstaande tabel. Deze grenzen, evenals de kwalitatieve overwegingen daarbij, helpen ons om de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden voor de individuele posten en toelichtingen in de jaarrekening te bepalen en om het effect van onderkende afwijkingen, zowel individueel als gezamenlijk, op de jaarrekening als geheel en op ons oordeel, te evalueren.

Materialiteit	€17.000.000
Specifieke materialiteit	€870.000
Hoe is de materialiteit bepaald	Wij bepalen de materialiteit op basis van ons professionele oordeel. Gezien het belang van de vastgoedwaardering gebruiken wij als basis voor deze oordeelsvorming 1% van het balanstotaal van Stichting WoonInvest. Daarnaast hebben wij een specifieke (lagere) materialiteit gebruikt voor de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening. Als basis hiervoor gebruikten we 1% van de totale opbrengsten. Tot slot hebben wij voor de controle van de WNT-informatie een specifieke materialiteit gehanteerd zoals voorgeschreven in het Controleprotocol WNT 2022.

De overwegingen voor de gekozen benchmark

Wij gebruiken het balanstotaal als de primaire, algemeen in de sector geaccepteerde, benchmark, op basis van onze analyse van de gemeenschappelijke informatiebehoeften van gebruikers van de jaarrekening. Op basis daarvan zijn wij van mening dat het balanstotaal geschikt is om als basis te dienen voor het bepalen van de materialiteit voor de controle van de aan het vastgoed gerelateerde posten in de jaarrekening.

De exploitatie van het woningbezit en de daarmee verband houdende opbrengsten en lasten zijn een belangrijke indicator voor de financiële prestaties van de toegelaten instelling. Wij vinden de benchmark gebaseerd op het balanstotaal niet passend voor de controle van de niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerde posten. Daarom hebben wij voor deze posten een specifieke (lagere) materialiteit gehanteerd gebaseerd op een percentage (1%) van de totale opbrengsten.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven de €850.000 aan hen rapporteren. Voor de posten die niet aan de waardering van het vastgoed gerelateerd zijn, is afgesproken afwijkingen boven €43.500 aan hen te rapporteren. Daarnaast zullen wij kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve redenen relevant zijn rapporteren.

De reikwijdte van onze controle

Stichting WoonInvest maakt gebruik van een serviceprovider

Stichting WoonInvest maakt voor de waardering van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de toelichting van de beleidswaarde, gebruik van software. Wij hebben inzicht verkregen in de interne beheersingsomgeving rondom deze software en de verenigbaarheid van de uitgangspunten van de software met het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Op basis van deze kennis hebben wij de interne beheersingsmaatregelen geïdentificeerd die in het kader van onze jaarrekeningcontrole relevant zijn. Vervolgens hebben wij van de softwareleverancier een door een onafhankelijke externe accountant gecertificeerd assurancerapport verkregen over de opzet en het bestaan van de interne beheersingsmaatregelen bij de leverancier van de software. Daarnaast heeft de certificerende accountant vastgesteld dat, op basis van het doorrekenen van de aan de serviceprovider verstrekte dataset, de uitkomsten overeenkomen met de doorrekening op basis van de rekenfunctionaliteit in de gebruikte software.

Vervolgens zijn wij nagegaan of, op basis van onze professionele oordeelsvorming, de certificerende accountant toereikende werkzaamheden heeft uitgevoerd teneinde zekerheid te verkrijgen over de opzet, het bestaan en de effectieve werking van deze interne beheersingsmaatregelen. Ten slotte hebben wij de resultaten en eventuele gerapporteerde uitzonderingen geanalyseerd en meegewogen voor de impact op onze controleaanpak. Door bovengenoemde werkzaamheden zijn wij in staat geweest om, voor zover relevant voor onze controle, te steunen op de werkzaamheden van de accountants van genoemde serviceproviders.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude geïdentificeerd en ingeschat. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting WoonInvest en haar omgeving en de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop de het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan. Wij verwijzen naar hoofdstuk 08.7 *Governance en risicomangement* van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn belangrijkste frauderisico's uit de frauderisicoanalyse heeft opgenomen en hierop reflecteert.

Wij hebben ten aanzien van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude de opzet en implementatie van de interne beheersing geëvalueerd, waaronder de frauderisicoanalyse van het management, het integriteitskader en de klokkenluidersregeling en voor zover wij dat noodzakelijk achten, de werking getoetst van deze interne beheersmaatregelen.

Wij hebben om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, de controller en de raad van commissarissen of zij op de hoogte zijn van feitelijke, vermeende of vermoede fraude. Hieruit volgden geen signalen van feitelijke, vermeende of vermoede fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van frauderisico's, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van frauderisico's. De door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

<i>Geïdentificeerde frauderisico's</i>	<i>Controlewerkzaamheden en observaties</i>
<p><i>Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt</i></p> <p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur, waaronder risico's op mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude op basis van een analyse van mogelijke belangen van het bestuur. In dat kader hebben wij aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none">• journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt;• schattingen;	<p>Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierdoor functiescheidingen worden doorbroken.</p> <p>Wij hebben journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht. Deze werkzaamheden omvatten onder meer inspectie van informatie uit brondocumenten.</p> <p>Wij hebben geen significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening geïdentificeerd.</p> <p>Daarnaast hebben wij specifieke controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder het oordeel over de geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering vastgoed in exploitatie volgens het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.</p>

Geïdentificeerde frauderisico's

- significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening.

Wij hebben in dat kader bijzondere aandacht gehad voor een onjuistheid in de waardering vastgoed in exploitatie volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, de toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie en de fiscale positie voor de vennootschapsbelasting.

Controlewerkzaamheden en observaties

Hiervoor verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle. Wij hebben in het bijzonder aandacht gehad voor het inherente risico van mogelijke vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Het risico van het onttrekken van middelen aan de organisatie via kickbacks betaald aan medewerkers

Stichting WoonInvest kocht gedurende het boekjaar producten en diensten in bij derden ten aanzien van vastgoed en onderhoud aan het vastgoed. Hierin bestaat een risico op een afwijking van materieel belang als gevolg van fraude dat betrekking heeft op niet geleverde prestaties of te hoge prijzen die via het inkoopproces worden verantwoord in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten, waarvoor kickbacks aan medewerkers zijn betaald.

Wij hebben de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing en de effectieve werking van de maatregelen getoetst in de processen ten aanzien van inkoop en aanbesteden en de bewaking van het vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten. Dit omvat onder andere de aanwezigheid van functiescheidingen en leverancierselecties op basis van objectieve, vooraf vastgestelde criteria.

Wij concluderen dat wij, in het kader van onze controle, konden steunen op de voor dit risico relevante maatregelen van interne beheersing.

Wij hebben bijzondere aandacht besteed aan inkooptransacties die worden geregistreerd in de post vastgoed in ontwikkeling en de onderhoudskosten en specifiek getoetst voor een selectie aan transacties of de prestaties die aan de transacties ten grondslag liggen ook daadwerkelijk zijn geleverd en de prijzen aansluiten met de onderliggende afspraken.

Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van mogelijke afwijkingen als gevolg van fraude in het inkoopproces via mogelijke kickbacks die zijn betaald aan medewerkers.

Voorts hebben wij in onze controle een element van onvoorspelbaarheid ingebouwd. Tevens hebben we kennisgenomen van correspondentie met toezichthouders en zijn wij tijdens de controle alert gebleven op indicaties voor signalen van fraude. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet naleven van wet- en regelgeving. Indien daar sprake van was, hebben wij onze evaluatie van het risico van fraude en de gevolgen daarvan voor onze controlewerkzaamheden opnieuw geëvalueerd.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur heeft de jaarrekening opgemaakt uitgaande van de continuïteit van de toegelaten instelling van het geheel van de werkzaamheden voor ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening. Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- Nagaan of het bestuur gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven (hierna: continuïteitsrisico's).
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde verwachte kasstromen voor de periode van ten minste twaalf maanden vanaf de datum van opmaken van de jaarrekening door middel van het doornemen van de definitief ingediende dPi en de daaraan ten grondslag liggende meerjarenbegroting.
- Doornemen van de correspondentie met het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en daarmee het verwerven van inzicht in de uitkomsten van de beoordelingen van deze toezichthouders binnen het gezamenlijk beoordelingskader ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Beoordelen van de Interest Coverage Ratio en de Loan To Value in relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), waaronder een herberekening van deze ratio's op basis van de gecontroleerde balans en verlies- en winstrekening en een vergelijking met de door de toezichthouders gestelde normen, ter identificatie van mogelijke continuïteitsrisico's.
- Inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

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

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens de controle van de jaarrekening. Wij hebben de raad van commissarissen op de hoogte gebracht van de kernpunten. De kernpunten vormen geen volledige weergave van alle risico's en punten die wij tijdens onze controle hebben geïdentificeerd en hebben besproken. Wij hebben in deze paragraaf de kernpunten beschreven met daarbij een samenvatting van de op deze punten door ons uitgevoerde werkzaamheden.

Kernpunten

Geschiktheid van de basisversie als basis voor de waardering van het vastgoed in exploitatie op marktwaarde in verhuurde staat

Pagina 40-44 en pagina 52-55 van de jaarrekening

Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Stichting WoonInvest past hierbij de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe. De basisversie is een modelmatige waardebeoordeling zonder directe betrokkenheid van een taxateur, waarbij de validatie van het Handboek van vorig jaar belangrijk is om te waarborgen dat deze op portefeuilleniveau toepasbaar is, gegeven de specifieke kenmerken van het bezit van Stichting WoonInvest.

Zoals genoemd in de paragraaf 'Ons oordeel', verklaren wij dat de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de economische realiteit. Omdat in de modelmatige aanpak van de basisversie van het Handboek geen directe vergelijking wordt gemaakt met gerealiseerde transacties, bestaat het risico dat de waardering volgens de basisversie niet leidt tot een acceptabele waardering van het vastgoed in exploitatie.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Onze controlewerkzaamheden starten bij de risicoanalyse. Wij hebben ten aanzien van de basisversie het risico geïdentificeerd dat het bestuur onterecht oordeelt dat de basisversie toepasbaar is. In de risicoanalyse hebben wij de voorkeur van het bestuur om de basisversie toe te passen betrokken.

In reactie op dit risico hebben wij Stichting WoonInvest gevraagd een schriftelijke standpuntbepaling op te stellen waarin zij uiteenzet welke informatie leidt tot de conclusie dat de basisversie toepasbaar is voor Stichting WoonInvest. Wij hebben de uitgangspunten in de schriftelijke standpuntbepaling gecontroleerd.

Allereerst hebben wij de gebruikte data gecontroleerd. Wij hebben vastgesteld dat deze overeenkomstig het Handboek in het rekenmodel is ingevoerd. Daarna hebben wij kennisgenomen van de waardemutatie ten opzichte van vorig jaar door deze te relateren aan feitelijk aantoonbare wijzigingen in de marktomstandigheden.

Ook hebben wij de geschiktheid van de uitgangspunten zoals voorgeschreven door het Handboek getoetst door deze te vergelijken met publiekelijk beschikbare bronnen. Onderdeel van deze toetsing was de sectorbrede validatie van het handboek van vorig jaar.

De controlewerkzaamheden zijn uitgevoerd in samenwerking met een door ons ingeschakelde deskundige op het gebied van vastgoedwaardering. Onze werkzaamheden bevestigen dat de uitkomst van de basisversie volgens het Handboek binnen een acceptabele bandbreedte ligt.

Toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie

Pagina 44-45 en pagina 54-55 van de jaarrekening

Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. De beleidswaarde wordt gebruikt om de Loan to Value te bepalen en vormt daarmee een belangrijk uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) van de toegelaten instelling. Om de beleidswaarde te bepalen hanteert Stichting WoonInvest de marktwaarde in verhuurde staat (zie voorgaand kernpunt) als startpunt.

Wij hebben kennisgenomen van de Loan to Value van Stichting WoonInvest en die betrokken in onze risicoanalyse. Hierbij hebben wij de hoogte van deze ratio per 31 december 2021 afgezet tegen de limieten zoals beschreven in het financieel kader van de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw voor de DAEB- en de niet-DAEB-portefeuille. De uitkomst van deze risicoanalyse hebben wij in onze controle ingebed en daarmee mogelijke tendenties in het risico op sturing van de uitkomst door het bestuur in de controle betrokken.

Voorts hebben wij de ingeschatte onderhoudsnorm en beheernorm getoetst aan de werkelijke onderhouds- en beheerkosten van het afgelopen jaar.

Kernpunten

Vervolgens worden, in overeenstemming met RJ645, vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aangepast naar het feitelijke beleid van Stichting WoonInvest, waarbij enkele voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd.

Van deze vier uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de beleidswaarde zijn met name de in de meerjarenbegroting opgenomen lasten voor onderhoud en beheer gebaseerd op inschattingen die een belangrijke impact hebben op de beleidswaarde. Het bestuur van Stichting WoonInvest baseert deze schatting op in het verleden gerealiseerde onderhouds- en beheerlasten in combinatie met de vastgoedstrategie zoals opgenomen in de portefeuillestrategie. Deze normen zijn van belangrijke invloed op de berekende beleidswaarde zoals toegelicht in de jaarrekening.

Door de schattingsonzekerheid ten aanzien van de toekomstige onderhouds- en beheerlasten is er een verhoogd risico op materiële afwijkingen als gevolg van fouten of fraude. Daarom hebben wij dit als een kernpunt van onze controle aangemerkt.

Onze controlewerkzaamheden en observaties

Dit geeft een indicatie van de betrouwbaarheid van de inschattingen door het bestuur.

Wij hebben kennisgenomen van de elementen die het verschil bepalen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde zoals gedefinieerd in RJ645. In verband met de schattingsonzekerheid en de impact op de uitkomsten heeft in onze controle de nadruk gelegen op de ingerekende norm voor onderhoudslasten en de ingerekende norm voor beheerlasten.

Wij hebben de ingerekende onderhoudsnorm en beheernorm vergeleken met de overeenkomstige bedragen in de intern geformaliseerde meerjarenbegroting. Ook zijn wij de totstandkoming van de meerjarenbegroting vanuit de meerjarenonderhoudsbegroting en de portefeuillestrategie nagegaan. Hieruit kregen wij de bevestiging dat de onderhoudsbegroting en de portefeuillestrategie worden gebruikt voor de operationele aansturing door de organisatie.

Wij concluderen dat de ingerekende normen consistent zijn met de begrotingen die in het beleid van Stichting WoonInvest worden gebruikt.

Wij hebben geëvalueerd of uit andere controlewerkzaamheden informatie is verkregen die tegenstrijdig is met de gehanteerde waardering. Dergelijke informatie hebben wij niet waargenomen. Op basis van deze analyses en verdere werkzaamheden hebben wij bevestigende informatie verkregen dat de beleidswaarde zoals toegelicht bij het vastgoed in exploitatie redelijk is.

Wij hebben kennisgenomen van de grondslagen en toelichtingen over de beleidswaarde. Wij kunnen ons vinden in de uiteenzettingen in deze toelichtingen waarin voldoende aandacht is gegeven aan de in de beleidswaarde ingerekende normen.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat ook andere informatie. Dat betreft alle informatie in het jaarverslag anders dan de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 35 en 36 van de Woningwet.

Verklaring betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde vereisten

Onze benoeming

Wij zijn in 2016 benoemd als externe accountant van Stichting WoonInvest door de raad van commissarissen en zijn daarna jaarlijks herbenoemd. Wij zijn nu voor een onafgebroken periode van zeven jaar accountant van de toegelaten instelling.

Geen verboden diensten

Wij hebben, naar ons beste weten en overtuiging, geen verboden diensten geleverd, als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang.

Geleverde diensten

De diensten die wij, in aanvulling op de controle van de jaarrekening, hebben geleverd aan de toegelaten instelling, in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, zijn toegelicht in pagina 75 van de toelichting van de jaarrekening.

Wij hebben in de periode waarop onze wettelijke controle betrekking heeft, naast onze controle van de jaarrekening 2022 ook controlewerkzaamheden verricht ingevolge rubriek B en C van het controleprotocol horend bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, geldend voor verslagjaar 2022.

Verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening en de accountantscontrole

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

Het bestuur is verantwoordelijk voor:

- het opmaken en het getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de bepalingen bij en krachtens de WNT; en voor
- een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude.

Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemde verslaggevingsstelsels moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gerede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar bedrijfsactiviteiten kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

Onze doelstellingen zijn een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat als gevolg van fraude of van fouten en een controleverklaring uit te brengen waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle afwijkingen van materieel belang ontdekken.

Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen.



De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen in de bijlage bij onze controleverklaring.

Amsterdam, 26 juni 2023
PricewaterhouseCoopers Accountants N.V.

Origineel getekend door drs. R.S.F. Loesberg RA

Bijlage bij onze controleverklaring over de jaarrekening 2022 van Stichting WoonInvest

In aanvulling op wat is vermeld in onze controleverklaring hebben wij in deze bijlage onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening nader uiteengezet en toegelicht wat een controle inhoudt.

De verantwoordelijkheden van de accountant voor de controle van de jaarrekening

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel-kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

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



In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met hen over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen die zijn getroffen om de geïdentificeerde bedreigingen weg te nemen en onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening vanuit alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze zaken in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang is van het maatschappelijk verkeer.