

Jaarstukken 2022

WONINGBELANG



Jaarstukken 2022 Woningbelang

A) Bestuursverslag 2022	6
1. Inleiding	7
2. Over Woningbelang	8
2.1 <i>Onze missie</i>	8
2.2 <i>Werkgebied</i>	8
2.3 <i>Leidende principes</i>	8
2.4 <i>Terugblikken op Strategienota 2020-2022</i>	8
2.5 <i>Ons vastgoed</i>	13
2.5.1 Woningbezit	13
2.5.1.1 Koopwoningen.....	16
2.5.1.2 Huurwoningen.....	16
2.6 <i>Woonruimteverdeling</i>	16
2.6.1 Passend toewijzen	17
2.6.2 Urgentie	17
2.6.2.1 Sociale urgentie	17
2.6.2.2 Medische urgentie.....	18
2.6.2.3 Statushouders.....	18
2.6.3 Woningtekort	19
2.6.4 Ingeschreven woningzoekenden	19
2.6.4.1 Reacties op woningaanbod	19
2.6.5 Aantal vrijgekomen woningen in 2022	19
2.6.6 Gemiddelde inschrijftijd	20
2.6.7 Verkoop	22
2.6.7.1 Marktconform	22
2.6.7.2 Koopgarant	22
2.6.7.3 Terugkoop Koopgarant woningen	22
2.7 <i>Strategisch voorraadbeleid (SVB)</i>	23
3. Drie maatschappelijke thema's	24
3.1 <i>Beschikbaarheid betaalbare woningen</i>	24
3.1.1 Vergrijzing	24
3.1.1.1 Nieuwbouw	24
3.1.1.2 Woningaanpassing	25
3.1.1.3 Wijkplannen.....	26
3.1.2 Ontgroening	26
3.1.2.1 Starters	26
3.1.2.2 Doorstroming	26
3.1.3 Nieuwbouw starters	27
3.1.4 Huisvesting en ondersteuning bijzondere doelgroepen	28
3.1.4.1 Statushouders.....	28
3.1.4.2 Schuldhelpverlening en betalingsregelingen.....	28
3.1.4.3 Plan DOOR!	29
3.1.5 Betaalbaarheid	29
3.1.5.1 Huurprijsbeleid	29
3.1.5.2 Jaarlijkse huurverhoging.....	29
3.1.5.3 Huurharmonisatie.....	30
3.2 <i>Levensvatbare wijken</i>	30
3.2.1 Wijkcommissies en wijkraden	31
3.2.2 Wijkgericht werken	31
3.2.3 Onderhoud woonomgeving en woongebouwen	31

3.2.4	Veiligheid	32
3.2.4.1	Achterpadverlichting	32
3.2.5	Kansen- en sanctiebeleid	32
3.2.6	Woonfraude (onrechtmatige bewoning)	32
3.2.7	Overtredingen Opiumwet	32
3.2.8	Overlast	33
3.2.8.1	Buurtbemiddeling	33
3.2.8.2	Vangnetoverleg	33
3.2.8.3	Multiprobleem casuïstiekoverleg (MPC) Bergeijk	33
3.3	<i>Duurzame samenleving</i>	34
3.3.1	Duurzame ambities	34
3.3.2	Wat hebben we in 2022 gedaan?	34
3.3.3	Onderhoud	35
3.3.3.1	Mutatieonderhoud	35
3.3.3.2	Reparatieverzoeken	35
3.3.3.3	Planmatig onderhoud	35
3.3.3.4	Binnenonderhoudsverzoeken	36
3.3.3.5	Asbest	36
4.	Klantgerichte organisatie	37
4.1	<i>Kwaliteit van onze dienstverlening</i>	37
4.1.1	Aedes Benchmark	37
4.2	<i>Klantwaarderingssysteem</i>	37
4.2.1	Trouwe huurders	37
4.2.2	Zonnestraaltjes	37
4.3	<i>Inspraak en zeggenschap</i>	38
4.3.1	Raambeleid bewonersparticipatie	38
4.3.2	HuurdersBelangenVereniging Valkenswaard (HBV)	38
4.3.3	Bewonerscommissies	38
4.3.4	Klachten en complimenten	38
4.3.5	Geschillencommissie	38
4.3.6	Seniorenmarkt	39
4.3.7	Zelf aangebrachte veranderingen	39
4.4	<i>Onze klant informeren</i>	39
4.4.1	Website	39
4.4.2	Woningbelangstelling	39
4.4.3	Digitale nieuwsbrief	39
4.4.4	Folders	40
4.4.5	Media	40
4.4.6	Bijeenkomsten	40
5.	Continuïteit	41
5.1	<i>Financiële continuïteit</i>	41
5.2	<i>Uitleg verschil Marktwaaarde / Bedrijfswaaarde / Beleidswaarde</i>	41
5.3	<i>Risicomanagement</i>	44
5.3.1	Risicoanalyse	44
5.3.2	Strategisch	46
5.3.3	Operationeel – tactische	46
5.3.4	Financieel	46
5.3.5	Frauderisico's	47
5.4	<i>Treasury</i>	48
5.5	<i>Toekomst</i>	49

5.5.1	Toekomst van de sector	49
5.5.2	Is er nog behoefte aan een corporatiebestel?	49
5.5.3	Wat wil Woningbelang bereiken	49
5.5.4	De strategie om succesvol te blijven	50
6.	Lokale binding en samenwerking	51
6.1	<i>Samenwerking</i>	51
6.2	<i>Visitatie</i>	51
6.3	<i>Prestatieafspraken gemeenten</i>	51
6.3.1	Valkenswaard	52
6.3.2	Bergeijk	52
6.4	<i>Regionale samenwerking Woningcorporaties</i>	53
6.5	<i>Dialogotafels</i>	53
7.	De organisatie	54
7.1	<i>Organisatiestructuur</i>	54
7.2	<i>Bestuurlijke organisatie</i>	55
7.3	<i>Ondernemingsraad</i>	55
7.3.1	Overleg met de directeur-bestuurder	55
7.3.2	Overleg met RvC	55
7.4	<i>Aedes</i>	55
7.5	<i>Personeelsvereniging</i>	55
7.6	<i>Huisvesting</i>	56
7.7	<i>Medewerkers</i>	56
7.8	<i>Medewerkersmotivatiemeting (MMM)</i>	56
7.9	<i>Personeelsbijeenkomsten</i>	57
7.9.1	Personeelslunches	57
7.9.2	Organisatiebijeenkomsten	57
7.9.3	Organisatieactiviteiten buiten werktijd	57
7.10	<i>Personeelsevaluatiesysteem</i>	58
7.11	<i>Competentiemanagement</i>	58
7.12	<i>Loopbaanontwikkeling</i>	58
7.12.1	Functiegebonden scholing	58
7.12.2	Individueel loopbaanontwikkelingsbudget	59
7.12.3	Loopbaanwijzer	59
7.12.4	Stage bij Woningbelang	59
7.12.5	Expeditie Loopbaan	59
7.13	<i>Woondiensten Cafetariasysteem (WCS)</i>	60
7.14	<i>Integriteitsbeleid</i>	60
7.15	<i>Arbobeleid</i>	60
7.16	<i>Doelmatige organisatie</i>	60
7.17	<i>ICT</i>	62
7.18	<i>Verenigingen van eigenaren</i>	62
7.18.1	Beheerwerkzaamheden voor derden	62
	<i>Kengetallen</i>	63

Jaarstukken 2022 Woningbelang

B) Jaarverslag Raad van Commissarissen 2022	64
C) Jaarrekening 2022	74
<i>Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)</i>	<i>75</i>
<i>Winst- en verliesrekening 2022</i>	<i>77</i>
<i>Kasstroomoverzicht 2022</i>	<i>78</i>
<i>Toelichting op de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht</i>	<i>79</i>
<i>Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva</i>	<i>82</i>
<i>Grondslagen voor de bepaling van het resultaat</i>	<i>94</i>
<i>Financiële instrumenten en risicobeheersing</i>	<i>98</i>
<i>Toelichting op de balans per 31 december 2022</i>	<i>100</i>
<i>Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022</i>	<i>118</i>
<i>Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB</i>	<i>127</i>
<i>Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)</i>	<i>135</i>
<i>Ondertekening van de jaarrekening</i>	<i>138</i>
D) Overige gegevens	139

A) Bestuurs- verslag 2022

WONINGBELANG



Valkenswaard, 21 april 2023

1. Inleiding

Ontwikkelingen

2022 was opnieuw een enorm roerig jaar. Waar het einde van de coronapandemie in zicht kwam, brak de oorlog in Oekraïne uit. Het was hartverwarmend om te zien hoeveel organisaties in actie kwamen om vluchtelingen uit Oekraïne te helpen. Maar ook andere crises hielden aan, en niet alleen in het buitenland. In Nederland stonden naast de vluchtelingencrisis ook de wooncrisis, energiecrisis en onder andere de stikstofcrisis centraal. Allemaal zaken die de bedrijfsvoering van Woningbelang direct raken. Positief geformuleerd: allemaal zaken waar Woningbelang toegevoegde waarde kan leveren voor haar huurders. Het is belangrijker dan ooit om effectief in te spelen op deze maatschappelijke ontwikkelingen.

In de sector speelde ook het nodige. Middels Nationale Prestatieafspraken hebben de belangrijkste partijen een akkoord bekrachtigd om de wooncrisis het hoofd te bieden. In ruil voor de verhuurderheffing wordt de woningproductie in Nederland zowat verdubbeld en zijn doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid concreet uitgewerkt voor de komende jaren. Op alle vlakken komt de lat fors hoger te liggen. Los van de constatering dat we hiermee de juiste maatschappelijke bijdragen leveren, constateren we gelijktijdig dat de impact op het langdurig verdienmodel van de sector onder druk komt te staan.

Bovenstaande ontwikkelingen droegen in belangrijke mate bij aan het formuleren van een nieuwe strategische koers voor de periode 2023-2025. Samen met alle werknemers, belanghouders en onze RvC hebben we een nieuwe koers geformuleerd.

Woningbelang heeft wederom laten zien dat zij met een gedegen en doelmatige bedrijfsvoering in staat is de hoogste klanttevredenheid te behalen. Binnen alle maatschappelijke thema's hebben we de stappen gemaakt zoals voorgenomen in onze strategie.

Maarten Meulepas
directeur-bestuurder

2. Over Woningbelang

Al ruim 100 jaar werken we aan wonen. In totaal hebben we circa 4.300 huurwoningen in Valkenswaard en Bergeijk. Op verzoek hebben we ook geïnvesteerd in huisvesting voor bijzondere doelgroepen in Eindhoven en bouwden we een aantal Koopgarantwoningen in Waalre. We hebben ook maatschappelijk vastgoed zoals gezondheidscentra en zorgwoningen.

2.1 Onze missie

Woningbelang biedt mensen die zich niet op de vrije woningmarkt kunnen redden, huisvesting in een leefbare, duurzame en inclusieve omgeving binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) en vooral in Valkenswaard en Bergeijk.

2.2 Werkgebied

Woningbelang is werkzaam in de Kempen-gemeenten en Eindhoven en richt zich primair op haar thuishuizen Valkenswaard en Bergeijk.

2.3 Leidende principes

Het liefst praten we over de bedoeling van Woningbelang. Samen met de hele organisatie hebben we het motto “Samen (ge)woon goed” bedacht. Dit geeft ons richtlijnen voor hoe we naar ons werk kijken.

samen

De huidige vraagstukken van Woningbelang vragen om samenwerking op allerlei manieren: Samenwerken met onze (sociale) partners, met corporaties, co-makers en met onze huurders. Wij zijn betrokken bij onze huurders en wijken waar we signaleren, samenwerken en verbinden. ‘Zorgen dat’ in plaats van ‘zorgen voor’ is onze rol en dat doen we samen met ons omvangrijke netwerk. Binnen Woningbelang werken collega’s en afdelingen er samen aan om tot een goed resultaat te komen.

(ge)woon

Wij bouwen en verhuren duurzame woningen met een gewoon goede basiskwaliteit in prettige en inclusieve wijken, waar huurders hun thuis kunnen realiseren. De woningen en woonomgeving toetsen we aan de criteria veilig, heel en schoon. We reageren alert op wat we zien en horen. En dat alles doen we zo goedkoop als alleen Woningbelang dat kan. We garanderen een goede kwaliteit dienstverlening en een eerlijke prijs-kwaliteitverhouding. Dat vinden wij gewoon.

goed

Wat wij gewoon vinden, doen we vervolgens heel goed. We doen wat we zeggen en zeggen wat we doen, maar ook wat we niet doen. We leggen daarbij graag uit waarom. Omdat vaak geldt dat (in één keer) goed uiteindelijk ook goedkoper is, sturen we op kwaliteit. Daarmee besparen we op onnodige kosten en borgen we de betaalbaarheid van onze woningen. Omdat ons beleid en onze processen altijd voor verbetering vatbaar zijn, worden we graag elke dag beter! We geven vertrouwen en investeren in onze goede medewerkers.

2.4 Terugblikken op Strategienota 2020-2022

In 2022 hebben we met het afsluiten van het boekjaar tevens een strategische periode afgesloten. In strategienota 2020-2022 hadden we in goed overleg met onze belanghouders beschreven aan welke maatschappelijke vraagstukken we een belangrijke bijdrage konden leveren. Vanuit haar missie richtte Woningbelang zich allereerst op het voorzien in voldoende passende huisvesting. In het bijzonder kwamen de volgende maatschappelijke vraagstukken aan de orde:

Jaarstukken 2022 Woningbelang

1. Beschikbaarheid betaalbare woningen
2. Levensvatbare wijken
3. Een duurzame samenleving

Deze maatschappelijke vraagstukken kennen onderliggende ambities. Daarvoor wordt verwezen naar de Strategienota van Woningbelang.

In onderstaand overzicht zijn de in de strategienota 2020 – 2022 tot nu toe bereikte resultaten weergegeven:

Gerealiseerde ambities
Beschikbaarheid betaalbare woningen
Vergrijzing
Ambitie 1: In de jaren 2020 – 2022 voegen we door (sloop)nieuwbouw minimaal 40 seniorgeschikte betaalbare huurwoningen toe aan de woningvoorraad. <u>Resultaat:</u> 2020: 7 nultreden eengezinswoningen toegevoegd in de nieuwbouw (Dr. Schaepmanstraat) 2021: geen nieuwbouw opgeleverd 2022: geen nultreden woningen opgeleverd in de nieuwbouw <i>In 2022 hebben we geen levensloopbestendige nieuwbouw opgeleverd, maar zijn wel enkele projecten in voorbereiding.</i> <i>In voorbereiding zijn:</i> • 7 levensloopbestendige woningen Emmalaan te Valkenswaard. Start bouw naar verwachting april 2023; • 30 levensloopbestendige appartementen Hof te Bergeijk; • Circa 26 levensloopbestendige appartementen Wilde Wingerd; • Circa 19 levensloopbestendige appartementen Waalreseweg; • 81 appartementen – deels levensloopbestendig – Hastelweg Eindhoven. Daarnaast boden we senioren de mogelijkheid om kleine aanpassingen aan te brengen in hun woning waardoor ze langer zelfstandig kunnen blijven wonen (Comfortabel Wonen). - 2020: 84 woningen - 2021: 101 woningen - 2022: 152 woningen
Ontgroening
Ambitie 2: In de jaren 2020 – 2022 komen jaarlijks gemiddeld minimaal 100 (in 2022: 135, waarvan 97 aan de doelgroep 18 t/m 35 jaar)) woningen beschikbaar voor starters (woningzoekenden zonder zelfstandige woonruimte). <u>Resultaat:</u> 2020: 97 (93 huur en 4 koop) 2021: 128 (124 huur en 4 koop) 2022: 135 (130 huur en 5 koop) <u>Wat doen we voor starters?:</u> • Een deel van de vrijkomende woonruimte met voorrang aan starters aan te bieden; • Bij nieuwbouw doorstroming op de woningmarkt te bevorderen door huurders van Woningbelang voorrang te geven, waardoor extra woningen vrijkomen; • Woningen te verkopen onder Koopgarant; • Het opleveren van nieuwbouw.

In 2022 hebben we 1 project voor starters opgeleverd:

- 14 woningen Even Buiten te Bergeijk, opgeleverd februari 2022

Tevens zijn er enkele projecten in uitvoering:

- 16 woningen Stakenborgakker, verwachte oplevering juni 2023
- 12 woningen Barentszstraat, verwachte oplevering september 2023
- 6 woningen Bernardusschool Bergeijk, verwachte oplevering juli 2023

In voorbereiding:

Circa 20 woningen De Wilde Wingerd

Huisvesting bijzondere doelgroepen

Ambitie 3:

Eind 2022 zijn, afhankelijk van de concrete behoefte, twee nieuwe projecten voor bijzondere doelgroepen gerealiseerd.

Resultaat eind 2022:

Direct na het uitbreken van de oorlog in Oekraïne zijn we aan de slag gegaan met het creëren van opvangplekken voor Oekraïense vluchtelingen.

gehuisvest: In Valkenswaard 17 personen en in Bergeijk 20 personen.

Overig:

- Intentieovereenkomst met GGzE voor ontwikkeling van woningen aan de Hastelweg in Eindhoven;
- Omgevingsvergunning aangevraagd voor een voormalige woonwagenbewoner naar een nieuwe locatie met een woonwagen in Valkenswaard.

Ook werden statushouders en bijzondere doelgroepen aan huisvesting geholpen in de bestaande voorraad:

- Huisvesten statushouders op verzoek van de gemeente.
 - 2020: 8 woningen in Valkenswaard (20 personen) en 1 woning in Bergeijk (1 persoon)
 - 2021: 18 woningen in Valkenswaard (29 personen) en 3 woningen in Bergeijk (9 personen)
 - 2022: 16 woningen in Valkenswaard (39 personen) en 5 woningen in Bergeijk (17 personen)
- Jaarlijks maximaal zes woningen aan plan DOOR! beschikbaar stellen (zie ook par. 3.1.4.3).
 - 2020: 5 aanvragen ontvangen en 4 gehuisvest waarvan 1 nog resterend uit 2019
 - 2021: 4 aanvragen ontvangen en 5 gehuisvest waarvan 1 nog resterend uit 2020
 - 2022: er zijn 2 personen gehuisvest

Ambitie 4:

We houden 85% van onze woningen betaalbaar voor mensen die recht hebben op huurtoeslag (2^e aftoppingsgrens 2021 < € 678,66).

Resultaat:

Op 31-12-2022 had 90,1% van onze woningen een huur < 2^e aftoppingsgrens van de Huurtoeslag.

Levensvatbare wijken

Ambitie 5:

In 2022 geven de bewoners in het woonbelevingsonderzoek in de wijken waarin Woningbelang substantieel bezit heeft gemiddeld minimaal een 7 en niet lager dan een 6,5.

Resultaat:

In 2022 gaven bewoners gemiddeld een 7,2 voor de kwaliteit van de buurt.
(Woonbelevingsonderzoek)

We hebben dit bereikt door:

- Samen met andere partijen en bewoners structureel te werken aan verbeteringen in de verschillende wijken.
- Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen te laten voldoen aan de richtlijnen van het PolitieKeurmerk Veilig Wonen.
- Hennepteelt en handel in harddrugs te bestrijden en voorkomen, in samenwerking met de gemeenten en andere partijen.
 - 2020: 1 gedwongen huurbeëindiging
 - 2021: 1 gedwongen huurbeëindiging
 - 2022: 2 gedwongen huurbeëindigingen
- Woonoverlast te bestrijden en voorkomen door:
 - intensieve samenwerking met diverse (zorg)partijen en politie
 - deelname aan het Vangnetoverleg en Maatwerkoverleg in Valkenswaard
 - deelname aan woonoverlast plus overleg
 - deelname aan Multi Probleem Casuïstiek overleg in Bergeijk
 - buurtbemiddeling
- Illegale bewoning te voorkomen en bestrijden om een eerlijke verdeling van woningen te garanderen en overlast te voorkomen.
 - 2020: 1 gedwongen huurbeëindiging
 - 2021: 1 gedwongen huurbeëindiging
 - 2022: 8 gedwongen huurbeëindigingen

Een duurzame samenleving

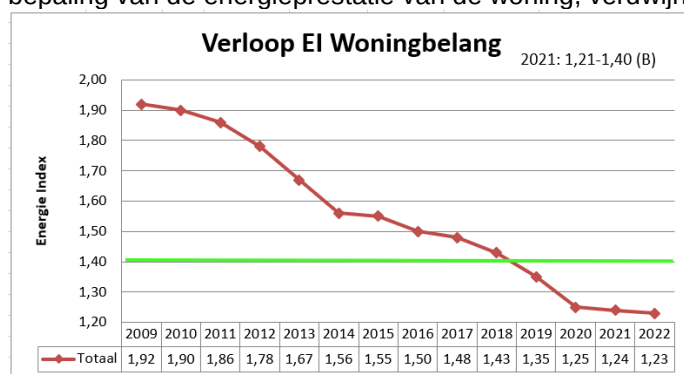
Ambitie 6:

Eind 2022 hebben onze woningen gemiddeld een energie-index < 1,35 en heeft 90% van de woningen een groen label. (Energie-index < 1,80; met uitzondering van woningen bestemd voor verkoop of herstructurering).

Resultaat eind 2022:

- Energie-index 1,23

Het doel uit het Convenant Energiebesparing Huursector, gemiddeld energielabel B per 1-1-2021, was in 2019 al bereikt. Met de invoering van de NTA8800 in 2021, nieuwe methodiek voor de bepaling van de energieprestatie van de woning, verdwijnt de energie-index als waarde.



- 89,1% van onze woningen heeft eind 2022 een groen label.
Eind 2021 was het aantal groene labels 91,20%. Door de overname van de woningen van Vestia is dit aandeel gedaald naar 88,3% en ook weer toegenomen. Dit komt met name door werkelijke inspecties. Uiteindelijk resulteert dit in een percentage van 89,1% eind 2022.

	Geregistreerd dec 2022			
A++++	14	0,3%	69,9%	89,1%
A+++	0	0,0%		
A++	1	0,0%		
A+	14	0%		
A	2.049	48%		
B	910	21%		
C	823	19%		
D	251	6%		
E	120	3%		
F	68	2%		
G	26	0,6%		

We hebben dit bereikt door:

- In bestaande bouw bij planmatig onderhoud, bij mutatie en op verzoek van bewoners energiebesparende maatregelen aan te brengen (spouwmuurisolatie, HR++ glas, dakisolatie, energiezuinige cv-ketels, geïsoleerde vloeren of kruipruimtes);
- Het aanbrengen van zonnepanelen op 123 woningen.

Ambitie 7:

Eind 2022 zijn 1.500 woningen voorzien van zonnepanelen.

Resultaat eind 2022:

1.192 woningen zijn voorzien van zonnepanelen. De langere levertijden en uiteindelijk zelfs niet meer leverbaar, hebben ervoor gezorgd dat circa 142 adressen doorgeschoven zijn naar 2023. Tot slot zijn in de afgelopen periode ook 177 nieuwbouwwoningen voorzien van zonnepanelen. Daarmee komt het totaal uit op 1.369 woningen gedurende de periode van de strategische koers. Ten tijde van het opstellen van de strategische koers, was niet voorzien dat we met leverproblemen en capaciteitsvraagstukken te maken kregen in 2022. Indien we de 142 doorgeschoven woningen erbij optellen, komt het totaal uiteindelijk op 1.511 eenheden. Daarmee zou de doelstelling van 1.500 woningen zijn behaald.

Ambitie 8:

In 2022 geven de bewoners in de woonbelevingsenquête gemiddeld minimaal een 7 voor alle woningen en niet lager dan een 6,5 voor de kwaliteit van hun woning (met uitzondering van woningen bestemd voor verkoop of herstructurering).

Resultaat:

In 2022 gaven bewoners gemiddeld een 7,3 voor de kwaliteit van de woning.

(Woonbelevingsonderzoek)

Het resultaat van het laatste woonbelevingsonderzoek (2019) was ook een 7.3 voor de woning.

We hebben dit bereikt door:

- De kwaliteit van onze woningen goed op orde te houden door planmatig, mutatie- en reparatie onderhoud uit te voeren en energiebesparende maatregelen.
- Het uitvoeren van onderhoud van badkamer, keuken, toilet op verzoek van bewoners in plaats van planmatig.
 - 2020: 98 woningen
 - 2021: 82 woningen
 - 2022: 197 woningen
- In alle complexen die lager scoren dan een 7 en waar regulier onderhoud van toepassing is, gaan we in 2023 onderzoek uitvoeren naar de reden van het lage cijfer. Waar mogelijk nemen we hieruit voortvloeiende werkzaamheden mee in de begroting van 2024.

Klantgerichte organisatie

Ambitie:

We blijven sturen op een klantgerichte organisatie. Onze huurders geven minimaal een 8 voor onze dienstverlening in de Aedes benchmark.

Resultaat eind 2022:

In 2022 hebben we in de benchmark een 8,6 behaald voor klanttevredenheid over onze dienstverlening. Hiermee behoren we tot de A categorie in de Aedes benchmark.

Continuïteit van de organisatie

Ambitie:

We borgen onze financiële continuïteit en sturen op lage bedrijfslasten. In de Aedes benchmark blijven we tot de beste corporaties (A categorie) behoren.

Resultaat:

Aedes Benchmark 2022 (bedrijfskosten over 2021): Woningbelang gemiddeld € 692,- per woning (landelijk gemiddeld € 877,-). Woningbelang hoort daarmee tot de A categorie.

Lokale binding en samenwerking

Ambitie:

We blijven investeren in lokale binding en samenwerking. Bij de visitatie in 2022 geven onze belanghouders minimaal een 8 voor de wijze waarop we invulling geven aan onze maatschappelijke taken.

Met de gemeente Valkenswaard, de gemeente Bergeijk en de HuurdersBelangenVereniging maken we jaarlijks prestatieafspraken.

Resultaat eind 2022:

- Score (vierjaarlijkse) visitatie (in 2022) was op dit onderdeel een 8,3.
- Met de gemeente Bergeijk en Valkenswaard en de HBV zijn voor 2022 prestatieafspraken vastgelegd.

Betrokken medewerkers

Ambitie:

We kunnen onze ambities alleen waarmaken als we beschikken over een team van professionele, betrokken medewerkers. Onze medewerkers geven gemiddeld minimaal een 8 voor het werken bij Woningbelang.

Resultaat eind 2022:

In de Medewerkers Motivatie Meting van november 2022 gaven de medewerkers van Woningbelang een 8,0 voor het werken bij Woningbelang.

2.5 Ons vastgoed

Ultimo 2022 heeft Woningbelang 4.262 woningen in exploitatie. We verhuren ook een aantal garages, parkeerplaatsen, maatschappelijk vastgoed en bedrijfspanden.

2.5.1 Woningbezit

De volgende tabel geeft inzicht in het woningbezit van Woningbelang. De tabel geeft de verdeling weer naar woningtype en huurprijs. Meer dan 99% van onze woningen valt (volgens de normen van de Europese regelgeving) binnen de betaalbaarheidsgrens van € 763,47 (peildatum 2022). Slechts 39 woningen zijn duurder dan € 763,47. Ruim 90% van onze woningen valt binnen de betaalbare huur voor mensen met recht op huurtoeslag. Van de in totaal 4.262 eenheden hebben er 3.838 een huur lager dan € 678,66. Het grootste deel (74%, 3.150 woningen) heeft zelfs een huur lager dan € 633,25.

Jaarstukken 2022 Woningbelang

Ons Vastgoed

Verdeling woningbezit naar woningtype en huurprijs:

Aanbod Woningbelang	Goedkope huur		Betaalbare huur				Dure sociale huur		Vrije sector huur		Onzelfstandige wooneenheden (geen nultreden)		Totaal		
31-12-2022	< € 442,46		€ 442,46 - € 633,25		€ 633,25 - € 678,66		€ 678,66 - € 763,47		> € 763,47				V'wrd	Berg	Totaal
	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	Totaal
Eengezinswoning	100	1	1.494	199	562	72	287	61	3	30	0	0	2.446	363	2.809
Appartement	283	10	173	31	1	0	1	0	0	0	0	0	458	41	499
Nultreden eengezinswoning	0	4	165	64	17	10	5	9	2	2	0	0	189	89	278
Nultreden appartement	1	3	449	45	24	0	1	0	2	0	0	0	477	48	525
Zorgwoning	20	0	60	20	2	0	6	0	0	0	4	3	92	23	115
Beschermde woning	19	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	8	28	8	36
Totaal	423	18	2350	359	606	82	300	70	7	32	4	11	3690	572	4262

Jaarstukken 2022 Woningbelang

Aanbod overige onroerende zaken	Valkenswaard	Bergeijk	Totaal
Garage	75	0	75
Parkeerplaats	6	0	6
Berging	2	0	2
Bedrijfsruimten (Daeb)	8	0	8
Bedrijfsruimten (niet Daeb)	2	0	2
Standplaats	0	1	1
Tuin (incl. recht van overpad)	17	0	17
Totaal	110	1	111

2.5.1.1 Koopwoningen

Woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) per gemeente. (Zie voor het verloop paragraaf 2.6.7.3).

Gemeente	Aantal 2022	Aantal 2021
Bergeijk	21	22
Waalre	27	27
Valkenswaard	11	12
Totaal	59	61

peildatum 31-12-2022

2.5.1.2 Huurwoningen

Op 31 december 2021 had Woningbelang een totaal woningbezit van 4.292 woningen. Op 31 december 2022 heeft Woningbelang een totaal woningbezit van 4.262 woningen.

Valkenswaard

Op 31 december 2021 had Woningbelang in Valkenswaard een woningbezit van 3.689 woningen. In 2022 is een Koopgarantwoning teruggekocht en weer in de verhuur gezet (Vlierpad 6). Daardoor had Woningbelang op 31 december 2022 3.690 woningen in Valkenswaard.

Bergeijk

Op 31 december 2021 had Woningbelang in Bergeijk een woningbezit van 583 woningen. In 2022 zijn 14 nieuwbouwwoningen aan de Leergracht opgeleverd. En zijn er 23 appartementen aan 't Hof gesloopt. Tevens zijn er twee woningen verkocht op de vrije markt. Daardoor had Woningbelang op 31 december 2022 572 woningen in bezit.

Eindhoven

Op 31 december 2021 was het woningbezit van Woningbelang in Eindhoven 20. In 2022 zijn deze 20 appartementen gesloopt. Daardoor had Woningbelang op 31 december 2022 geen woningen meer in Eindhoven.

2.6 Woonruimteverdeling

Woningbelang hanteert het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie. De inschrijfduur bepaalt aan wie een woning wordt aangeboden. Woningzoekenden met een urgentieverklaring krijgen voorrang op andere woningzoekenden. Ingeschreven woningzoekenden kunnen voor een woning in aanmerking komen door te reageren op de vrijkomende woonruimte die geadverteerd wordt op de website van Wooniezie. Ze kunnen reageren op alle woningen van de corporaties die bij Wooniezie zijn aangesloten. Aan urgent woningzoekenden bieden we rechtstreeks een passende woning aan.

In reactie op ontwikkelingen op de woningmarkt hanteren we bij sommige woningen bijzondere voorwaarden. Deze kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de samenstelling van een huishouden, inkomen of leeftijd. Zo wordt, om de doorstroming te bevorderen bij nieuwbouw van seniorgeschikte woningen, voorrang gegeven aan huurders van Woningbelang die weer een woning vrijmaken. Om woningzoekenden zonder zelfstandige woonruimte te ondersteunen bij het vinden van woonruimte wordt bij een deel van het woningbezit voorrang gegeven aan deze doelgroep.

In december 2021 is een pilot aangenomen om gedurende het jaar 2022 de doorstroming van 65 plussers in een niet-nultreden huurwoningen van Woningbelang te stimuleren en voorrang te geven. De evaluatie van de pilot zal in januari 2023 worden afgerond. Dan wordt beslist of deze werkwijze tot voldoende resultaat heeft geleid.

Jaarstukken 2022 Woningbelang

Vanaf 1 juli 2015 schrijft de wet voor dat sociale huurwoningen aan de primaire doelgroep moeten worden toegewezen, waarbij voor 2022 geldt:

- Minimaal 85% aan doelgroep inkomen < € 40.765,-.

In 2022 hebben we 93,8% van onze sociale huurwoningen toegewezen aan de doelgroep met een inkomen lager dan € 40.765,- (230 van de 245 woningen).

Naast de eigen toewijzing zijn er ook woningen tijdelijk verhuurd. De tijdelijke (intermediaire) verhuur van woningen is uitbesteed aan Interveste en Alvast. In 2022 hebben zij 16 woningen opnieuw verhuurd. Het totale percentage van onze woningen dat is toegewezen aan de doelgroep met een inkomen onder € 40.765,- komt hiermee op 93,9% (245 van de 261 woningen).

2.6.1 Passend toewijzen

In 2022 moet minimaal 92,5% passend gehuisvest worden. Dat betekent dat woningzoekenden die in aanmerking komen voor huurtoeslag een woning tot de eerste aftoppingsgrens krijgen aangeboden. In 2022 is 99,3% in een passende woning gehuisvest.

Totaal Woningbelang	Passend toewijzen		
Eenpersoonshuishoudens	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
Jonger dan 66 jaar en 7 mnd (AOW), inkomen < grens Wht	70	1	98,59%
66 jaar en 7 mnd of ouder, inkomen < grens Wht	23	0	100,00%
Tweepersoonshuishoudens	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% toegewezen
Jonger dan 66 jaar en 7 mnd (AOW), inkomen < grens Wht	20	0	100,00%
66 jaar en 7 mnd of ouder, inkomen < grens Wht	12	0	100,00%
Drie- en meerpersoonshuishoudens	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
Jonger dan 66 jaar en 7 mnd (AOW), inkomen < grens Wht	29	0	100,00%
66 jaar en 7 mnd of ouder, inkomen < grens Wht	0	0	100,00%
Totaal Toewijzingen inkomen < grens WHT	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
aantal toewijzingen, jonger dan 66 jaar en 7 mnd inkomen < grens Wht	119	1	99,17%
aantal toewijzingen, ouder dan 66 jaar en 7 mnd inkomen < grens Wht	35	0	100,00%
Totaal Woningbelang Passend toegewezen	154	1	99,35%

Deze tabel is inclusief de toewijzingen door intermediaire verhuurders.

2.6.2 Urgentie

Een woningzoekende kan door persoonlijke omstandigheden op zeer korte termijn dringend (andere) huisvesting nodig hebben. Hiervoor bestaat de urgentieregeling. Een urgentieverklaring leidt tot voorrang bij de woningaanbieding. Woningbelang maakt hierbij onderscheid tussen sociale en medische urgentieaanvragen. Ook zijn er urgenties voor statushouders en voor huurders die verplicht moeten verhuizen door herstructurering.

2.6.2.1 Sociale urgentie

De Sociale Urgentiecommissie, een onafhankelijke commissie bestaande uit drie leden, beoordeelt maandelijks de sociale urgentieaanvragen. In 2021 heeft Woningbelang afspraken gemaakt met Woningstichting De Zaligheden uit Eersel over een samenwerking op het gebied van sociale urgentie-aanvragen. Vanaf 2022 is De Zaligheden hierdoor ook gebruik gaan maken van de Sociale Urgentiecommissie van Woningbelang.

In 2022 zijn 27 sociale urgentieaanvragen ingediend. Hiervan zijn er 20 toegekend, 1 afgewezen en 6 aanvragen zijn nog in behandeling.

Ook hebben we op basis van een directie-besluit 2 woningen beschikbaar gesteld voor een urgente woningzoekende. Een directiebesluit kan bijvoorbeeld worden genomen op het moment dat een woning grondig moet worden verbouwd of als er sprake is van hele ernstige

woonoverlast waarbij er geen andere mogelijkheden meer zijn. Daarnaast is een huurder met haar gezin andere permanente huisvesting geboden na een woningbrand.

2.6.2.2 Medische urgentie

Aanvragen voor medische urgentie worden beoordeeld door Argonaut Advies. Daarnaast kan een verhuisadvies van de WMO van de gemeente Valkenswaard of Bergeijk worden omgezet in een medische urgentie.

In 2022 vroegen 5 woningzoekenden medische urgentie aan. Vier keer werd deze toegekend en één keer niet.

Daarnaast vroegen 9 woningzoekenden op basis van een WMO rapportage de status van medische urgente aan. In 8 gevallen werd deze status toegekend.

Overzicht aangevraagde urgenties 2022					
		Aangevraagd	Toegekend	Afgewezen	In behandeling
Medische urgentie	MO-zaak	5	4	1	0
	WMO-verhuisadvies	9	8	1	
Sociale urgentie		27	20	1	6
Totaal		41	32	3	6

Hoeveel woningzoekenden in 2022 met urgentie zijn gehuisvest, is te zien in onderstaande tabel.

Overzicht gehuisveste urgenties 2022				
		Valkenswaard	Bergeijk	Nog te huisvesten in 2023
Medische urgentie	MO-zaak	3		1
	WMO	4		4
	Valkenhof indicatie			
Sociale urgentie		11		4
MT besluit*		4		2
Totaal		22	0	11

2.6.2.3 Statushouders

Jaarlijks draagt de landelijke overheid gemeenten op om een deel van de statushouders in hun gemeente te huisvesten. Gemeenten dragen dan de zorg om de statushouders te huisvesten. Daarvoor doen zij een beroep op de woningcorporaties. Medio 2017 is door de overheid bepaald dat statushouders geen landelijke urgentiestatus meer krijgen maar dat gemeenten dat zelf mogen invullen. Zowel in Valkenswaard als Bergeijk zijn statushouders aangemerkt als urgent en is deze urgentiestatus vastgelegd in de prestatieafspraken. In 2022 hebben we op verzoek van de gemeente Valkenswaard 16 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders en in totaal 39 personen gehuisvest. In de gemeente Bergeijk hebben we 5 woningen beschikbaar gesteld en daarbij 17 personen gehuisvest.

Op 15 juli hebben we een extra verzoek ontvangen om met spoed, binnen 6 weken, 6 statushouders te huisvesten. Op 11 augustus zijn de contracten getekend waardoor we 13 statushouders (3 woningen) hebben kunnen huisvesten in Valkenswaard. In september is er nog 1 statushouder (1 appartement) geplaatst.

In Bergeijk hebben we 1 woning met spoed ter beschikking gesteld en daarmee kunnen 6 statushouders worden gehuisvest. Deze aantallen zijn meegenomen in het overzicht hierboven.

Daarnaast hebben we nog vluchtelingen uit de Oekraïne een tijdelijke woning aangeboden. In Valkenswaard waren dit 17 personen en in Bergeijk 20 personen.

2.6.3 Woningtekort

Zoals in heel Nederland is er in Valkenswaard en Bergeijk op dit moment sprake van een woningtekort. Dit komt tot uiting in het aantal reacties op een vrijkomende woning. In 2022 hebben 1049 huishoudens uit Valkenswaard of Bergeijk één of meerdere keren gereageerd op het woningaanbod van Woningbelang. Het totaal aantal reagerende woningzoekenden op een woning van Woningbelang is 11.114. We zien helaas nog geen vermindering van de gespannen sociale huurwoningmarkt.

2.6.4 Ingeschreven woningzoekenden

Eind 2022 stonden er 218.564 woningzoekenden ingeschreven bij Wooniezie, waarvan 16.276 woningzoekenden uit Valkenswaard of Bergeijk (eind 2020 waren dat er in totaal 18.691 bij Woningbelang). Onderstaande tabellen geven een beeld van de ingeschreven woningzoekenden en hun herkomst per 31 december 2022. Afgezet tegen het aantal woningzoekenden dat in 2022 heeft gereageerd, blijkt dat veel woningzoekenden preventief staan ingeschreven.

Ingeschreven woningzoekenden naar leeftijd		
Leeftijd	Aantal	Percentage
18 tot 34 jaar	94.031	43,0%
35 tot 64 jaar	89.601	41,0%
64 jaar en ouder	34.932	16,0%
Totaal	218.564	100,0%

Herkomst ingeschreven woningzoekenden		
Woonplaats	Aantal	Percentage
Valkenswaard	12.514	5,7%
Bergeijk	3.762	1,7%
Overig	202.288	92,6%
Totaal	218.564	100,0%

2.6.4.1 Reacties op woningaanbod

In 2022 hebben 11.114 ingeschreven woningzoekenden minimaal éénmaal gereageerd op het woningaanbod. Dat is 5,1% van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden. In 2021 was dit 4,8%.

De reagerende woningzoekenden die niet afkomstig zijn uit Valkenswaard of Bergeijk zijn voor het grootste gedeelte afkomstig uit de regio Eindhoven.

2.6.5 Aantal vrijgekomen woningen in 2022

In 2022 kwamen in totaal 293 woningen vrij voor verhuur, waarvan 1 woning is aangekocht vanuit koopgarant en opnieuw in exploitatie is genomen in 2022.

Vrijgekomen woningen	totaal	V'waard	Bergeijk	Eindhoven
Woningen vrijgekomen door huuropzegging	281	225	56	0
Opgeleverde nieuwbouw voor verhuur	14	0	14	0
Aangekochte woningen nieuw voor verhuur	1	1	0	0
Totaal vrijgekomen woningen	296	226	70	0
Woningen niet verhuurbaar door verkoop	2	0	2	0
Woningen niet verhuurbaar door herstructurering	1	1	0	0
beschikbaar voor nieuwe verhuur	293	225	68	0

In 2022 werd 281 keer het huurcontract beëindigd door huuropzegging door de huurder.

Jaarstukken 2022 Woningbelang

Toelichting huuropzegging	Totaal	percentage	V'Waard	Bergeijk	Eindhoven
Naar woning buiten bezit Woningbelang	175	62,3%	136	39	0
Huuropzegging door overlijden	47	16,7%	38	9	0
Huuropzegging door herstructurering	1	0,4%	1	0	0
Doorstroming	42	14,9%	38	4	0
Gedwongen huurbeëindigingen	13	2,0%	10	3	0
Huuropzegging door verkoop	2	0,7%	0	2	0
Omklapper	1	0,4%	1	0	0
Totaal	281	97,4%	224	57	0

Gedwongen huurbeëindigingen	Aantal
Huurachterstand	2
Overlast	1
Onrechtmatige bewoning	8
Overtreding opiumwet	2
Totaal	13

2.6.6 Gemiddelde inschrijftijd

In 2022 stonden woningzoekenden gemiddeld 10 jaar ingeschreven voordat ze aan de beurt waren voor een woning. Dat is 3 maanden langer dan in 2021 toen de gemiddelde inschrijftijd 9,7 jaar was. De wachttijd blijft dus stijgen.

De gemiddelde wachttijd van de woningzoekenden die gereageerd hebben op ons aanbod en dus niet met voorrang worden geholpen is 13 jaar. Dat is een stijging van 4 maanden ten opzichte van 2021.

De volgende tabel geeft inzicht in hoe onze opnieuw verhuurde woningen naar woningtype verdeeld zijn.

Verdeling opnieuw verhuurde woningen naar woningtype

In 2022 zijn 245 nieuwe huurcontracten afgesloten (inclusief nieuwbouw en woningen vrijgekomen in 2021). Exclusief nieuwbouw was de mutatiegraad hiermee 5,4%

Woningtype	Totaal	percentage	V'waard	Bergeijk
Eengezinswoning	146	59,6%	111	36
Appartement	43	17,6%	36	7
Nultreden eengezinswoning	17	6,9%	13	4
Nultreden appartement	35	14,3%	34	1
Seniorenwoning	0	0,0%	0	0
Zorgwoning	4	1,6%	4	0
Beschermde woning	0	0,0%	0	0
Totaal	245	100,00%	198	48

Toewijzingen

De volgende tabel geeft inzicht in de toewijzing van de in 2022 verhuurde woningen naar huishoudensgrootte en inkomenscategorie, afgezet tegen de huurprijs categorieën. De tabel is inclusief de toewijzingen intermediaire verhuurders (16 verhuringen).

Jaarstukken 2022 Woningbelang

Totaal Woningbelang	Huurgrenzen			
1. Eenpersoonshuishoudens	Lager dan of gelijk kwaliteitskortingsgrens € 442,46	hoger dan kwaliteitskortingsgrens € 442,46 lager dan of gelijk 1e aftoppingsgrens € 633,25	hoger dan 1e aftoppingsgrens € 633,25 lager dan of gelijk aftoppingsgrens € 752,33	hoger dan aftoppingsgrens € 752,33
Jonger dan 66 jaar en 7 mnd, inkomen < of gelijk grens Wht € 24.075	17	53	1	0
Jonger dan 66 jaar en 7 mnd, inkomen > grens Wht € 24.075	4	32	26	1
66 jaar en 7 mnd of ouder, inkomen < of gelijk grens Wht € 23.975	0	23	0	0
66 jaar en 7 mnd of ouder, inkomen > grens Wht € 23.975	0	8	0	0
2. Tweepersoonshuishoudens	Lager dan of gelijk kwaliteitskortingsgrens € 442,46	hoger dan kwaliteitskortingsgrens € 442,46 lager dan of gelijk 1e aftoppingsgrens € 633,25	hoger dan 1e aftoppingsgrens € 633,25 lager dan of gelijk aftoppingsgrens € 752,33	hoger dan aftoppingsgrens € 752,33
Jonger dan 66 jaar en 7 mnd, inkomen < of gelijk grens Wht € 32.675	1	19	0	0
Jonger dan 66 jaar en 7 mnd, inkomen > grens Wht € 32.675	0	5	11	2
66 jaar en 7 mnd of ouder, inkomen < of gelijk grens Wht € 32.550	0	12	0	0
66 jaar en 7 mnd of ouder, inkomen > grens Wht € 32.550	0	7	2	0
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens	Lager dan of gelijk kwaliteitskortingsgrens € 442,46	hoger dan kwaliteitskortingsgrens € 442,46 lager dan of gelijk 2e aftoppingsgrens € 678,66	hoger dan kwaliteitskortingsgrens € 678,66 en lager dan of gelijk aftoppingsgrens € 752,33	hoger dan aftoppingsgrens € 752,33
Jonger dan 66 jaar en 7 mnd, inkomen < of gelijk grens Wht € 32.675	0	29	0	0
Jonger dan 66 jaar en 7 mnd, inkomen > grens Wht € 32.675	0	3	5	0
66 jaar en 7 mnd of ouder, inkomen < of gelijk grens Wht € 32.550	0	0	0	0
66 jaar en 7 mnd of ouder, inkomen > grens Wht € 32.550	0	0	0	0
Totaal Woningbelang	22	191	45	3

Onderstaande tabel geeft inzicht in hoe onze in 2022 verhuurde woningen zijn verdeeld naar leeftijd van de bewoner.

Leeftijd	aantal	Percentage
18 t/m 35 jaar	99	40,4%
36 t/m 64 jaar	89	36,3%
65 jaar en ouder	57	23,3%
Totaal	245	100,00%

2.6.7 Verkoop

In 2022 heeft Woningbelang 2 woningen met Koopgarant verkocht. Er zijn 4 woningen op de vrije markt verkocht.

2.6.7.1 Marktconform

Woningbelang heeft een vastgestelde verkooplijst met woningen om te verkopen tegen een marktconforme prijs. Op deze lijst staan 15 woningen die bestaan uit verspreid bezit. Huurders van Woningbelang krijgen voorrang bij aankoop van zo'n woning en betalen de taxatiewaarde. In 2022 is er geen woning van deze lijst vrijgekomen. Daarnaast is met de gemeente Bergeijk afgesproken dat een deel van het Vestia bezit mag worden verkocht aan starters. Binnen deze afspraak zijn 104 woningen opgenomen. Voor iedere woning die Woningbelang verkoopt, worden twee sociale nieuwbouwwoningen gerealiseerd door Woningbelang. In 2022 zijn er 2 oud-Vestia woningen verkocht.

2.6.7.2 Koopgarant

Sinds 2007 is Woningbelang licentiehouders van Koopgarant en past dit product toe op starterswoningen. Koopgarant houdt in dat de koper de woning koopt met een korting en vervolgens volledig eigenaar wordt van de woning met de bijbehorende bevoegdheden en verantwoordelijkheden.

Wanneer de eigenaar de woning wil verkopen, koopt Woningbelang de woning weer terug. De winst of het verlies wordt verdeeld tussen de verkoper en Woningbelang. Woningbelang kan deze woning vervolgens wederom met een korting aan een nieuwe koper verkopen. Door de woning met een korting te verkopen, wordt deze betaalbaar voor mensen die anders geen woning zouden kunnen kopen.

Op basis van een evaluatie is in 2013 besloten Koopgarant af te bouwen door de woningen te gaan verkopen zonder Koopgarant. Koopgarant woningen brengen een financieel risico met zich mee voor Woningbelang. Een deel van de woningen blijven we conform gemaakte afspraken met de gemeente Bergeijk en Waalre verkopen onder Koopgarant.

2.6.7.3 Terugkoop Koopgarant woningen

In 2022 zijn er meerdere mutaties geweest in de voorraad koopgarantwoningen. Woningen zijn aangekocht en daarna opnieuw verkocht onder koopgarant.

Op basis van afspraken met gemeenten en de startersvereniging zijn de woningen als volgt afgehandeld:

Adres	Gemeente	Jaar verzoek terugkoop	Jaar van terugkoop	Jaar van verkoop	Afkoop kooprecht (erfpacht)
Brugbeemd 11	Waalre	2022	2022	Met koopgarant 2022	
Brugbeemd 16	Waalre	2022	2022	Met koopgarant 2022	
Brugbeemd 19	Waalre	2022	2022	Met koopgarant 2023	
Brugbeemd 20	Waalre	2022	2022	Met koopgarant 2023	
Vlierpad 6	Valkenswaard	2022	2022	In verhuur genomen	

2.7 Strategisch voorraadbeleid (SVB)

Periodiek wordt de portefeuillestrategie van Woningbelang geactualiseerd. Hierbij wordt gekeken naar de vraag en het aanbod van woningen voor onze doelgroepen op dit moment en naar de toekomst. Op basis van deze analyse zijn de diverse kans- en risicomarkten benoemd. Vervolgens is een wensportefeuille bepaald voor onze thuismarkten Valkenswaard en Bergeijk.

In 2022 is de gemeente Valkenswaard gestart met het maken van haar nieuwe Woonvisie (Woningbelang ondersteunt waar mogelijk). Woningbelang heeft op basis van het onderzoek dat in 2021 is uitgevoerd door ABF voor de corporaties in de MRE regio en de nieuwe provinciale prognoses, haar portefeuillestrategie weer tegen het licht gehouden. Deze is in 2022 vastgesteld door de directie en de RvC is hierover geïnformeerd.

In 2022 heeft Woningbelang de Wijkanalyses Leefbaarheid en Wijkanalyses SVB geactualiseerd. Ook is er een wijkvisie bepaald en is gekeken in welke wijken dan SVB-acties moeten worden genomen om aan de wijkvisie te kunnen voldoen. Met deze input én SAM (StrategischAssetManagement) van Ortec, kunnen we een betere doorvertaling maken van onze portefeuillestrategie, via de wijkanalyses en wijkvisie, naar de complexen. Hierdoor kunnen we een bredere afweging maken welke complexen we jaarlijks willen bekijken. In 2022 zijn complexsessies gehouden voor de oud-Vestia complexen in Bergeijk en voor Het Gegraaf. De besluitvorming is geheel verwerkt in Viewpoint. Streven is om elke 3 jaar ieder complex te bespreken waarbij jaarlijks ongeveer een derde van de portefeuille aan bod komt.

In 2021 en 2022 hebben we een verbeterproject gedraaid voor vastgoedsturing. Doel was om de mogelijkheden van SAM beter te benutten en het maatschappelijk en financieel rendement beter vast te stellen. Het maatschappelijk rendement hebben we beter kunnen laten aansluiten bij onze doelen vanuit de strategienota. Ook gaan we voor het vergelijken van onze complexen gebruik maken van het Direct Rendement zoals dat in SAM gebruikt wordt.

In 2023 willen we het Financieel rendement nog verder gaan uitbreiden, zodat we het ook kunnen gebruiken voor het doorrekenen van verschillende scenario's voor een complex.

3. Drie maatschappelijke thema's

Woningbelang is een maatschappelijk ondernemer op het gebied van wonen. We zetten ons actief in om mensen en maatschappelijke instellingen huisvesting te bieden in een leefbare omgeving. Als maatschappelijk ondernemer richten we ons daarbij op actuele maatschappelijke vraagstukken:

1. **Beschikbaarheid betaalbare woningen**
2. **Levensvatbare wijken**
3. **Een duurzame samenleving**

We leveren een bijdrage aan de oplossing van deze maatschappelijke vraagstukken. In onze Strategienota 2020 – 2022 'Samen stappen zetten' hebben we dit concreet gemaakt in de vorm van ambities en bijbehorende resultaten. We maken jaarlijks prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard, de gemeente Bergeijk en de HuurdersBelangenVereniging.

3.1 Beschikbaarheid betaalbare woningen

3.1.1 Vergrijzing

Vergrijzing betekent dat het aandeel ouderen toeneemt. Vergrijzing wordt veroorzaakt door de stijging van de gemiddelde leeftijd en de afname van het geboortecijfer. Vergrijzing vraagt onder andere om passende woonruimte (levensloopbestendige huisvesting, zorgwoningen) en voorzieningen in de woonomgeving.

3.1.1.1 Nieuwbouw

Woningbelang werkt onder andere aan het maatschappelijke vraagstuk Vergrijzing door nieuwe woningen te bouwen die geschikt zijn voor senioren.

Er zijn geen levensloopbestendige nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2022. Maar er zijn wel enkele projecten in voorbereiding, onder andere:

- 7 levensloopbestendige woningen op de locatie Emmalaan Valkenswaard
- 30 levensloopbestendige appartementen op de locatie Hot Bergeijk
- Circa 26 levensloopbestendige appartementen op de locatie Wilde Wingerd Valkenswaard
- Circa 19 levensloopbestendige appartementen op de locatie Waalreseweg Valkenswaard
- 81 appartementen, waarvan een gedeelte levensloopbestendig op de locatie Hastelweg Eindhoven

Herstructurering (sloop – nieuwbouw)

't Hof Bergeijk

Op de locatie zijn 23 woningen van Woningbelang en het oude leegstaande postkantoor gesloopt om een supermarkt met daarboven 30 levensloopbestendige huurappartementen terug te bouwen. Woningbelang zal na oplevering de huurappartementen in eigendom nemen. De supermarkt blijft in eigendom van de ontwikkelaar. De sloop is afgerond. De locatie wordt nog bouwrijp gemaakt waarna de bouw start. Verwacht wordt dat de nieuwbouw in 2024 wordt opgeleverd.

Hastelweg Eindhoven

Deze herontwikkeling gaat uit van de bouw van 81 appartementen, geschikt voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren. In 2022 is het bestemmingsplan (unaniem) vastgesteld door de Eindhovense gemeenteraad. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingediend door 4 omwonenden. In februari 2023 wordt dit beroep behandeld door de Raad

van State. Uitspraak wordt uiterlijk in mei 2023 verwacht. Inmiddels loopt wel de planuitwerking om de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen (het bestemmingsplan is in werking). Verwacht wordt dat de uitspraak van de Raad van State en onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ongeveer tegelijk zal zijn. Uitgaande van een positieve uitspraak van de Raad van State verwachten we in mei 2023 met de bouw te kunnen starten. Oplevering zal dan in het laatste kwartaal van 2024 zijn.

De sloop van het huidige gebouw is op 1 december 2022 gestart en zal in februari 2023 gereed zijn.

Wilde Wingerd

Woningbelang heeft eind 2018 een sloopbesluit genomen om de 60 woningen aan de Wilde Wingerd te vervangen door nieuwbouw. Het nieuwe plan gaat uit van 32 grondgebonden woningen en 26 levensloopbestendige appartementen. De grond van 12 grondgebonden woningen verkopen we aan de gemeente voor dezelfde prijs als we de locatie Barentszstraat kopen van de gemeente. De gemeente heeft enige tijd nodig gehad om het ontwerp volledig te beoordelen en vast te stellen. Er is daarom vertraging opgetreden. We verwachten dat het bestemmingsplan in september wordt vastgesteld, waarna de sloop wordt gestart. Aansluitend aan de sloop start de bouw, waarna we hopen eind 2024 de locatie op te leveren.

Le Sage ten Broekstraat en Chr. Ruys de Beerenbrouckstraat

Het is de bedoeling om de bestaande bebouwing aan de Le Sage ten Broekstraat en de 2-kapper aan de Ruys de Beerenbrouckstraat te slopen en op deze plek nieuwbouw te realiseren. In 2020 zijn in samenwerking met de gemeente Valkenswaard de mogelijkheden hiervoor onderzocht. Het voornemen is om op deze locatie twee appartementengebouwen te bouwen met circa 40 tot 45 appartementen.

In 2021 is het haalbaarheidsonderzoek verder uitgewerkt en is onderzocht of een inpassing van buurthuis 't Pumpke mogelijk is in het totaalplan. De gemeente Valkenswaard moet hierover nog een besluit nemen. Daarna kan de bestemmingsplanprocedure in gang gezet worden. In 2022 hebben zich verder geen ontwikkelingen voorgedaan rondom dit project.

3.1.1.2 Woningaanpassing

Door aanpassingen aan te brengen in bestaande woningen zorgen we ervoor dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

Comfortabel wonen

Huurders van 55 jaar of ouder en huurders met een lichamelijke beperking kunnen gebruik maken van onze regeling om een aantal aanpassingen te doen aan de woning die het gebruiksgemak van de woning vergroten. Hierdoor kunnen betreffende huurders veilig en comfortabel blijven wonen. Het gaat om eenvoudige voorzieningen, zoals wandbeugels in de douche of toiletruimte, douchezitje, verhoogde toiletpot, extra trapleuning en het verlagen van drempels. We brengen deze voorzieningen aan zonder huurverhoging.

Sinds 2004 zijn ongeveer 2.100 aanvragen voor de regeling Comfortabel wonen gedaan. In 2022 werden in 152 woningen hulpmiddelen geplaatst of aanpassingen gedaan. 29 woningen hiervan behoren tot de voormalig Vestia-woningen. Gemiddeld bedroegen de kosten circa € 532 per adres. De totale kosten voor Comfortabel Wonen in 2022 zijn circa €80.900. Hiervan is € 15.590 besteed aan het voormalig Vestiabezit.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) is er voor mensen met een lichamelijke beperking. Zij kunnen bij hen gemeentevoorzieningen aanvragen die het gebruik van hun woning makkelijker maken. De gemeente beoordeelt de aanvragen en maakt een programma van eisen. Woningbelang brengt in opdracht van de gemeente de benodigde voorzieningen aan. Het gaat dan vaak om grotere aanpassingen dan bij de regeling

Comfortabel wonen. Bijvoorbeeld het verbouwen van een badkamer, het realiseren van een aanbouw of het aanbrengen van een stomawastafel.

In 2022 zijn door Woningbelang in opdracht van de gemeente bij 10 woningen WMO-aanpassingen uitgevoerd. Ook is in 2022 onderhoud aan de via WMO aangebrachte aanpassingen door Woningbelang uitgevoerd. In nagenoeg alle gevallen, zowel nieuwe WMO-aanpassingen als onderhoud, vergoedt de gemeente deze kosten. In totaal gaat het om een bedrag van circa € 56.380. Voor de realisatie van een scootmobielruimte bij het complex Pastoor van Vroonhovenstraat is met de gemeente overeengekomen dat zij deze voor 50% vergoedt. De totale kosten voor deze realisatie zijn € 44.000 waarvan 50% is doorbelast aan de gemeente.

3.1.1.3 Wijkplannen

In 2022 zijn we gestart met een nieuwe werkwijze voor het opstellen van een wijkplan. Deze methode zorgt ervoor dat we vanuit een groter geheel kunnen kijken naar wat er nodig is binnen een buurt / wijk om de leefbaarheid te vergroten.

Naast passende woonruimte vraagt het maatschappelijk vraagstuk Vergrijzing ook om voorzieningen in de woonomgeving. Hiervoor werken we samen met een aantal andere partijen in wijkplannen (zie hoofdstuk 4).

3.1.2 Ontgroening

Ontgroening houdt in dat het aandeel jongeren afneemt. Voor een deel wordt dit veroorzaakt door een afname van het geboortecijfer en door het vertrek van jongeren uit de gemeente in verband met studie. Maar ook door onvoldoende passende huisvesting.

Dit heeft onder andere gevolgen voor (het bestaansrecht van) bepaalde voorzieningen (scholen, sport- en horecagelegenheden).

3.1.2.1 Starters

Starters zijn woningzoekenden zonder zelfstandige huisvesting. We willen voorkomen dat jongeren door onvoldoende huisvestingsmogelijkheden vertrekken. Dus is het van belang dat er voldoende passende en betaalbare woonruimte beschikbaar is. De wachttijden moeten acceptabel zijn voor starters met een laag inkomen (< € 40.024,-). Daar werken we aan door:

- De reguliere verhuur van woningen.
- (Een deel van de) bestaande woningen (zowel huur als koop) met voorrang aan te bieden aan starters.
- De doorstroming te bevorderen, ook bij nieuwbouw.
- Nieuwe woningen te bouwen speciaal voor starters.

In 2022 hebben we 135 huishoudens zonder zelfstandige woonruimte (waaronder statushouders) kunnen helpen, waarvan er 97 in de leeftijd van 18 t/m 35 jaar.

3.1.2.2 Doorstroming

In 2022 zijn we gestart met De Verhuiswens om de doorstroming van 65+ers naar een passende woning te bevorderen. Huurders van 65+ met een niet-nultreden woning worden benaderd. Indien de huurder geïnteresseerd is, leggen we in een persoonlijk gesprek toe wat de mogelijkheden zijn. Deze gesprekken zorgen ervoor dat de senioren bewust gaan nadenken over de woning waarin ze oud willen worden. Woningbelang helpt met een gerichte toewijzing van een deel van de nultreden woningen.

Doordat de senioren een andere woning vrij maken, heeft een starter of gezin kans op een passende woning.

In 2022 kwamen 45 woningen vrij door doorstroming. Dat is een flinke stijging ten opzichte van 2021, waar er 24 woningen vrij kwamen als gevolg van doorstroming. De vrijgekomen woningen kunnen dan weer aangeboden worden aan andere huurders.

3.1.3 Nieuwbouw starters

Woningbelang werkt onder andere aan de oplossing van het maatschappelijke vraagstuk Ontgroening door nieuwe woningen te bouwen, speciaal voor starters.

In 2022 hebben we 1 project speciaal voor de doelgroep starters opgeleverd:

- 14 woningen Even Buiten te Bergeijk, opgeleverd februari 2022. 12 van deze woningen zijn verhuurd aan starters. Twee woningen, met 3 slaapkamers, niet.

In uitvoering:

Stakenborgakker Valkenswaard

In 2022 is gestart met de bouw van 16 NOM woningen voor starters. Naar verwachting worden deze sociale huurwoningen in juni 2023 opgeleverd.

Barentszstraat

In november 2022 is dit project, bestaande uit 12 NOM woningen voor starters, gestart. De oplevering van deze sociale huurwoningen zal in september 2023 zijn.

In voorbereiding:

Wilde Wingerd

Woningbelang heeft eind 2018 een sloopbesluit genomen om de 60 woningen aan de Wilde Wingerd te vervangen door nieuwbouw. Het nieuwe plan gaat uit van 32 grondgebonden woningen en 26 levensloopbestendige appartementen. De grond van 12 grondgebonden woningen verkopen we aan de gemeente voor dezelfde prijs als we de locatie Barentszstraat kopen van de gemeente. De gemeente heeft enige tijd nodig gehad om het ontwerp volledig te beoordelen en vast te stellen. Er is daarom vertraging opgetreden. We verwachten dat het bestemmingsplan in september 2023 wordt vastgesteld, waarna de sloop wordt gestart. Aansluitend aan de sloop start de bouw, waarna we hopen eind 2024 de locatie op te leveren.

Emmalaan

Woningbelang is voornemens om op de locatie Emmalaan circa 22 woningen te realiseren, bestaande uit een combinatie van levensloopbestendige woningen en reguliere eengezinswoningen. De reguliere eengezinswoningen (circa 15 stuks) zijn geschikt voor starters als 1- en 2-persoonshuishoudens en (kleine) gezinnen. Het bestemmingsplan wordt naar verwachting in januari 2023 ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. We streven ernaar om in het voorjaar 2023 te starten met de bouw.

Eindhovenseweg 189A

Het achterterrein aan de Eindhovenseweg 189A wordt op dit moment verhuurd aan een gezin uit Oekraïne. In 2020 en 2021 zijn door Woningbelang een aantal inpassingstudies verricht. Daarnaast hebben we onderzocht in hoeverre de locatie geschikt is voor het plaatsen van tijdelijke woonconcepten. Hiervoor zijn we op dit moment ook nog in overleg met de gemeente.

Overige nieuwbouw in Valkenswaard

In overleg met de gemeente Valkenswaard zijn in 2021 en 2022 voor diverse locaties, waaronder de Le Sage ten Broekstraat en Waalreseweg haalbaarheidsstudies uitgevoerd. We bekijken nu welke mogelijkheden we hebben op deze locaties voor nieuwbouw. Tegelijkertijd doen zich ook andere locaties voor zoals het EMA-terrein en Valkenstaete.

Ook in Bergeijk zijn een aantal projecten in uitvoering of voorbereiding:

Bernardusschool Bergeijk

Op de locatie Bernardusschool is de bouw van 6 NOM woningen in uitvoering. De oplevering van deze sociale huurwoningen wordt verwacht in juli 2023.

Overige nieuwbouw in Bergeijk

Daarnaast is met de gemeente Bergeijk gesproken over woningbouw op de locatie Hooge Berkt fase II.

In oktober 2022 tekende Woningbelang de turn-key koopovereenkomst voor de bouw van 54 sociale huurwoningen op de locatie Hooge Berkt fase II in Bergeijk. Als alles volgens plan verloopt, gaat in het najaar 2023 de eerste schop in de grond. Het project Hooge Berkt is een samenwerking tussen de gemeente Bergeijk, Woningbelang, Van Wanrooij Van Schijndel Bouw- en Ontwikkelmaatschappij b.v. en O.C. Hooge Berkt B.V. .

Naast de gemeenten Valkenswaard en Bergeijk heeft Woningbelang ook een plan in de gemeente Eindhoven, te weten:

Hastelweg Eindhoven

Deze herontwikkeling gaat uit van de bouw van 81 appartementen, geschikt voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren. In 2022 is het bestemmingsplan (unaniem) vastgesteld door de Eindhovense gemeenteraad. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingediend door 4 omwonenden. In februari 2023 wordt dit beroep behandeld door de Raad van State. Uitspraak wordt uiterlijk in mei 2023 verwacht. Inmiddels loopt wel de planuitwerking om de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen (het bestemmingsplan is in werking). Verwacht wordt dat de uitspraak van de Raad van State en onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning ongeveer tegelijk zal zijn. Uitgaande van een positieve uitspraak van de Raad van State verwachten we in mei 2023 met de bouw te kunnen starten. Oplevering zal dan in het laatste kwartaal van 2024 zijn. De sloop van het huidige gebouw is op 1 december 2022 gestart en zal in februari 2023 gereed zijn.

3.1.4 Huisvesting en ondersteuning bijzondere doelgroepen

Onze maatschappij kent een aantal doelgroepen die vanwege fysieke, psychische of sociale problematiek bijzondere aandacht verdienen bij de invulling van hun woon- en leefomgeving. Ook dit zijn belangrijke doelgroepen van Woningbelang. Woningbelang heeft panden voor het huisvesten van deze doelgroepen.

3.1.4.1 Statushouders

Nederlandse gemeenten hebben een taak op het gebied van huisvesting van vluchtelingen met een verblijfstatus. Woningbelang vervult ca. 85% van de huisvestingstaak van de gemeente Valkenswaard en ca. 61% van de gemeente Bergeijk. Zie voor cijfers 2022 paragraaf 2.6.2.3.

3.1.4.2 Schuldhulpverlening en betalingsregelingen

Convenant Schuldhulpverlening

In 2021 hebben Woningbelang en de gemeente Valkenswaard het Convenant Schuldhulpverlening aangepast in het kader van de wetswijziging in de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening.

Het doel van het convenant is om mensen met betalingsproblemen in een zo vroeg mogelijk stadium een helpende hand te bieden. Woningbelang signaleert betalingsproblemen en verwijst mensen actief door naar Schuldhulpverlening om te voorkomen dat

betalingsproblemen zich opstapelen. Het doel is dat we hiermee voorkomen dat schulden zo hoog oplopen dat mensen hun huis uit moeten.

De samenwerking tussen huurincasso van Woningbelang en Schuldhulpverlening van de gemeente Valkenswaard is geïntensiveerd waardoor er vaker multidisciplinair naar problemen van onze huurders gekeken kan worden.

Betalingsregelingen

Woningbelang voert een consequent incassobeleid. We treden zorgvuldig op bij betalingsachterstanden en maken duidelijke afspraken voor betalingsregelingen met huurders. Hiermee kunnen we veel huisuitzettingen voorkomen. Desondanks hebben er in 2022 twee gedwongen huurbeëindigingen wegens wanbetaling plaatsgevonden.

3.1.4.3 Plan DOOR!

Plan DOOR! is een samenwerkingsverband tussen zorg- en welzijnsinstellingen en woningcorporaties uit Eindhoven en de regio die vraag en aanbod bij elkaar proberen te brengen. De zorg- en welzijnsinstellingen dragen kandidaten voor die weer een kans krijgen om zelfstandig te gaan wonen. De woningcorporatie levert de woning. Gedurende het eerste jaar vindt er altijd nog woonbegeleiding plaats. Als na een jaar blijkt dat de kandidaat goed huurderschap heeft getoond, wordt het huurcontract op zijn of haar naam gezet. Het uitgangspunt is dat Woningbelang maximaal 6 woningen per jaar beschikbaar stelt voor Plan DOOR!.

In 2022 heeft Woningbelang 2 DOOR! kandidaten gehuisvest.

3.1.5 Betaalbaarheid

3.1.5.1 Huurprijsbeleid

Ons huurbeleid is gebaseerd op drie pijlers:

- Doel: Betaalbaarheid voor de doelgroep
- Uitgangspunt: prijs-kwaliteitverhouding
- Randvoorwaarde: (Financiële) continuïteit van Woningbelang.

Woningbelang bekijkt elk half jaar haar huurbeleid. We kijken dan of bovengenoemde pijlers standhouden. Zodat we ook naar de toekomst toe kunnen blijven voldoen aan de behoefte aan betaalbare huisvesting voor onze primaire doelgroep.

We streven naar een huurprijs die betaalbaar is voor onze doelgroepen, die in verhouding staat tot de kwaliteit van de woning én die de financiële continuïteit van Woningbelang borgt. De norm die we hiervoor hebben vastgesteld is dat minimaal 85% van onze DAEB-woningvoorraad met de huurprijs beneden de maximale betaalbaarheidsgrens (voor 2022 vastgesteld op € 678,66) blijft. Zo kunnen we onze groep actief woningzoekenden het beste van dienst zijn. We zien dat meer dan de helft van onze actief woningzoekenden 1- en 2 persoonshuishoudens zijn die recht hebben op huurtoeslag. Dit zijn huishoudens die slechts tot een huurprijs van € 633,25 mogen huren.

3.1.5.2 Jaarlijkse huurverhoging

In 2022 is er een algemene huurverhoging doorgevoerd voor de sociale huurwoningen van 2,3% met inachtneming van ons geldend huurbeleid. Voor de overgenomen woningen van Vestia is in 2022 geen huurverhoging doorgevoerd.

Alleen een aantal bedrijfsruimten, geliberaliseerde woningen en enkele andere objecten hebben een afwijkend huurverhogingsvoorstel gehad.

3.1.5.3 Huurharmonisatie

Woningbelang voert al jaren een inflatievolgend huurbeleid.

Het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huur van alle woningen¹ bedraagt per ultimo 2022 ca. 63,9%. Dit is iets hoger dan in 2021. Dit komt o.a. doordat de overgenomen woningen van Vestia gemiddeld een hoger percentage van de maximaal redelijke huur hebben dan de rest van het bezit.

Bij mutatie worden de huren opgetrokken naar de streefhuur en dat is in 2022 ook uitgevoerd. In 2022 zijn er 245 woningen verhuurd na mutatie. Hiervan kregen er 200 een huurharmonisatie.

3.2 Levensvatbare wijken

In het leven van mensen zijn sociale omstandigheden doorslaggevend voor hun bestaansmogelijkheden. Goede huisvesting in een veilige en leefbare wijk is hier een belangrijk onderdeel van. Naast het voorzien in diverse soorten huisvesting werken we ook aan de veiligheid en leefbaarheid in een wijk.

Woningbelang heeft als doel om bewoners te faciliteren om zelf, maar ook samen, te werken aan leefbare en veilige wijken. Wijken voor jong en oud, waarbij huidige en toekomstige bewoners en gebruikers de wijk als prettig, leefbaar en veilig ervaren.

Onze wijkaanpak heeft tot doel de fysieke, sociale en algemene kenmerken van de woonomgeving te verbeteren samen met en voor de bewoners in de wijk. Het gaat hierbij onder andere om de vraag: hoe prettig is het wonen in de buurt? Het uitgangspunt is stimuleren van bewoners en het bewustmaken van bewoners: u wilt iets, wat kunt u daar zelf aan doen, hoe kunnen wij en/of eventueel andere professionals u daarbij helpen? We doen het samen.

Wat doet Woningbelang:

- (Mede) ervoor zorgen dat de wijk schoon, heel en veilig is.
- Bewonersinitiatieven faciliteren om met behulp van fysieke maatregelen prettige en leefbare wijken in stand te houden of te verbeteren. Voorwaarde is dat deze maatregelen direct het belang van Woningbelang en haar bewoners raken.
- Bewoners en organisaties faciliteren om elkaar te ontmoeten. Woningbelang stimuleert hen om deel te nemen aan initiatieven. Deze initiatieven versterken de samenhang en sociale betrokkenheid van de bewoners in de wijk en daarmee verhogen zij de kwaliteit van de leefomgeving.
- Participeren in Wijkplannen en andere wijkinitiatieven.
- Faciliteren van wijkcommissies.
- Indien mogelijk een bijdrage leveren om de integratie en/of veiligheid in wijken te vergroten.
- Mede financieren en stimuleren van buurtbemiddeling.
- Samen met andere partijen voorkomen dat de leefbaarheid en veiligheid in wijken achteruitgaan (o.a. deelname aan het Vangnetoverleg in Valkenswaard en het overleg multiprobleemcasussen in Bergeijk).

Door gebruik te maken van de deskundigheid van wijkbewoners spelen we in op de verwachtingen en behoeften. De betrokkenheid en het draagvlak in wijken wordt groter als je huurders er direct bij betreft. Helaas merken we een dalende trend als het gaat om de vrijwillige inzet van mensen.

¹ Exclusief zorg- en beschermde woningen, onzelfstandige zorgwoningen en woonwagons (4247 woningen).

3.2.1 Wijkcommissies en wijkraden

In alle wijken (met uitzondering van het Centrum) zijn wijkcommissies/wijkraden actief.

Hieronder een kort overzicht van wat er het afgelopen jaar in diverse wijken door Woningbelang is gedaan:

- Het onderhouden van de verharding van paden en pleinen.
- Het faciliteren van actieve bewoners.
- Het onderhouden van groenstroken in de wijk die eigendom zijn van Woningbelang.
- Het uitreiken van cadeaubonnen aan diverse huurders die hun tuin altijd netjes onderhouden.
- Het opnieuw in onderhoud nemen van diverse groenstroken

Waardering voor de wijk

Hieronder staat een overzicht. Hierin staan de rapportcijfers die onze huurders geven aan hun wijk in Valkenswaard en Bergeijk.

	Centrum	Geenhoven	Turfberg	Hoge Akkers	Kerkakkers	Het Gegraaf	Dommelen	Borkel	Bergeijk (alle woningen)	Totaal gemiddeld
Cijfer*	7,9	7,2	7,5	8,0	7,4	6,6	7,1	8,0	7,1	7,3

* van 1 = 'heel slecht' tot 10 = 'heel goed'

3.2.2 Wijkgericht werken

Woningbelang werkt wijkgericht. Het woningbezit van Woningbelang is hierom geografisch verdeeld in drie delen. Iedere woonconsulent Leefbaarheid is het aanspreekpunt voor een van de delen voor wat betreft de onderwerpen leefbaarheid, veiligheid en overlast.

Door deze manier van werken weet de klant wie zijn aanspreekpunt is bij overlast en onderwerpen die aan leefbaarheid raken. Hetzelfde geldt voor de partijen met wie wij samenwerken in de gemeentes Valkenswaard en Bergeijk. Daarnaast is voor de consulenten zelf en hun collega's ook duidelijker wie welke werkzaamheden oppakt.

Deze manier van werken wordt zowel door onze huurders en door de organisatie als prettig ervaren.

3.2.3 Onderhoud woonomgeving en woongebouwen

Woningbelang investeert ieder jaar in de woonomgeving, zo ook in 2022. Woningbelang faciliteert bewonersinitiatieven, spoort bewoners aan de eigen woonomgeving netjes te houden en neemt haar verantwoordelijkheid als de bewoners hier zelf geen rol in (kunnen) spelen. Woningbelang verzorgde groenonderhoud, liet bomen kappen of snoeien, verzorgde het incidenteel en planmatig onderhoud (bestrating) van achterpaden en pleinen, het verwijderen van graffiti en het bijhouden van gemeenschappelijke ruimten. In totaal is in 2022 een bedrag van circa € 243.500 uitgegeven aan het onderhoud woonomgeving en woongebouwen.

3.2.4 Veiligheid

Woningbelang vindt veiligheid heel erg belangrijk. Daarom nemen we deel aan het vangnetoverleg en het woonoverlast overleg. Binnen het woonoverlast overleg worden casussen besproken die een integrale aanpak vereisen.

3.2.4.1 Achterpadverlichting

Woningbelang heeft op veel plaatsen achterpadverlichting aangebracht. Doel van de achterpadverlichting is het gevoel van veiligheid van de bewoners vergroten. Bewoners kunnen het zelf aangeven als ze achterpadverlichting wensen op plekken waar dit nog niet aangebracht is. Voor het beheer van de achterpadverlichting heeft Woningbelang verschillende achterpadbeheerders. Dit zijn huurders van Woningbelang, die op deze manier een steentje bijdragen aan de leefbaarheid in hun wijk. De beheerder zorgt ervoor dat de verlichtingspunten werken, hij vervangt kapotte lampen of neemt contact op met Woningbelang als de armatuur kapot is.

In 2022 is besloten om alle armaturen te vervangen, zodat er LED-lampen geplaatst kunnen worden. Dit bespaart aanzienlijk op de energiekosten, zonder dat dit afbreuk doet aan het gevoel van veiligheid.

3.2.5 Kansen- en sanctiebeleid

Woningbelang is aangesloten bij het kansen- en sanctiebeleid van de MRE regio.

3.2.6 Woonfraude (onrechtmatige bewoning)

Ook de aanpak van woonfraude draagt bij aan de leefbaarheid in onze wijken. Onder woonfraude verstaan we alle vormen van onrechtmatige doorverhuur, onrechtmatig gebruik en overbewoning. Woningbelang treedt actief op tegen woonfraude. We hebben eind 2020 een woonconsulent handhaving aangenomen die zich is gaan richten op de woonfraude.

Wanneer een huurder die met Woningbelang een huurovereenkomst heeft afgesloten niet zelf de woning bewoont, is er sprake van onrechtmatige bewoning. Daar waar er vermoedens zijn van onrechtmatige bewoning wordt actie ondernomen, vaak in samenwerking met de gemeente.

In 2022 is de samenwerking met gemeente Valkenswaard geïntensiveerd. Op dit moment legt de woonconsulent handhaving tezamen met twee nieuwe bevolkingscontroleurs huisbezoeken af teneinde, woonfraude vast te stellen, dan wel te ontkrachten dat er sprake is van woonfraude. Alle 38 binnengekomen meldingen van woonfraude zijn opgepakt en in vrijwel alle gevallen wordt ook een huisbezoek afgelegd. Dit heeft o.a. geleid tot gedwongen opzeggingen van de huur en diverse correcte in – en uitschrijvingen. Er vindt altijd, indien mogelijk (sommige meldingen zijn anoniem), een terugkoppeling plaats naar de melder om op deze wijze de meldingsbereidheid inzake woonfraude te verhogen.

3.2.7 Overtredingen Opiumwet

Worden in een woning activiteiten verricht die op grond van de Opiumwet strafbaar zijn? Dan beëindigt Woningbelang de huurovereenkomst met onmiddellijke ingang of wordt de rechter gevraagd tot ontbinding en ontruiming van het gehuurde. Woningbelang stelt de veiligheid van de omwonenden voorop.

Het brandgevaar als gevolg van het gebruik van groeilampen bij een hennepkwekerij en het vaak illegaal aftappen van elektriciteit is onacceptabel groot. Bovendien geeft de aanwezigheid van een hennepkwekerij (stank)overlast voor omwonenden.

Worden in een woning meer drugs aangetroffen dan de voor eigen gebruik toegestane hoeveelheid? Dan wordt de woning beschouwd als een illegaal verkooppunt van verdovende middelen. Dit tast zowel de veiligheid als het gevoel van veiligheid van de omwonenden aan. Het verbod op hennepteelt en het overtreden van de Opiumwet staat nadrukkelijk vermeld in de algemene huurvoorwaarden van Woningbelang. Deze zijn sinds 1 augustus 2003 van toepassing. De huurder krijgt in geval van overtreding van de Opiumwet in de woning de keuze om zelf de huur op te zeggen. Sluit de burgemeester een woning op grond van artikel 13b Opiumwet bestuursdwang? Dan kan Woningbelang zonder tussenkomst van de rechter zelf de huur beëindigen. In 2022 is er bij 2 woningen een overtreding van de opiumwet geconstateerd in een woning van Woningbelang.

3.2.8 Overlast

Harde muziek, hondengeblaf, her en der geparkeerde auto's kunnen allemaal ergernissen tussen burens veroorzaken. Het uitgangspunt bij overlast is het zo snel mogelijk bespreekbaar maken om zo tot een oplossing te komen. Vaak is men zich niet bewust van de overlast die veroorzaakt wordt. In veel gevallen leidt het bespreken van ergernissen al tot duidelijkheid en begrip; een eerste stap in de goede richting. Wanneer huurders er onderling niet uit komen, kan Woningbelang Buurtbemiddeling inschakelen. Bij overlast waarbij een psychische-, psychiatrische- en/of verslavingsachtergrond een rol speelt, werkt Woningbelang samen met verschillende (zorg)partijen. Als een geïntegreerde aanpak gewenst is, brengt Woningbelang de overlast in tijdens het sociaal teamoverleg, het vangnetoverleg, het woonoverlastoverleg (Valkenswaard) of Multi Probleem Casuïstiek overleg (Bergeijk). Ook worden er buiten de hierboven genoemde overleggen aparte casus overleggen gepland. Dit om snel te handelen en niet te wachten tot een volgend overleg.

3.2.8.1 Buurtbemiddeling

Valkenswaard

Vanaf 1 juli 2011 is in de gemeente Valkenswaard het project Buurtbemiddeling van start gegaan. Vanuit het integraal veiligheidsbeleid is daarvoor het convenant Buurtbemiddeling ondertekend. De bemiddeling is ondergebracht bij de maatschappelijke zorginstelling 'Lumens werkt' in samenwerking met Welzijnsorganisatie Cordaad en wordt gefinancierd door de gemeente Valkenswaard, Woningbelang en Woonbedrijf. Buurtbemiddeling wordt uitgevoerd door vrijwilligers die hiervoor een opleiding hebben gehad. Bij Buurtbemiddeling wordt getracht een conflict tussen (buurt)bewoners te neutraliseren door een gesprek aan te gaan met de betrokkenen.

Bergeijk

Sinds 2018 participeert Woningbelang in Buurtbemiddeling van de Kempengemeenten.

3.2.8.2 Vangnetoverleg

In Valkenswaard vindt er maandelijks een casusoverleg plaats in het sociaal teamoverleg. In dit overleg worden diverse casussen besproken. Om te voldoen aan de AVG is hiervoor een convenant opgesteld. Woningbelang neemt alleen deel op uitnodiging van een bij de casus betrokken partij. In Valkenswaard vindt ook (bijna) maandelijks een Vangnetoverleg plaats. Het Vangnetoverleg is een overleg waarbij alle netwerkpartners samen komen. De politie, Woningbelang, Woonbedrijf, GGzE, Lumens werkt, Cordaad, de gemeente Valkenswaard en Lunetzorg nemen hieraan deel.

3.2.8.3 Multiprobleem casuïstiekoverleg (MPC) Bergeijk

In het MPC-overleg werken gemeente Bergeijk, politie, Woningstichting De Zaligheden, Lunetzorg, Lumens, MEE Zuidoost Brabant en Woningbelang samen bij de aanpak van overlast en hulpverlening bij huishouden waar meerdere problemen spelen. Daarnaast wordt er ook steeds vaker samengewerkt met Veilig Thuis en het Veiligheidshuis.

3.3 Duurzame samenleving

Woningbelang zet zich in voor een duurzame samenleving. Dat betekent dat we inspelen op de behoeften van deze tijd en dat we rekening houden met de toekomst van de aarde. We vinden het belangrijk hieraan ons steentje bij te dragen, om te voorkomen dat we de gevolgen van de klimaatverandering afwentelen op volgende generaties. Woningbelang heeft in 2020 haar duurzaamheidsbeleid geactualiseerd, waarbij meer aandacht is opgenomen voor circulariteit, klimaatadaptatie en CO₂-reductie.

In de Strategie Woningbelang 2020 – 2022 zijn de ambities opgenomen voor een structurele uitvoering van energiebesparende maatregelen bij onze woningen. Daar waar mogelijk kiezen we voor maatregelen die toekomstbestendig zijn. In veel gevallen volgen we niet de wettelijke (minimum) eis maar kiezen we bewust voor een hogere eis.

3.3.1 Duurzame ambities

- We streven naar een CO₂-en grondstoffen neutrale woningvoorraad in 2050. Dit conform de doelstellingen van het klimaatakkoord in Parijs. De doelstelling uit het convenant huursector 2012, gemiddeld label B per 1-1-2021, is door ons in 2019 behaald. Er is nog geen tussendoel bepaald op weg naar 2050. De focus verschuift ook naar voldoen aan de Standaard, CO₂-reductie en de mate van circulariteit.
- Alle nieuwe woningen die we bouwen worden gasloos en energieneutraal of zeer energiezuinig. Dat betekent dat de woningen (zoveel mogelijk) zelf de energie opwekken die de bewoners nodig hebben. Dus geen of zeer lage energiekosten.
- We nemen een voorbeeldrol op ons. We hebben ons kantoorpand energiezuiniger gemaakt. En we stimuleren al onze medewerkers om duurzame keuzes te maken. Zowel op hun werk als thuis.
- We werken aan het bewust maken van huurders van het eigen energieverbruik en de mogelijkheden om daarop te besparen. We werven en faciliteren het opleiden van energiecoaches die ingezet kunnen worden.
- Én we zoeken de samenwerking op met onze huurders en belanghouders. Want samen kunnen we meer bereiken. Als we allemaal stapjes zetten, maken we samen een groot verschil!
- We zoeken de samenwerking op met collega corporaties bij het behalen van onze duurzaamheidsambities.

3.3.2 Wat hebben we in 2022 gedaan?

Nieuwbouwprojecten zijn in gang gezet met de uitgangspunten nul-op-de-meter bij grondgebonden woningen en Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) bij appartementen.

Op 123 woningen zijn in totaal 976 pv-panelen geplaatst. Een appartementencomplex is ook voorzien van zonnepanelen. Bij dit complex wordt het elektriciteitsverbruik van de algemene ruimtes voorzien en de woningen hebben individueel ook een pakket aangeboden gekregen. Hiermee wordt ruim 325.000 kWh gegenereerd. Voor het plaatsen van pv-panelen werken we samen met collega corporaties Woonbedrijf en 'Thuis uit Eindhoven en de Zaligheden uit Eersel.

Er is een communicatieplan voor duurzaamheid opgesteld en we hebben huurders en belanghouders actief betrokken door middel van presentaties.

In totaal zijn er bij ongeveer 586 woningen energiebesparende maatregelen uitgevoerd (PO en NPO) exclusief de woningen waar zonnepanelen zijn geplaatst. We hebben 384 cv-ketels vervangen door zuinige HR107 ketels. Er is dakisolatie, spouwmuurisolatie, vloerisolatie en/of HR++ glas aangebracht bij circa 235 woningen bij mutatie of op verzoek. 305 woningen zijn van het kookgas afgehaald.

Bij 46 woningen is op verzoek tijdens het planmatig onderhoud het glas vervangen.

Tijdens de dakvervanging en asbestsanering van 64 woningen is dakisolatie aangebracht, bij een aantal van deze woningen is ook de spouwisolatie hersteld of aangebracht. De overige woningen worden in 2023 uitgevoerd. De 20 woningen waar het asbest dakbeschot is geseald is ook isolatie aangebracht en de werkzaamheden aan spouwisolatie.

Bij een aantal mutatiewoningen zijn we gestart met het aanbrengen van een warmtepomp systeem in combinatie met elektrische verwarming op de verdieping. Deze woningen zijn nog niet volledig afgerond.

Woningbelang heeft in 2020 & 2021 samen met Woningstichting De Zaligheden uit Eersel, de TU Eindhoven en enkele marktpartijen een gesubsidieerd onderzoek uit laten voeren naar de toepassing van infrarood verwarmingselementen in woningen. Hiervoor zijn in 2 woningen van Woningbelang en 2 woningen van de Zaligheden proeven gedaan. De evaluatie moet nog plaatsvinden en wordt in de eerste helft van 2023 uitgevoerd.

3.3.3 Onderhoud

Woningbelang houdt de kwaliteit van haar woningen goed op orde. Dit doen we door onze woningen goed te onderhouden. Daardoor is het prettig wonen in onze woningen. En het levert een bijdrage aan duurzaamheid.

3.3.3.1 Mutatieonderhoud

Bij wisseling van huurders voert Woningbelang mutatieonderhoud uit. We lossen de gebreken aan een woning op, zodat de nieuwe huurder een woning betreft die weer voor langere tijd aan de eisen voldoet. In 2022 verrichtte Woningbelang mutatieonderhoud in alle woningen waar het huurcontract werd beëindigd. Het mutatieonderhoud kan variëren van het wisselen van de cilinders tot aan het volledig renoveren van de (leegstaande) woning. De gemiddelde kosten voor onderhoud bedroegen € 9.400 per mutatie. Op het totale woningbezit (4.262 woningen) komt dit neer op circa € 782 per woning. De totale uitgaven voor mutatieonderhoud zijn in 2022 circa € 3.332.000. Hiervan is een bedrag van ca. €1.735.000 geactiveerd voor asbest en grootschalige investeringen.

In 2022 is het aantal mutaties hoger geweest dan was verwacht ook het aandeel woningen ouder dan 50 jaar lag hoger dan andere jaren. Juist bij de oudere woningen zijn de uitgaven voor het mutatieonderhoud het hoogst.

3.3.3.2 Reparatieverzoeken

Woningbelang voert in de praktijk een groot deel van het huurdersonderhoud uit. In 2019 is dit beleid geëvalueerd en is een onderhouds ABC opgesteld. Hierin is verduidelijkt welk onderhoud Woningbelang verricht en welk onderhoud voor de huurder is.

In 2022 werden 4.024 reparatieverzoeken bij Woningbelang ingediend en uitgevoerd voor circa € 977.900. Op het totale woningbezit (4.262 woningen) komt dit neer op 0,9 verzoek per woning en € 229 per woning. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek bedroegen circa € 243.

3.3.3.3 Planmatig onderhoud

In 2022 zijn onder andere de volgende planmatige werkzaamheden uitgevoerd:

- Schilderwerk aan 996 woningen;
- Bij ruim 1.100 woningen zijn werkzaamheden uitgevoerd zoals hemelwaterafvoeren en/of goten vervangen, repareren voegwerk, vervangen asbesthoudende golfplaten, dakbedekking, kozijnen, dakramen, dakranden etc.;
- Bij de 250 woningen in complex Lijsterbeslaan zijn de stalen gasleidingen in samenwerking met Enexis vervangen.

- Bij 84 woningen heeft dakvervangings en/of asbestsanering van het dakbeschot plaatsgevonden.
- Er is schilderwerk uitgevoerd aan 42 garages.
- Contractonderhoud aan liften, valbeveiliging, brandblusmiddelen, noodverlichting, hydrofoor, deurautomaten, ventilatie, toegangspoorten, dak onderhoud, cv-onderhoud, installaties e.d..

In 2022 bedroegen de totale planmatig onderhoudskosten circa € 7,2 miljoen.

De ex-Vestia woningen hadden nog voor een deel Agpo cv-ketels. Deze zijn in 2022 voor een groot deel vervangen en de resterende cv-ketels (circa 40) worden in 2023 vervangen.

3.3.3.4 Binnenonderhoudsverzoeken

Sinds 1 juli 2011 wordt het vervangen van badkamer, toilet of keuken pas uitgevoerd als de huurder aangeeft hiervoor in aanmerking te willen komen. De aanvragen worden individueel behandeld en de werkzaamheden worden individueel uitgevoerd. Woningen die in aanmerking komen, moeten voldoen aan de eisen die in het beleid met betrekking tot de binnenonderhoudsverzoeken zijn benoemd. Het gaat dan om woningen die voldoen aan het label 'doorexploiteren minimaal 15 jaar' en waarbij de levensduur van de te vervangen onderdelen is verstreken.

In 2022 zijn in totaal 247 binnenonderhoudsverzoeken in 197 woningen gehonoreerd. De binnenonderhoudsverzoeken bestonden uit de renovatie van badkamers, keukens en toiletruimtes. De kosten per woning waar een binnenonderhoudsverzoek(en) zijn uitgevoerd zijn gemiddeld € 9.426. De totale onderhoudskosten voor de binnenonderhoudsverzoeken in 2022 zijn circa € 1.857.000. Dit is inclusief de daarbij behorende asbestsaneringen.

Een groot gedeelte van de uitgevoerde binnenonderhoudsverzoeken is uitgevoerd bij de voormalig Vestia-woningen. Hier zijn bij circa 110 woningen binnenonderhoudsverzoeken uitgevoerd voor een totaalbedrag van ca. € 1.280.000. Dit hoge aantal was op voorhand niet voorzien in de begroting van 2022, waardoor hier uiteindelijk een forse overschrijding is ontstaan. Hiermee is in korte tijd het overgrote deel van de keukens, badkamers en toiletten die aan vervanging toe was vervangen in Bergeijk en hebben we de ambitie waar gemaakt om een goede indruk achter te laten bij de "nieuwe bewoners" van Woningbelang.

3.3.3.5 Asbest

Tot 1994 is asbest gebruikt als bouw materiaal. Inmiddels weten we dat het verwerken van deze stof gezondheidsrisico's met zich meebrengt. Bij dagelijks- en planmatig onderhoud werken we al jaren aan het verwijderen van asbest. De laatste jaren hebben er veel veranderingen plaatsgevonden. De regels en veiligheidsnormen om asbest te verwijderen worden steeds strenger en de onderzoekskosten worden steeds hoger. Ook wordt de werkwijze steeds vaker ingrijpend voor bewoners en voor onze aannemers. Woningbelang zal naar verwachting in de toekomst geconfronteerd worden met steeds hogere saneringskosten en langere doorlooptijden. Ondanks dat het verbod op asbestdaken in 2024 van de baan is heeft Woningbelang in de meerjarenbegroting altijd rekening gehouden met het saneren van deze daken.

In 2022 is gestart met de sanering en dakvervangings bij 133 woningen in Binnenveld e.o. en zijn de voorbereidingen getroffen om in 2023 en 2024 dit ook bij 245 woningen in het Gegraaf te doen. Op die manier wordt een groot gedeelte van asbest dakbeschot op onze woningen gesaneerd de komende jaren.

4. Klantgerichte organisatie

Woningbelang luistert naar haar klanten en laat ze meedenken over haar producten en diensten. Dit is één van de voorwaarden om succesvol onze ambities en doelstellingen te kunnen behalen. Klantgerichtheid is tevens een van de organisatiecompetenties van Woningbelang.

4.1 Kwaliteit van onze dienstverlening

We willen voor onze dienstverlening minimaal een 8 behalen. We blijven werken aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Daarvoor meten we onze dienstverlening continue. Zo kunnen we direct bijsturen en kunnen we verbeteren. De reacties van onze klanten zijn erg waardevol voor ons. De proceseigenaren gaan aan de hand van de resultaten in hun eigen proces na waar de verbeterpunten liggen en waar ze hun proces kunnen optimaliseren. Hierbij speelt niet alleen de tevredenheid van de klant, maar ook de efficiency en effectiviteit van het eigen proces een rol.

In 2022 zijn de volgende 3 primaire processen gemeten:

- Woning betrekken (Nieuwe huurders)
- Woning verlaten (Vertrokken huurders)
- Reparatie uitvoeren

Daarnaast is ook de kwaliteit van de woning en de omgeving gemeten, bepaalde onderhoudswerkzaamheden en het plaatsen van zonnepanelen.

De meting vormt ook de input voor de Aedes Corporatie Benchmark. Gemiddeld scoren we in de benchmark een 8,6 (2021: 8,4). Met deze resultaten behoren we tot de beste corporaties van Nederland.

4.1.1 Aedes Benchmark

Met een goede benchmark kunnen woningcorporaties hun prestaties meten, vergelijken en verbeteren. Daarom is in 2014 gestart met de Aedes Benchmark. Woningbelang scoorde in 2022 in de Aedes Benchmark een A-score (hoogste score) voor bedrijfslasten, huurdersoordeel en onderhoud & verbetering. Voor duurzaamheid scoort Woningbelang een B.

4.2 Klantwaarderingssysteem

Woningbelang vindt het belangrijk om huurders te belonen die iets moois doen voor een ander. Samen maken we de wereld mooier. Met de HuurdersBelangenVereniging (HBV) heeft Woningbelang het klantwaarderingssysteem ontwikkeld.

4.2.1 Trouwe huurders

Woningbelang belooft via het klantwaarderingssysteem haar 'trouwe' huurders. Trouwe huurders zijn huurders die minimaal 30 jaar in hun huidige woning wonen, deze goed hebben onderhouden, geen huurachterstand hebben (gehad) en geen overlast veroorzaken (of hebben veroorzaakt). Trouwe huurders belonen we doordat zij bij mutatie de woning alleen bezemschoon op hoeven te leveren. Onze trouwe huurders waarderen dit gebaar. Dit zien we terug in onze klanttevredenheidsmetingen.

4.2.2 Zonnestraaltjes

Medewerkers van Woningbelang bezoeken samen met de HBV een huurder die een zonnestraaltje krijgt aangeboden. Wie krijgen een zonnestraaltje?

Huurders met een bijzonder verhaal, huurders die altijd klaarstaan voor anderen of huurders die zich inzetten voor hun wijk of buurt. Huurders kunnen elkaar opgeven maar ook onze

medewerkers kunnen huurders aandragen die een bijzondere bijdrage leveren. Wij komen dan langs met een cadeautje en een cadeaukaart.

4.3 Inspraak en zeggenschap

De mening en verwachtingen van onze klanten zijn van groot belang voor Woningbelang bij de ontwikkeling van beleid en beheer. Onze huurders zijn tenslotte onze belangrijkste belanghouders. Inspraak, zeggenschap en participatie zijn belangrijke onderdelen van onze bedrijfsvoering.

4.3.1 Raambeleid bewonersparticipatie

Het beleid wordt door partijen nog steeds gezien als een goede basis. Er is overleg gevoerd met de HBV, bewonerscommissies, wijkcommissies en –raden.

4.3.2 HuurdersBelangenVereniging Valkenswaard (HBV)

Het huidige bestuur van de HBV bestaat uit 6 leden.

Tweemaandelijks vindt overleg plaats tussen het bestuur van de onafhankelijke HuurdersBelangenVereniging Valkenswaard (HBV Valkenswaard) en Woningbelang. Verder sluit Woningbelang één keer per maand aan bij de vergadering van de HBV. Ook is Woningbelang vertegenwoordigd op de ledenvergaderingen van de HBV. De leden zijn/worden daarnaast door middel van een nieuwsbrief en de HBV site / facebook op de hoogte gehouden door de HBV

In 2022 zijn diverse (online)bijeenkomsten gehouden met de HBV. Soms was de insteek om inhoudelijk kennis over te dragen. Andere bijeenkomsten waren bedoeld om met hen te sparren over het opstellen van ons beleid of evalueren over eerder opgesteld beleid.

Overleg HBV - RvC

In januari 2022 heeft het gebruikelijke overleg tussen de HBV en de RvC plaatsgevonden.

De Prestatieafspraken werden conform de nieuwe Woningwet in goede samenwerking tussen Woningbelang, de HBV, de gemeente Valkenswaard en de gemeente Bergeijk gemaakt.

4.3.3 Bewonerscommissies

In een aantal complexen van Woningbelang is een bewonerscommissie actief. Deze commissies vormen het aanspreekpunt voor de bewoners en zijn gesprekspartner voor Woningbelang. Met hen overleggen we regelmatig over onderhoud, leefbaarheid, servicekosten, kwaliteit van schoonmaak en andere actuele kwesties.

4.3.4 Klachten en complimenten

Woningbelang heeft een klachten- en complimentenbeleid waarin we beschrijven hoe we omgaan met een klacht of een compliment. Woningbelang hecht veel waarde aan een klacht en/of compliment, van beiden kunnen we veel leren. In het beleid staat welke vervolgstappen klanten en relaties kunnen nemen op het moment dat ze het niet eens zijn met de afhandeling van hun klacht. Een goede afhandeling van klachten is een middel om de tevredenheid van klanten te vergroten. Bovendien is elke klacht of compliment een gelegenheid tot verbetering van de kwaliteit van de organisatie.

4.3.5 Geschillencommissie

Vanaf 1 januari 2019 is Woningbelang een van de 10 corporaties die zijn aangesloten bij De Regionale geschillencommissie. Wanneer Woningbelang en een huurder het niet eens worden, kan de klant het geschil ter beoordeling voorleggen aan deze geschillencommissie.

De Regionale geschillencommissie bestaat uit vijf onafhankelijke leden. De geschillencommissie brengt een bindend advies uit aan de directeur-bestuurder.

4.3.6 Seniorenmarkt

In 2022 is weer als vanouds een seniorenmarkt gehouden. Deze was druk bezocht.

4.3.7 Zelf aangebrachte veranderingen

Een woning is een plek waar je je thuis moet voelen. Daarom bieden we onze huurders vrijheid bij het kiezen van hun inrichting en bieden we mogelijkheden om aanpassingen aan te brengen in de woning. Wanneer de huurder zelf veranderingen aanbrengt, spreken we van Zelf Aangebrachte Veranderingen, oftewel ZAV. Om duidelijkheid te verschaffen in wat huurders wel en niet in de woning mogen doen, is er door Woningbelang een aantal spelregels opgesteld: het ZAV-beleid. Het gaat hierbij om voorwaarden die betrekking hebben op (technische) kwaliteit en veiligheid. Voor een aantal veranderingen krijgen huurders bij verhuizing een vergoeding.

In 2022 zijn in totaal 266 ZAV-aanvragen binnengekomen, waarvan 132 zijn goedgekeurd, 101 afgekeurd, 9 staan als gepauzeerd en nog 24 in behandeling zijn. De aanvragen zijn heel divers. Het gaat om het aanbrengen van zonweringen, airco, harde vloerbedekking, plaatsen van een aanbouw, overkapping, het aanbrengen van een buitenkraan, etc. In 2022 hebben 12 vertrekkende huurders een vergoeding ontvangen voor de door hun aangebrachte ZAV. Het totaalbedrag dat is uitgekeerd is € 7.374.

4.4 Onze klant informeren

We informeren onze klant zo volledig mogelijk. Dit doen we naast brieven, e-mail en mondelinge informatieverstrekking, met onze website, een uitgebreide folderlijn en kluswijzers, ons bewonersblad, een digitale nieuwsbrief, een actieve persbenadering en bijeenkomsten.

4.4.1 Website

Op onze website kunnen huurders terecht voor informatie, nieuws en het indienen van een reparatieverzoek. Aan de website is een klantportaal gekoppeld: Mijn.Woningbelang.nl. Huurders kunnen daar digitaal zaken met ons regelen, zoals het indienen van overlastmeldingen, verzoek tot betalingsregeling, klachten en complimenten en ZAV-aanvragen (Zelf Aangebrachte Veranderingen). We zien onze website als een dynamisch product. Dat wil zeggen dat we continu waken over de kwaliteit van de site. En dat we de site waar nodig aanpassen en optimaliseren. We onderzochten in 2022 hoe we de website en het klantportaal de komende jaren kunnen verbeteren of vernieuwen zodat we onze websitebezoekers een optimale digitale toegankelijkheid kunnen bieden, conform de daarvoor opgestelde richtlijn WCAG 2.2 (actief vanaf april 2023), niveau AA. Dat zijn internationale toegankelijkheidsnormen die in Europa en Nederland zijn overgenomen in de wetgeving.

4.4.2 Woningbelangstelling

Ons bewonersblad bevat updates over projecten van Woningbelang, interviews met huurders en belanghouders en actuele artikelen over wat er gebeurt in onze wijken. In 2022 is de Woningbelangstelling 2 keer verschenen.

4.4.3 Digitale nieuwsbrief

Woningbelang verstuurt digitale nieuwsbrieven op het moment dat er nieuws is of als er belangrijke informatie beschikbaar is voor huurders, woningzoekenden en belanghouders. In 2022 zijn er vijf digitale nieuwsbrieven verstuurd.

4.4.4 Folders

Onze folders bieden onze klanten uiteenlopende informatie over onze producten en diensten. Daarnaast hebben we zes kluswijzers met tips bij het klussen in huis. Naar behoefte worden er nieuwe folders ontwikkeld over (nieuwe) producten en diensten. In 2022 zijn er 3 nieuwe folders bijgekomen: de EnergiebesparingsWijzer (in het Nederlands en in het Engels), de Huisvesting van vogels en vleermuizen en Zonnepanelen op gestapelde bouw. De folderlijn is geschreven in klantgerichte taal. Zodat de informatie voor huurders en woningzoekenden duidelijk is.

4.4.5 Media

Lokale media

Woningbelang verscheen in 2022 vierentwintig keer in het nieuws, in de lokale en regionale kranten Eindhovens Dagblad, Valkenswaard's Weekblad en De Eyckelbergh en op de online nieuwssites Valkenswaard24 en. Een overzicht van de onderwerpen:

- Prestatieafspraken
- Aedes-benchmark
- Vestia-huurders
- Woningtekort in regio
- 260 huurwoningen erbij
- Oekraïense vluchtelingen
- Duurzaamheid
- Samen Valkenswaardig
- Burendag- en Sinterklaasactie
- Nestkastjes voor vogels en vleermuizen
- Onderhouds- en nieuwbouwprojecten Binnenveld, Rapelenberg, Barentszstraat, Emmalaan, Kleine Kept, Stakenborgakker

Vakpers

Over Woningbelang verscheen in 2022 één artikel in vakbladen en/of op vakwebsites:

- Inzet drones

4.4.6 Bijeenkomsten

In 2022 zijn er 2 energie informatiebijeenkomsten georganiseerd en heeft Woningbelang als partner deelgenomen aan het Duurzaamheidsfestival van Samen Valkenswaardig. In het kader van het formuleren van een nieuwe strategie zijn tevens diverse dialoogtafels georganiseerd.

5. Continuïteit

Woningbelang voldoet aan de normen als het gaat om omvalrisico, governance, rechtmatigheid waaronder staatssteun- en passendheidsnorm, efficiency en doelmatigheid. De Autoriteit Woningcorporaties ziet hier namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op toe. Interventies op dit vlak waren in 2022 niet aan de orde.

5.1 Financiële continuïteit

Woningbelang is een financieel gezonde corporatie. Onder andere doordat we altijd dicht bij de kern van ons bestaansrecht zijn gebleven en geen onverantwoorde risico's hebben genomen. Het voorzien in betaalbare huisvesting in leefbare wijken heeft altijd centraal gestaan. Woningbelang realiseert zich dat er altijd positieve kasstromen en rendementen nodig zijn om blijvend maatschappelijk relevant te zijn. Anders gezegd: Woningbelang kan slechts maatschappelijk renderen als er bedrijfseconomisch voldoende rendement wordt behaald. De investeringsmogelijkheden van Woningbelang staan onder druk door de vennootschapsbelasting, ATAD en de verhuurderheffing. Dit in combinatie met de (verduurzamings)opgave waar Woningcorporaties anno 2022 voor staat, maakt dat financiële continuïteit onder druk komt te staan wanneer Woningbelang aan alle ambities wil blijven voldoen. Vanaf 1 januari 2023 is de verhuurderheffing afgeschaft. Dat betekent dat er meer liquide middelen vrijkomen voor verduurzaming van de woningen en andere Volkshuisvestelijke ambities. Door de stijgende rente en de hoge inflatie moeten we de continuïteit voortdurend bewaken.

We blijven de ambitie houden om minimaal 85% van onze woningen onder de aftoppingsgrens van de huurtoeslag (€ 693,60 prijspeil 2023) te houden. Bijsturen op een hoger rendement realiseren we ook door een efficiënte exploitatie van onze woningen.

In 2022 zijn de beheerkosten per eenheid gemiddeld circa € 884² per (gewogen) eenheid. Dit lage gemiddelde kostenniveau zullen we in de komende jaren, onder toenemende regeldruk en de hoge inflatie, niet vast kunnen houden. De verwachting is dat het gemiddelde in de komende jaren landelijk zal stijgen. In deze slag om efficiënt en doelmatig te kunnen werken kijken we naar de volgende aspecten:

- Leveren basiskwaliteit woningen met betaalbare woonlasten (huur en energiekosten).
- Doelmatige bedrijfsvoering (effectief en efficiënt uitvoeren bedrijfsprocessen).
- Slanke en flexibele organisatie.
- Via nuttige samenwerkingsverbanden meer bereiken met minder middelen.

Met bovenstaande maatregelen blijft Woningbelang een financieel, gezonde corporatie. Daarmee kunnen en blijven we ons ook de komende jaren inzetten voor het realiseren van passende, betaalbare huisvesting in leefbare wijken en het verduurzamen van ons bezit. Voor een toelichting verwijzen we naar paragraaf 5.3 Risicomanagement waarin de verwachte ratio's zijn gepresenteerd.

De in 2022 vastgestelde prestatieafspraken zullen vanaf 2023 een verder beroep doen op de financiële mogelijkheden van Woningbelang. De duurzaamheids- en betaalbaarheids ambities zijn in de financiële prognose opgenomen en zullen in de komende jaren steeds concreter worden uitgewerkt.

5.2 Uitleg verschil Marktwaaarde / Bedrijfswaarde / Beleidswaarde

Woningbelang is vanaf de jaarrekening 2016 verplicht om haar vastgoed in exploitatie te waarderen tegen marktwaaarde in verhuurde staat. Het Aw en WSW hebben in het kader van het toezicht op de sector daaraan toegevoegd de beleidswaarde. Vanaf 2018 is de beleidswaarde leidend geworden voor de waardering van het vastgoed. De beleidswaarde

² Volgens functionele indeling W&V

wordt verkregen door de marktwaarde verhuurde staat als uitgangspunt te nemen en daarna in vier stappen het vastgestelde beleid van de corporatie in te rekenen.

De gedachte daarbij is dat een corporatie ander beleid voert dan een commerciële partij. Een corporatie verkoopt in principe geen woningen, vraagt geen markconforme huur en doet meer aan kwaliteit en service dan een commerciële partij. Via deze 'watervalmethode' wordt de beleidswaarde verkregen.

De beleidswaarde is leidend voor de bepaling van een aantal financiële ratio's waar het WSW op monitort.

Woningbelang hanteerde in 2022 in het kader van investeringsbeslissingen omtrent het vastgoed in belangrijke mate nog de IRR (Internal Rate of Return) benadering. In 2022 is het investeringsstatuut en de gehanteerde rekenmethodiek weer onderzocht. Woningbelang blijft pleitbezorger van sturen op echte kasstromen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een veranderende woningmarkt. Waar in het eerste halfjaar de woningprijzen nog (sterk) stegen, daalde in het tweede halfjaar de woningprijzen door de fors gestegen (hypotheek)rente en de hogere inflatie. Toch blijft in de koop- en huurmarkt een toenemende interesse bestaan. Voor de vastgoedportefeuille heeft dit in 2022 tot een stijging van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met ca. € 15,5 mln. gegroeid naar een waarde van € 742,9 mln. Een waardegroei van 2,0%.

De positieve waardeontwikkeling is onder meer het gevolg van het wegvallen van de verhuurderheffing, een gestegen WOZ waarde, een aanpassing van de disconteringsvoet (validatie 2021) en het nieuw in exploitatie nemen van eenheden door nieuwbouw.

De volledige waardeontwikkeling in 2022 kan als volgt worden samengevat:

Bedragen in € 1.000

• Voorraadmutaties (o.a. aankoop, nieuwbouw, sloop)	€ 8.388
• Mutatie vastgoedgegevens (o.a. WOZ-waarde)	€ 39.333
• Methodische wijzigingen (aanpassingen handboek)	€ 6.019
• Validatie handboek 2021 (o.a. discontering)	€ 47.975
• Marktonwikkelingen 2022	<u>€ 86.211 -/-</u>

Waardemutatie in het verslagjaar 2022 € 15.504

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna "woningcorporaties"). In 2018 alsmede in 2019 zijn bepalingen van Richtlijn RJ 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en is de beleidswaarde leidend.

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

De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW. De beleidswaarde vormt de basis voor de financiële kerngetallen van de Aw en het WSW. Dit zijn de solvabiliteit, loan to value, ICR, onderpandratio en de dekkingsgraad. De borgingsruimte van het WSW wordt medebepaald door realisatie van de kerngetallen.

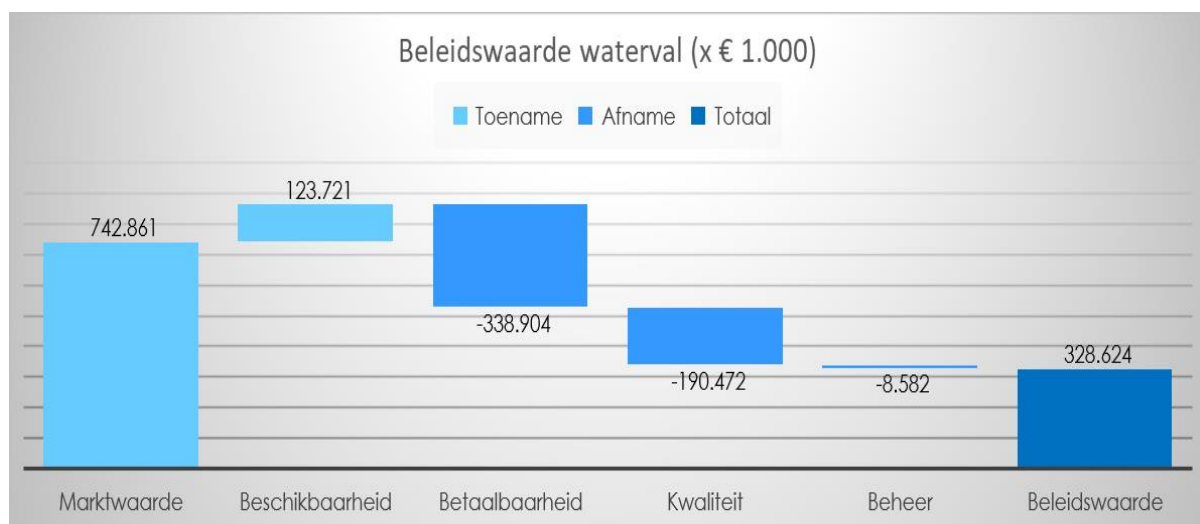
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder

is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waarvoor het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat waarbij er in het kader van de beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting wordt nadere duiding gegeven aan het deel van de waarde van het vastgoed en dus van het corresponderende deel van het vermogen dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

Het bestuur van Woningbelang heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 414,2 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 over het totale bezit in exploitatie bestaat uit de onderdelen weergegeven in de volgende grafiek.



Afslagen beleidswaarde

Dit impliceert dat circa 65% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit die wordt verwacht van (met name) de beleidswaarde, zal dit aan toekomstige fluctuaties onderhevig zijn.

Effect beschikbaarheid

De marktwaarde gaat uit van de hoogste opbrengst: als uitponden een hogere uitkomst geeft dan door exploiteren, wordt daarvanuit gegaan. In 2022 is er een opslag zichtbaar in de eerste stap van de berekening van de beleidswaarde (scenario 'doorexploiteren'). De scenario's 'doorexploiteren' en 'uitponden' liggen in de marktwaarde tegenwoordig dicht bij elkaar. In de marktwaarde worden er, ook bij het scenario 'doorexploiteren', overdrachtskosten ingerekend. In de beleidswaarde is dit niet het geval. Doordat de scenario's in de marktwaarde dicht bij elkaar liggen weegt het negatieve effect vanwege het aanpassen van het scenario 'uitponden' naar 'doorexploiteren' niet op tegen het positieve effect van de gestegen overdrachtskosten die in de beleidswaarde niet worden ingerekend.

Dus is de beleidswaarde hoger dan de marktwaarde. 16,66% (ca. € 123,7 mln.) van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde komt hier uit voort.

Effect betaalbaarheid

Het grootste verschil –45,6% (ca. € 338,9 mln.) tussen de marktwaarde en beleidswaarde wordt veroorzaakt door betaalbaarheid. Waar de marktwaarde uitgaat van marktconforme huren, gaat Woningbelang uit van een betaalbare woningvoorraad die past bij de betaal mogelijkheden van de doelgroepen die wij bedienen.

Effect kwaliteit

Woningbelang hanteert een ander kwaliteitsniveau dan de markt. Dit komt tot uiting in een hoge conditiescore voor ons vastgoed (conditiescore 2,3) en investeringen in duurzaamheid welke bijdragen aan lagere woonlasten voor huurders en aan de klimaatdoelstellingen. Ook zaken als comfortabel wonen zijn niet marktconform. Dit veroorzaakt –25.6% (ca. € 190,5 mln.) van het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

Effect service

De bedrijfslasten van Woningbelang zijn ronduit laag te noemen. Niet voor niets behoren wij tot de kopgroep op dit vlak in de jaarlijkse Aedes benchmark. De service van Woningbelang gaat echter verder dan de service van een commerciële verhuurder. Zeker leefbaarheidsactiviteiten, het voorkomen van betalingsproblemen en het bedienen van bijzondere doelgroepen is nu eenmaal een andere tak van sport met een iets hoger prijskaartje. Dit verschil in service veroorzaakt –1.16% (ca. € 8,5 mln.) van de lagere beleidswaarde t.o.v. de marktwaarde.

5.3 Risicomanagement

Risicomanagement neemt in onze bedrijfsvoering een belangrijke plaats in. Door middel van een effectief systeem van risicomanagement is Woningbelang in staat risico's tijdig te signaleren. We treffen maatregelen die de kans van optreden van risico's verkleinen of de financiële gevolgen daarvan verminderen. Woningbelang beschouwt risicomanagement als een binnen de gehele organisatie ingebed continu proces. Hierbij wordt vanuit een gemeenschappelijk referentiekader op gestructureerde wijze omgegaan met het beheersen van risico's in relatie tot de organisatie- en/of beleidsdoelstellingen zoals verwoord in het ondernemingsplan. Om de ambities en doelstelling van Woningbelang nu en in de toekomst te realiseren, brengen we de risico's jaarlijks in kaart en voeren we periodiek een evaluatie uit van het risicomanagement. Juist omdat Woningbelang succesvol wil blijven, streeft het bestuur naar een laag risicoprofiel. De risicobereidheid en -acceptatie kwalificeren zich dan ook als laag. Woningbelang realiseert zich dat dit telkens om nieuwe beheersmaatregelen vraagt die bij de periodieke inventarisatie worden benoemd en die bij de evaluatie op effectiviteit worden gezien. Bij de branche specifieke risico's sluiten we aan bij de zogenaamde business risks zoals onderscheiden door het WSW.

5.3.1 Risicoanalyse

Woningbelang beperkt zich tot risico's die passend zijn bij haar doelstellingen. Jaarlijks worden de meest risicovolle strategische risico's in beeld gebracht en besproken met de RvC. Bij elk risico worden beheersingsmaatregelen beschreven. Woningbelang bespreekt de risico's actief binnen het managementteam en de RvC. De directie legt daarover verantwoording af aan de RvC. De operationele en tactische risico's worden inzichtelijk gemaakt en beheerst via risk assessments, de interne controle en door procesgericht te werken.

Begin 2022 heeft een inventarisatie van de strategische risico's, de bepaling van de risicostrategie en de bepaling van de beheersmaatregelen plaatsgevonden. Met het oog op

de macro-economische ontwikkelingen, het nieuwe strategieplan 2023-2025 en de begroting 2023 heeft eind 2022 een herijking van deze risico's plaatsgevonden.

In de Statuten van de Woningstichting is expliciet vastgelegd welke besluiten van de bestuurder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Raad van Commissarissen behoeven. De Statuten zijn in 2022 geactualiseerd op aanbeveling van het Aw. Projectvoorstellen worden door de bestuurder op basis van het investeringsstatuut voorzien van een risicoanalyse, een belangenafweging in relatie tot het ondernemingsplan, van financiële en organisatorische consequenties en een financiële meerjarenprognose. Daarbij werd de in het ondernemingsplan vastgelegde continuïteitsnorm als toetsingsnorm voor financiële continuïteit gehanteerd. Ook is het financieel beleid en het investeringsstatuut in 2022 geactualiseerd.

Woningbelang toetst regelmatig of er sprake is van positieve kasstromen en of we voldoen aan de financiële kengetallen zoals vastgesteld door het WSW. De doelstellingen en organisatorische randvoorwaarden ten aanzien van het financierings- en beleggingsbeleid zijn vastgelegd in een treasurystatuut. Het treasury- en beleggingsstatuut dateert van 2020.

Tot slot is in het BTIV vastgesteld dat een corporatie die meer dan 5.000 woongelegenheden en gebouwen in eigendom heeft, de controllerfunctie in een afzonderlijke organisatie-eenheid dient op te nemen. Hoewel Woningbelang (nog) geen 5.000 eenheden in bezit heeft, wordt er toch voor gekozen om een controller aan te stellen. Een lid van het bestuur hetzij lid van de directie is eindverantwoordelijk voor de controlfunctie. Binnen Woningbelang is sinds eind 2016 een controller aangesteld. De controller is betrokken bij voorgenomen besluiten met verstrekende financiële gevolgen en de aspecten van de interne bedrijfsvoering alsmede de effectiviteit en de efficiency van de organisatie. De controller kan zowel gevraagd als ongevraagd het bestuur en de Raad van Commissarissen advies verlenen omtrent het financiële beleid en beheer.

Intern controleplan

De risicoanalyse dient als uitgangspunt voor de beoordeling van de organisatie en het opstellen van het Intern Controleplan. Ook zijn de aandachtspunten die door de accountant zijn benoemd, naar aanleiding van de interim- en jaarrekeningcontrole, hierin meegenomen. Met de interne controle kunnen onvolkomenheden in de uitvoering tijdig worden ontdekt en worden gecorrigeerd. Ook biedt interne controle de kans op het treffen van preventieve maatregelen om onvolkomenheden in de toekomst te voorkomen en processen efficiënter in te richten. De informatie uit interne controles plus de inbedding van interne beheersmaatregelen in de organisatie kunnen helpen om de kwaliteit van de bedrijfsvoering in alle opzichten te verbeteren.

Op basis van het uitgewerkt en afgestemd Intern Controleplan zijn de controlewerkzaamheden in 2022 uitgevoerd. Op basis van de rapportages zijn verbeteracties benoemd en uitgezet.

Elke dag beter!

De periodieke interne controles van Woningbelang moeten vooral lerend en inspirerend zijn. Traditionele audits zijn erop gericht die afwijkingen te detecteren die 'afwijken van' of 'niet conform' de norm zijn. Kwaliteit gaat echter veel verder dan een voorgeschreven norm. Kwaliteit wordt gezien als datgene waarvan we allen zeggen dat het 'waarde toevoegt' voor klant en organisatie. Hierop proberen we te letten. We raken hiermee de filosofie van Lean. Bij Lean ligt de focus niet op controleren, maar juist op leren en van daaruit het voorkomen van fouten in de toekomst.

Onze manier van auditen draagt bij aan de effectiviteit van Woningbelang, voegt waarde toe voor klanten en inspireert medewerkers tot leren en continu verbeteren. Zo worden we Elke dag beter!

In 2022 is de interne controle uitgevoerd door interne medewerkers van de financiële administratie en wordt de Interne Controle gespreid over het gehele verslagjaar. Hierdoor wordt de scope verruimd, vinden er meer audits plaats en wordt er flexibiliteit ingebouwd om verbetergerichte audit uit te voeren die zich gedurende het jaar aandienen.

5.3.2 Strategisch

Woningbelang heeft in 2022 de strategische risico's opnieuw benoemd, gescoord en beheersmaatregelen geformuleerd. De volgende risico's zijn als hoogste risico's geïdentificeerd:

1. Het risico dat door de stijging van de rente in combinatie met de relatief hoge leenbehoefte van Woningbelang het verdienmodel onder druk komt.
2. Door de stijgende inflatie heeft Woningbelang te maken met hogere uitgaande kasstromen (bouwkosten, onderhoud, personeelslasten, energie) en minder hogere inkomende kasstromen (normhuren, meer betalingsachterstanden). Dit is een risico voor alle de strategie ambities, maar in het bijzonder die van verduurzaming en nieuwbouw.
3. Het risico dat onvoldoende medewerking of capaciteit vanuit de gemeentelijke organisatie aanwezig is dan wel door onvoldoende beschikbare bouwlocaties waardoor planningen niet gehaald kunnen worden.
4. Het risico dat de opgaaf niet gerealiseerd kan worden door de sterke stijging van de bouw- en ontwikkelkosten waardoor de geëiste rendementen niet realiseerbaar zijn.

5.3.3 Operationeel – tactische

Risico's en onzekerheden op operationeel niveau kunnen de effectiviteit en efficiency van de bedrijfsvoering van Woningbelang beïnvloeden. Deze risico's hebben daarmee vooral betrekking op de processen binnen de onderneming en kunnen van invloed zijn op de kortetermijndoelstellingen. De verschillende afdelingen kunnen gebruik maken van een Risk Assessment om risico's in kaart te brengen. Deze zijn input voor het afdelingsplan en lopen mee in de Interne Controle.

5.3.4 Financieel

Ook op financieel vlak houdt Woningbelang de risico's scherp in het vizier. Een belangrijke beheersmaatregel op dit vlak is het opstellen van scenario's van meerjarenprognoses. Het financieel beeld van de vastgestelde prognose van 2023-2027 is als gezond te kenschetsen. Echter wordt dit beeld – naast het inrekenen van het beleid – sterk beïnvloed door diverse economische uitgangspunten en parameters. Juist hier ligt een duidelijke gevoeligheid. Belangrijke uitgangspunten zijn loon- en prijsinflatie, de ontwikkeling van de bouwkosten, verkoopwaarde van woningen en de rentestand. Het beeld in de actuele financiële meerjarenprognose wordt in aanzienlijke mate beïnvloed door de gevolgen van de recente invoering van de regelgeving waarmee beoogd wordt belastingontwijking door multinationals, de zogenaamde Anti Tax Avoidance Directive (ATAD), tegen te gaan.

In de navolgende tabel zijn de definities van een drietal belangrijke kengetallen (oftewel ratio's) toegelicht. Met de introductie van het beleidswaardebegrip is met ingang van het jaar 2018 een nieuwe situatie ontstaan ten aanzien van deze normering. In par. 5.2, bij de beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde, is deze situatie nader toegelicht. Geconstateerd kan worden dat als deze kengetallen binnen de normen blijven, Woningbelang financieel gezien op orde is.

De ratio's Solvabiliteit en Loan to Value zijn door het AW / WSW verruimd. Woningbelang

hanteert echter de oorspronkelijke norm om te voorkomen dat het gehele eigen vermogen ingezet wordt. Op die manier wordt beleidsruimte behouden en wordt er een extra veiligheidsmarge ingebouwd. Daarnaast hangt Woningbelang nog andere ratio's uit ten einde gezond te blijven. Hiervoor is een notitie Financiële Continuïteit Woningbelang goedgekeurd door de RvC.

Ratio	Toelichting
Solvabiliteit definitie WSW	Eigen vermogen bij waardering vastgoed in exploitatie op basis van beleidswaarde gedeeld door totaal vermogen bij waardering vastgoed in exploitatie op basis van beleidswaarde. Solvabiliteit wordt bepaald op basis van de meest recente geconsolideerde balans. Eigen vermogen c.q. totaal vermogen betreft het eigen vermogen (kapitaal en reserves) c.q. het balanstotaal bij een balans op basis van beleidswaarde. De beleidswaarde wordt afgeleid uit de marktwaarde in verhuurde in staat van het bezit, door hier afslagen op te doen die voortkomen uit ten opzichte van commerciële vastgoedbeleggers afwijkend beleid dat door corporaties wordt toegepast.
ICR definitie WSW	Kasstroom uit operationele activiteiten vóór rente-ontvangsten en rente-uitgaven gedeeld door bruto rente-uitgaven. Het WSW beoordeelt zowel de gerealiseerde ICR als de geprognoseerde ICR. Voor de bepaling van de gerealiseerde ICR wordt uitgegaan van de ongewogen gemiddelde kasstroom en bruto rente-uitgaven (vóór rentebaten) over de afgelopen drie verslagjaren. Voor de geprognoseerde ICR wordt uitgegaan van de gewogen gemiddelde kasstroom en bruto rente-uitgaven over de komende vijf prognosejaren. Voor de WSW Risico Score wordt de laagste van de gerealiseerde ICR en de geprognoseerde ICR gehanteerd.
Loan to Value definitie WSW	Vreemd vermogen gedeeld door beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. Loan to Value wordt bepaald op basis van de meest recente geconsolideerde balans. Vreemd vermogen betreft alle kort en langlopende schulden aan overheden, kredietinstellingen, groepsmaatschappijen en maatschappijen waarin wordt deelgenomen. De beleidswaarde wordt afgeleid vanuit de marktwaarde in verhuurde staat.

Ratio	2021	2022	Norm WSW	Norm WB
Solvabiliteit definitie WSW	58%	58%	>15%	>20%
ICR definitie WSW	3,54	2,76	1,4	1,4
Loan to Value definitie WSW	33%	33%	<85%	<75
Dekkings- ratio definitie WSW	20,6%	17,2%	<70%	<50%
Onderpand- ratio definitie WSW	20,6%	17,2%	<70%	<70%

Uit de tabel blijkt dat Woningbelang in 2022 ruimschoots voldoet aan de gestelde normen door het Aw/WSW en de eigen normen. Uit de meerjarenbegroting blijkt dat de verwachting is dat Woningbelang de komende jaren ook aan deze normen blijft voldoen. Hierdoor kan gesteld worden dat de continuïteit van Woningbelang geborgd is.

5.3.5 Frauderisico's

Woningbelang kent een adequate interne beheersing. De interne beheersing is ruim beschreven in de diverse documenten van Woningbelang. Door specifiek te kijken naar risico's op het gebied van fraude zouden er andere risico's kunnen worden gelokaliseerd. Daarom houdt Woningbelang er een actuele fraude risicoanalyse op na. De frauderisicoanalyse wordt tweejaarlijks geactualiseerd door de directie. Na vaststelling wordt deze besproken met de auditcommissie. In 2022 is de fraude risicoanalyse geactualiseerd.

In de fraude risicoanalyse wordt in beeld gebracht in welke processen frauderisico's kunnen ontstaan, welke beheersmaatregelen Woningbelang neemt en hoe hoog het risico thans is. De beheersmaatregelen worden gesplitst in preventief, detectief en reactief. Naast de beheersmaatregelen gericht op specifieke risico's zijn er ook algemene beheersmaatregelen aanwezig die bijvoorbeeld toezien op gedrag en cultuur binnen Woningbelang. De hoogste risico's en beheersmaatregelen die benoemd zijn in de fraude risicoanalyse zijn:

1. Aanbestedingsrisico bij vastgoedontwikkeling
Preventieve maatregelen zien voornamelijk op actueel beleid, richtlijnen, procedures en functiescheiding. Detectieve maatregelen zien op toetsing aan Programma van Eisen, contractuele vastleggingen en marktconformiteit.
2. (Onder)verhuurrisico
Preventieve maatregelen zien op huurbeleid, giraal betalingsverkeer, screening, e.d. Detectieve maatregelen zien op periodieke controle op feitelijke leegstand en verbandscontroles.
3. Risico's cyber security en cloud computing
Preventieve maatregelen zien op beleid, awareness en goede contractuele vastleggingen met samenwerkingspartijen. Detectieve maatregelen betreffen periodieke interne en externe controles.

De frauderisico's worden door de externe controller ook meegenomen in de interne controle. Dit betreft een detectieve maatregel die geldt voor alle (hoge) frauderisico's. De opvolging van de bevindingen worden gemonitord via de tertiaalrapportage.

5.4 Treasury

De strategie, het meerjarenbeleid inclusief het financieel beleid van Woningbelang is op hoofdlijnen vastgelegd. Treasurybeleid is onderdeel van het financieel beleid van Woningbelang. Dit beleid is gericht op de realisatie van een aantal financiële doelstellingen. Op basis van veranderingen en ontwikkelingen zowel binnen Woningbelang als in haar omgeving wordt jaarlijks een treasuryplan, als onderdeel van de begroting, opgesteld. De doelstellingen en organisatorische randvoorwaarden ten aanzien van het financierings- en beleggingenbeleid zijn vastgelegd in het treasurybeleid. De organisatorische randvoorwaarden zijn vastgelegd in een treasurystatuut.

In het treasurystatuut is bepaald dat als onderdeel van de begroting jaarlijks een treasuryparagraaf wordt opgesteld. In de treasuryparagraaf wordt het te voeren beleid verwoord en uitgewerkt in concrete activiteiten.

In 2022:

- A) zijn 2 nieuwe leningen aangetrokken met een stortingsdatum in 2023:
 - a. NWB-lening van € 5 miljoen 3-2-2023 tot 3-2-2072 met een rente van 1,912%
 - b. NWB-lening van € 5 miljoen 3-3-2023 tot 3-3-2073 met een rente van 1,901%
- B) is er voor een NWB Basismarktlening van € 5 miljoen een spreadherziening van 0,25% afgesloten voor de periode 2022-2032
- C) is er voor een BNG annuïtaire lening van € 0,8 miljoen een renteherziening van 0,47% afgesloten voor de periode 2022-2032
- D) is er een NWB maandelijkse variabele Roll-over afgesloten van € 5 miljoen met minimale opname van 20% voor de periode 17-10-2022 tot 15-10-2026 met een rente van MND-Euribor + 0,24%.

Woningbelang volgt de ontwikkeling van de kredietopslagen actief om op het juiste moment in te kunnen spelen op het vastleggen van de kredietopslagen op de basisrenteleningen.

Alle leningen zijn afgesloten met WSW-borging en achtervang door de gemeente. Woningbelang heeft buiten de risico opslagen behorende bij de basis leningen alleen embedded derivaten.

5.5 Toekomst

5.5.1 Toekomst van de sector

Vanaf 2022 veranderden de omstandigheden voor het volkshuisvestelijk presteren door corporaties. Met de Woon- en Bouwagenda neemt het Rijk weer de regie op de volkshuisvesting. Ook heeft het Rijk Nationale prestatieafspraken gemaakt met Aedes, Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) over de prestaties tot en met 2030. Deze lokale prestatieafspraken moeten meer dan hiervoor gaan over opgaven die binnen een bepaalde tijd te realiseren zijn en de wederkerigheid tussen de partijen. In beginsel goed nieuws voor onze sector. Meer dan ooit zijn we weer relevant en dat past ook bij het beeld dat de vraag naar sociale huurwoningen nog fors toeneemt. De verwachting is echter dat bevolkingskrimp zich op termijn aandient. Echter, in welke zin dat ook op de MRE regio van invloed zal zijn, is nog onzeker. Daarnaast heeft onze wereld te maken met een ingrijpende klimaatverandering. Van corporaties wordt verwacht dat zij een voortrekkersrol gaan vervullen bij het CO₂- en grondstoffenneutraal maken van de woningvoorraad. Nieuwbouw moet gasloos uitgevoerd worden. Het CO₂- en grondstoffenneutraal maken van de woningportefeuille is een zeer omvangrijk programma voor de komende decennia.

5.5.2 Is er nog behoefte aan een corporatiebestel?

Woningbelang zorgt voor betaalbare huisvesting. En dat is ook hard nodig. In het leven van mensen zijn sociale omstandigheden doorslaggevend voor hun bestaansmogelijkheden. Het hebben van goede huisvesting in een veilige en leefbare wijk is een primaire levensbehoefte. Een aantal mensen is niet in staat (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. De markt en de overheid voorzien hier niet in. Het verschil tussen (kans)arm en (kans)rijk neemt in Nederland toe. We werken eraan dat er voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is voor mensen met een bescheiden inkomen. We maken de woningen energiezuinig en werken aan CO₂ neutrale woningen. We blijven ons actief inzetten voor leefbare wijken.

5.5.3 Wat wil Woningbelang bereiken

De kernactiviteit van Woningbelang is en blijft het realiseren van passende, betaalbare huisvesting voor mensen die niet het vermogen hebben (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden.

Woningbelang zet zich in om een bijdrage te leveren aan de bestaansmogelijkheden van mensen met een bescheiden inkomen. Dat doen we door ze te ondersteunen bij het vinden van een voor hen passende betaalbare woning in een veilige en leefbare wijk. Zodat ze hun eigen thuis kunnen realiseren. Dat doen we onder het motto: 'Samen (ge)woon goed'.

We zetten ons maatschappelijk vermogen optimaal in voor het bereiken van volkshuisvestelijke doelstellingen. We werken eraan dat er voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is voor mensen met een bescheiden inkomen. We maken onze woningen energiezuinig en werken aan CO₂ neutrale woningen.

We blijven ons actief inzetten voor leefbare wijken. We sturen op een flexibele organisatie die werkt tegen lage kosten en hoog scoort op klanttevredenheid. En we werken samen met maatschappelijke partners. Want samen kunnen we meer bereiken dan alleen.

Het CO₂- en grondstoffenneutraal maken van de woningportefeuille is een omvangrijke opgave die de komende decennia belangrijke investeringen zal vergen. Woningbelang zal in dit kader steeds op zoek gaan naar zogenaamde robuuste maatregelen binnen het verduurzamen.

5.5.4 De strategie om succesvol te blijven

Om een toekomst voor (de klanten van) Woningbelang te borgen hebben we duidelijke keuzes gemaakt voor welke klanten, welke producten (prijs en kwaliteit) en in welk werkgebied we actief zijn. We richten ons op doelgroepen die zelf niet het vermogen hebben (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. Ook hebben we bijzondere aandacht voor de middeninkomens. Momenteel vallen deze tussen wal en schip. We investeren in leefbaarheid voor een optimaal behoud van de waarde van de vastgoedportefeuille en het realiseren van leefbare wijken voor de bewoners (de rode draad: de juiste dingen doen). We maken ons bestaansrecht zichtbaar door te excelleren op onze kernactiviteiten in ons lokale werkgebied (de rode draad: onmisbaar zijn in het lokale werkgebied). En we doen dit op een doelmatige en efficiënte manier vanuit een duidelijke klantbenadering (de rode draad: minder is meer). We maken een bewuste keuze om specialist te zijn in het goedkope- en betaalbare segment.

6. Lokale binding en samenwerking

Samen (ge)woon goed is ons motto. Alleen ga je sneller, samen kom je verder. Een voorwaarde voor succes is lokale binding. Met samenwerking bereiken we meer.

6.1 Samenwerking

Woningbelang is een maatschappelijke organisatie, een netwerkorganisatie geworteld in haar thuismarkten. We werken volop samen met diverse partijen om ons heen, zowel op lokaal als op regionaal niveau en in verschillende projecten zoals wijkplannen. Onze belanghouders willen meedenken over het beleid van Woningbelang en wij luisteren graag naar ze. Jarenlang hebben we (twee)jaarlijks themabijeenkomsten georganiseerd voor deze samenwerkingspartners. In 2021 zijn we gestart met dialoogtafels om op specifieke onderwerpen met partners in gesprek te gaan. Meer uitleg hierover is te lezen in paragraaf 6.5. We maken prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard en Bergeijk en de HBV. We werken onder andere samen met:

- Gemeenten
- Politie,
- Zorg- en welzijnsinstellingen
- Collega-corporaties
- Consumentenorganisaties
- Belangenorganisaties

We hebben ook samenwerkingsovereenkomsten met verschillende groepen en belanghouders. Voorbeelden daarvan zijn:

- Plan DOOR!
- De samenwerkingsovereenkomst met de HBV
- Het hennepconvenant met alle MRE corporaties en gemeenten uit dit gebied
- De samenwerking met Valkenhof, Lunetzorg, GGzE, Cordaad, Lumens enz.
- Convenant huurschulden met gemeente Valkenswaard
- Prestatieafspraken
- Kansen en sanctiebeleid
- Vangnet convenant
- Een tegen Eenzaamheid in de Kempen
- Oog voor iedereen - Valkenswaard

6.2 Visitatie

Woningbelang heeft zich in 2022 weer laten visiteren. Woningbelang scoort zondermeer goed. Een 7,6 voor Presteren naar Opgaven en Ambities, een 8,3 volgens de belanghebbenden en een 8,0 en een 7,8 voor respectievelijk Presteren naar Vermogen en Governance. Er zijn geen grote verbeterpunten gesignaleerd tijdens de visitatie. De volgende visitatie vindt plaats in 2026.

6.3 Prestatieafspraken gemeenten

Samen met de gemeenten waarin we actief zijn geven we invulling aan prettig wonen. Om invulling te geven aan de ambities en doelstellingen op het gebied van prettig wonen hebben we met de gemeenten prestatieafspraken gemaakt. Deze afspraken hebben een taakstellend karakter. En met de afspraken onderstrepen we de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor wonen in de breedste zin van het woord. Met de gemeente Bergeijk en Valkenswaard zijn ook weer concrete prestatieafspraken vastgelegd voor 2023. De prestatieafspraken zijn conform de Woningwet samen met de gemeente, Woningbelang en de HBV in goed overleg tot stand gekomen.

6.3.1 Valkenswaard

De jaarafspraken voor 2022 waren gekoppeld aan onze maatschappelijke vraagstukken.

Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen

- Vergrijzing
 - Nieuwbouw geschikt voor senioren in de huursector (herstructurering bestaand bezit en uitbreiding)
 - Pilot doorstroming senioren
- Ontgroening
 - Beschikbaarheid minimaal aantal woningen voor starters
 - Nieuwbouw voor starters in de huursector (herstructurering bestaand bezit en uitbreiding)
- Bijzondere doelgroepen
 - Huisvesting statushouders en urgent woningzoekenden
- Betaalbaarheid woningen
 - Haalbaarheidsonderzoek overname woningen Woonbedrijf in Valkenswaard
 - Behoud van huurwoningen voor mensen met recht op huurtoeslag
 - Uitvoering Convenant Schuldhulpverlening
 - Evaluatie van Wooniezie

Levensvatbare wijken

- Gezamenlijke aanpak problematiek in wijken.
- Aanpak woonoverlast
- Aanpak hennepeteelt en dealen drugs vanuit huurwoningen
- Bestrijden en voorkomen illegale bewoning
- In samenwerking met Valkenhof de mogelijkheid onderzoeken om te komen tot een efficiënte (integrale) organisatie van zorg in combinatie met wonen

Duurzaamheid en energiebesparing

- Aanbrengen energiebesparende maatregelen en zonnepanelen
- Realiseren Nul-op-de-meter en BENG woningen
- Bevorderen bewustwording energieverbruik
- Onderzoek naar en aanpak van hittestress in woningen
- Verkennen hoe we gezamenlijk invulling kunnen geven aan klimaatadaptatie

Begin 2023 worden de resultaten geëvalueerd.

6.3.2 Bergeijk

De jaarprestatieafspraken 2022 zijn gekoppeld aan onze maatschappelijke vraagstukken:

Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen

- Vergrijzing
 - Herstructurering appartementen naar levensloopbestendige huisvesting
 - Nieuwbouw voor senioren in de huursector
 - Pilot doorstroming senioren
- Ontgroening
 - Nieuwbouw voor starters in de huursector
- Bijzondere doelgroepen
 - Huisvesting statushouders en urgent woningzoekenden
 - Haalbaarheidsonderzoek woon-zorgprojecten op verzoek
- Betaalbaarheid woningen
 - woningen Vestia opnemen in reguliere dienstverlening Woningbelang (onderhoud, verduurzaming, verkoop)
 - Behoud van huurwoningen voor mensen met recht op huurtoeslag
- Levensvatbare wijken
 - Aanpak hennepeteelt en dealen drugs vanuit huurwoningen

- Aanpak woonoverlast
 - Bestrijden en voorkomen illegale bewoning.
- Duurzaamheid en energiebesparing
 - Realiseren Nul-op-de-meter en BENG woningen
 - Aanbrengen energiebesparende maatregelen en zonnepanelen.
 - Bevorderen bewustwording energieverbruik
 - Onderzoek naar en aanpak van hittestress in woningen
 - Verkennen hoe we gezamenlijk invulling kunnen geven aan klimaatadaptatie
 - Verduurzamingsfonds voor sociale woningbouw (oud-Vestia woningen)

Begin 2023 worden de resultaten geëvalueerd.

Vestia

In 2021 zijn na jaren van voorbereiding uiteindelijk alle betrokken partijen akkoord gegaan met de overname van Woningbelang van 359 woningen. Per 31-12-2021 is Woningbelang eigenaar van deze woningen. In 2022 zijn alle nieuwe huurders bezocht en we hebben een start gemaakt met het oppakken van het (achterstallig) onderhoud.

6.4 Regionale samenwerking Woningcorporaties

Eind 2016 is één regionaal overleg gestart met de 13 woningcorporaties uit de MRE regio. In het overleg wordt op diverse thema's samengewerkt. In 2018 is een gezamenlijk manifest opgesteld met de belangrijkste vraagstukken in de regio: werken aan een inclusieve samenleving, realiseren van betaalbare huurwoningen, verduurzamen van de gebouwde omgeving. Daarnaast worden wetenswaardigheden uitgewisseld, en o.a. gewerkt aan een gezamenlijk 'Kansen en sanctiebeleid', een urgentieverordening en permanente educatie. In 2019 werd een regionaal hennepconvenant ondertekend.

Een groot aantal van de corporaties in de regio doen hun woonruimteverdeling via een gezamenlijk systeem: Wooniezie. In 2019 werd door alle corporaties de intentie uitgesproken hieraan deel te (gaan) nemen. In 2020 is dit op veel plekken gerealiseerd en in 2021 is ook Woningbelang aangesloten. Ten aanzien van de nieuwbouw zijn samen met de gemeenten uit het stedelijk gebied afspraken gemaakt om te komen tot een gezamenlijke aanbesteding van nieuwbouw om door schaalvoordelen tegen lagere kosten en sneller nieuwbouw te kunnen realiseren. Daarnaast wordt in wisselende coalities samengewerkt aan inclusiviteit en duurzaamheid.

6.5 Dialoogtafels

We vinden het belangrijk om de relatie en samenwerking met onze belanghouders te behouden en te versterken én om ervaringen en ideeën uit te wisselen. Daarvoor organiseerde Woningbelang in 2021 en 2022 dialoogtafels: een kleinschalige dialoogsessie op een specifiek thema waarbij we met onze partners over dat specifieke onderwerp in gesprek gaan. Deze dialoogtafels zijn in de plaats gekomen van de jaarlijkse themabijeenkomsten die we in voorgaande jaren organiseerden. Het is ons doel om meerdere dialoogtafels per jaar te organiseren, voor continuïteit in dialoog met onze belangrijke samenwerkingspartners.

We organiseren dialoogtafels met als thema

- Samenwerken aan duurzaamheid
- Samenwerken aan leefbare wijken
- Samenwerken aan beschikbaarheid
- Samenwerken aan betaalbaarheid
- Samenwerken aan inclusiviteit

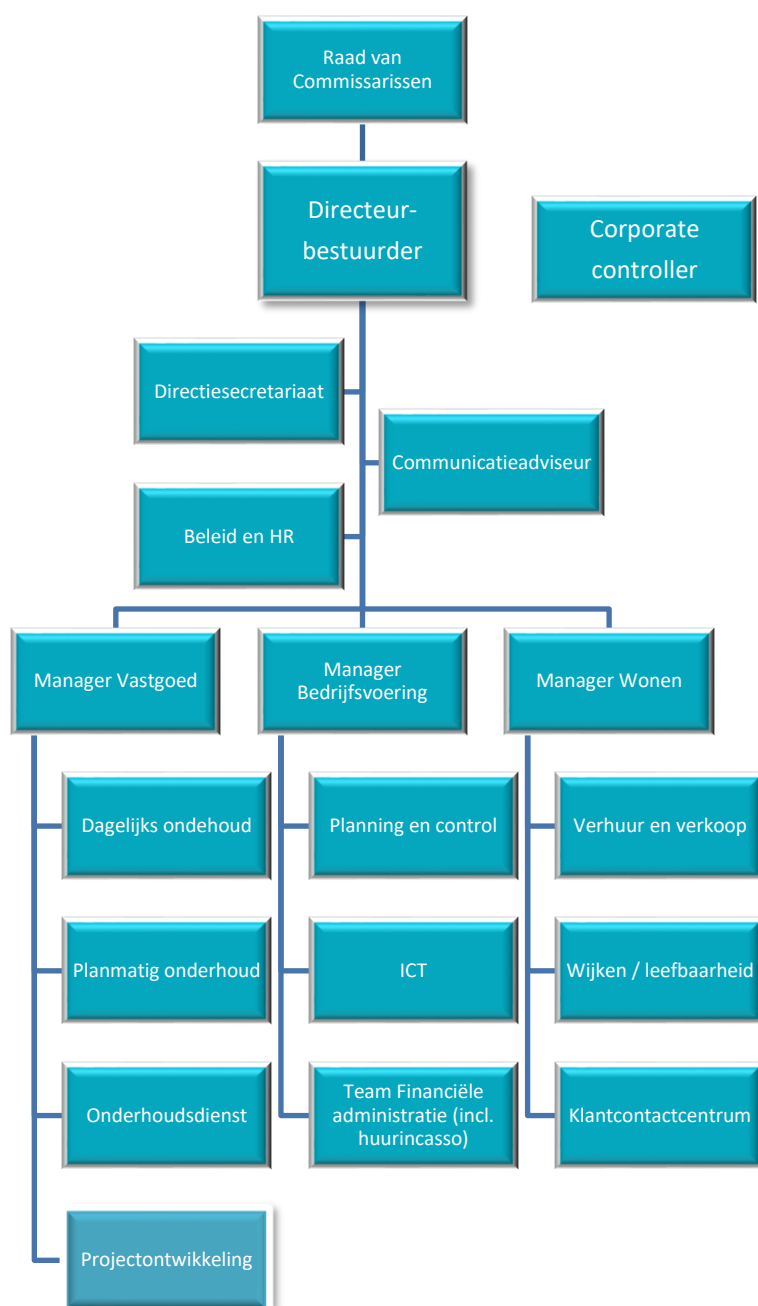
7. De organisatie

7.1 Organisatiestructuur

Woningbelang heeft een platte organisatiestructuur, bestaande uit de afdelingen Algemene Zaken, Wonen, Vastgoed en Bedrijfsvoering

De managers van deze afdeling vormen samen met de directeur-bestuurder het Management Team (MT) en zijn de enige leidinggevendenden. De afdeling Wonen is verantwoordelijk voor het klantcontactcentrum, alle verhuur- en verkoopprocessen en de processen om prettige, leefbare wijken te realiseren. De afdeling Vastgoed draagt zorg voor alle onderhoudsprocessen en de realisatie van nieuwbouw. De afdeling Bedrijfsvoering bestaat uit de Financiële Administratie, Planning en Control en ICT.

De afdeling Algemene Zaken onder aansturing van de directeur-bestuurder omvat alle staffuncties, bestaande uit het directiesecretariaat, HR, Communicatie en Beleid.



7.2 Bestuurlijke organisatie

Het bestuur van Woningbelang ligt in handen van directeur-bestuurder M.J. Meulepas. De Raad van Commissarissen houdt toezicht en voert daartoe minimaal tweemaandelijks overleg met de directeur-bestuurder. In 2022 werd de Raad van Commissarissen gevormd door de dames D. Heesakkers, M. Dekkers en de heren J. Duijsters, B. van de Griendt en M. Langenberg.

7.3 Ondernemingsraad

7.3.1 Overleg met de directeur-bestuurder

De OR heeft in principe tweemaandelijks overleg met de directeur-bestuurder. Het overleg werd afwisselend voorgezeten door de bestuurder en door de voorzitter van de OR. In 2022 heeft de OR vijf keer regulier overleg gevoerd met de directie. Bij het overleg zijn onder andere de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

Onderwerp	Rechten Ondernemingsraad	Uitkomst/opmerking
Personele zaken en vacatures	Informatierecht	
Organisatiehuisvesting	Informatierecht	
Invoering leasefiets	Adviesrecht	Positief advies
Invoering Postex t.b.v. digitalisering correspondentie	Adviesrecht	Positief advies
Koersplan 2023-2025	Adviesrecht	Positief advies
Collectieve vrije dagen 2022	Instemmingsrecht	Ingestemd
Thuiswerkbeleid	Instemmingsrecht	Ingestemd

De OR bestond in 2022 uit een projectmanager nieuwbouw, onderhoudsmedewerker, medewerker planning & control en een woonconsulent. Daarmee zijn alle afdelingen vertegenwoordigd.

7.3.2 Overleg met RvC

In januari had de RvC het jaarlijkse overleg met de OR. Gesproken werd over ontwikkelingen binnen de organisatie: organisatiehuisvesting, invulling HR functie, de samenwerking met de nieuwe bestuurder en de gevolgen van het thuiswerken (corona).

7.4 Aedes

Woningbelang is lid van de brancheorganisatie Aedes.

7.5 Personeelsvereniging

Woningbelang heeft al jarenlang een actieve personeelsvereniging. Het bestuur van de personeelsvereniging bestaat uit vier medewerkers in dienst van Woningbelang. Een bestuurslid is eind 2022 met pensioen gegaan. Dat betekent dat we in 2023 op zoek gaan naar een nieuw bestuurslid voor de Personeelsvereniging. Alle medewerkers van Woningbelang zijn lid van de personeelsvereniging.

De personeelsvereniging organiseerde in 2022 weer een gezellige personeelsbijeenkomst. Met een hapje en een drankje was het weer als vanouds gezellig! Zowel met Pasen als met Sinterklaas hebben alle collega's een (chocolade) verrassing gekregen. En is ook de sinterklaasviering voor alle kinder- en kleinkinderen in de leeftijd van 0-8 jaar weer doorgegaan. Ook was er dit jaar extra aandacht voor jubilea en/of andere feestelijke gebeurtenissen van onze collega's.

7.6 Huisvesting

Woningbelang wil graag betrokken medewerkers. Randvoorwaarden hiervoor zijn onder andere een inspirerende werkomgeving en een prettige werkplek. Het huidige kantoor voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Na een uitgebreid vooronderzoek is in 2022 het haalbaarheidsonderzoek naar sloop-nieuwbouw van het kantoor van Woningbelang gecombineerd met appartementen goedgekeurd. In 2022 is gestart met het actualiseren van het bestemmingsplan en is een architect geselecteerd om de ontwerpfase mee op te starten. Ook zijn de direct omwonenden geïnformeerd en was er overleg met de gemeente Valkenswaard over de te doorlopen ruimtelijke procedure. We streven ernaar om in 2023 de bestemmingsplanprocedure te doorlopen en de omgevingsvergunning te kunnen aanvragen.

De 124 zonnepanelen op het dak van ons kantoor zorgen voor ongeveer 60% van de benodigde elektriciteit. Vanaf 2023 is ieder kantoor in Nederland groter dan 100m² verplicht om minimaal energielabel C te hebben. Ons kantoor heeft energielabel A. Woningbelang houdt kantoor aan de Waalreseweg 25 in Valkenswaard.

7.7 Medewerkers

Aantal FTE's	41,4
Aantal medewerkers	49
Aantal fulltime medewerkers	24
Aantal parttime medewerkers	25
Aantal mannen	22
Aantal vrouwen	27
Verzuimpercentage	4,7%
Aantal medewerkers instroom	6
Aantal medewerkers uitstroom	5
Aantal vacatures*	2
Aantal stagiaires	1

Deze tabel bevat het aantal medewerkers en FTE ultimo 2022

7.8 Medewerksmotivatiemeting (MMM)

Woningbelang streeft naar een continue verbetering van de organisatie en houdt daarom eens in de 2 jaar een onderzoek onder al haar medewerkers. In 2020 hebben we dit voor het eerst samen met Effectory gedaan. Hierdoor hadden we de mogelijkheid om ons te vergelijken met een benchmark (55 corporaties uit Nederland met minder dan 100 medewerkers). In 2022 hebben we dit onderzoek herhaald.

Uit de meting in 2022 blijkt dat medewerkers het werken bij Woningbelang gemiddeld waarderen met een 8,0 (2020: 8,5).

De zaken waar medewerkers trots op zijn bij Woningbelang zijn – net als 2 jaar geleden - 'Woningbelang als werkgever', 'Dynamiek in team (sfeer, vertrouwen)' en 'Woningbelangs visie en doelen'. Verbeterpunten die worden aangedragen door medewerkers zitten op de onderdelen 'Samenwerking binnen Woningbelang', 'Werkdruk binnen mijn team', 'Beloning' en 'Communicatie binnen Woningbelang'.

De uitslag van de meting wordt per team besproken en Woningbelang gaat in 2023 aan de slag met de uitwerking van de actieformulieren.

Op ons dashboard presenteren we maandelijks de werktevredenheid van onze medewerkers per afdeling. Vanaf dit jaar wordt dit ook via Effectory gemeten.

7.9 Personeelsbijeenkomsten

Meerdere keren per jaar organiseren we bijeenkomsten voor alle medewerkers van Woningbelang.

7.9.1 Personeelslunches

Elke maand (behalve in de vakantieperiode) organiseren we een personeelslunch voor alle medewerkers van Woningbelang. De bedoeling van de lunch is driedig: er is een belonings-, teambuildings- en informatief aspect. Elke lunch staan er onderwerpen en presentaties op het programma in het kader van kennisuitwisseling, organisatieontwikkelingen, -mededelingen of -verbeteringen, updates over projecten en beleid, successen vieren. Alle medewerkers van de verschillende afdelingen kunnen onderwerpen op het programma zetten. Aan het begin van 2022 hebben de presentaties nog digitaal plaatsgevonden via een Livestream, in verband met Corona. Vanaf medio 2022 komen we weer samen in de kantine van ons kantoor. Onderwerpen die in 2022 aan bod zijn gekomen zijn:

- Vestia, overname van de woningen in Bergeijk op 1 januari 2022
- Digitalisering: Microsoft Office 365, Skarp, Sensus, WocoAPP, TopDesk, Postex, Sharepoint
- Hack bij corporaties
- Grensoverschrijdend gedrag
- Personele ontwikkelingen
- Het jaarplan
- Strategische personeelsplanning
- Preventief Medisch Onderzoeken
- Hybride werken
- NLP: Neuro Linguïstisch Programmeren
- Medewerkers Motivatie meting
- Oorlog in Oekraïne
- Duurzaamheid(sbeleid)
- Inclusiviteit, Stichting Koenraed
- Woonbelevingsonderzoek 2022
- Visitatie
- Zoet Zuur Zout Bitter-aanpak: van vrijplaats naar volksbuurt
- Updates Sloop- en nieuwbouwprojecten, Mutatieonderhoud en Drone inspecties
- Verbetertraject Leegstandsdagen
- Fun: vieren enkele jubilea, EK-poule Woningbelang, quizzen

7.9.2 Organisatiebijeenkomsten

Gemiddeld twee keer per jaar organiseren we een organisatiebijeenkomst voor alle medewerkers van Woningbelang. We gebruiken de bijeenkomsten onder andere om medewerkers te inspireren, betrekken en mee te laten denken bij organisatieontwikkelingen. In 2022 hebben we na het opheffen van alle coronamaatregelen een bedrijfsborrel georganiseerd. Tevens hebben we een organisatiemiddag vormgegeven in het teken van het nieuwe koersplan.

7.9.3 Organisatieactiviteiten buiten werktijd

We organiseren activiteiten om de medewerkers te bedanken voor hun inzet en te werken aan saamhorigheidsgevoel. In 2022 hebben we in dit kader een vakantieborrel en kerstbijeenkomst georganiseerd. Daarnaast hebben alle medewerkers met regelmaat een attentie thuis gestuurd gekregen als waardering en om de verbinding vast te houden.

7.10 Personeelsevaluatiesysteem

Het personeelsevaluatiesysteem is een instrument om de ontwikkeling van medewerkers te stimuleren in hun huidige en mogelijk toekomstige functies en deze doorlopend af te stemmen op de doelstellingen van Woningbelang. Binnen het personeelsevaluatiesysteem maken we onderscheid in drie vormen:

- Het inzetgesprek, een op de toekomstgericht gesprek. Medewerker en leidinggevende bepalen in gezamenlijk overleg de prestaties voor de komende periode.
- Het functioneringsgesprek. Dit gesprek heeft een procesgericht karakter, is tweezijdig en vindt plaats gedurende het jaar en is coachend van aard.
- Het beoordelingsgesprek, waarin de leidinggevende terugkijkt op de afgelopen periode en beoordeelt hoe de medewerker heeft gefunctioneerd. Het gesprek verloopt via een strakke procedure en er is een koppeling naar de beloning van de medewerker. De resultaatbeoordeling heeft een duidelijk metend karakter.
- Jaarlijks wordt bij het beoordelingsgesprek, naar aanleiding van het functioneren, conform de cao bepaald hoe hoog de salarisgroei is per 1 januari van enig jaar.

In 2020 is het personeelsevaluatiesysteem geëvalueerd en is geconcludeerd dat de opzet op zich niet verkeerd is, maar dat het wat dynamischer en motiverender moet. In 2021 hebben we dan ook een pilot gedraaid met Dialog: een instrument dat helpt om het beste uit een medewerker te halen en dat gericht is op leren en verbeteren. Het is een digitaal middel waarin medewerkers hun persoonlijk jaarplan kunnen invullen (wat nu inzetgesprek heet) en bespreken met hun manager. Vervolgens kunnen ze zelf aangeven hoe vaak ze hier aan herinnerd willen worden en hebben ze de mogelijkheid om 360 graden feedback te geven en ontvangen. Ook de eindevaluatie (beoordelingsgesprek) wijzigt: een medewerker kan eerst een zelfevaluatie geven en vervolgens maakt de manager de eindevaluatie. Dialog heeft als doel om betere gesprekken te voeren met je medewerker. Voor de pilot is gekozen om de cyclus exact te houden zoals deze was, alleen dan via Dialog. In 2023 gaan we kijken welke pijlers er uit de Strategische Personeels Planning (SPP) zijn gekomen en of Dialog ons kan helpen om deze pijlers te behalen. Hierbij wordt dan ook gekeken of we ruimer gebruik kunnen maken van de mogelijkheden die Dialog biedt.

7.11 Competentiemanagement

Woningbelang blijft in ontwikkeling. Werkprocessen zijn beschreven en vastgelegd en procesgericht en doelmatig werken heeft de volle aandacht. Om de organisatie kwalitatief verder te ontwikkelen werken we gericht met competenties.

Door het formuleren van competenties op organisatie- en functieniveau is het voor medewerkers (nog) duidelijker op welke wijze zij de taken uit hun functie kunnen uitvoeren. Het gaat hier dus niet om het 'wat', maar om het 'hoe'.

In 2023 wordt n.a.v. de actualisatie van de SPP dat in 2021 heeft plaatsgevonden, gekeken of het competentie management nog past bij de pijlers waar we ons op gaan richten.

7.12 Loopbaanontwikkeling

Het is belangrijk voor werknemers om zich te blijven ontwikkelen. In hun eigen functie, maar ook in toekomstige functies binnen of buiten de branche. In 2022 is ca. 3,6% van de bruto loonsom uitgegeven voor loopbaanontwikkeling. In totaal een bedrag van € 82.256. Waarvan € 12.392 uit het individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

7.12.1 Functiegebonden scholing

De scholing of training die in opdracht van de werkgever plaatsvindt, blijft voor rekening van de werkgever. Het gaat dan om opleidingen, cursussen en trainingen die noodzakelijk zijn om de huidige functie bij de corporatie goed te kunnen blijven uitoefenen.

In 2022 zijn er 46 opleidingen/trainingen gevolgd door medewerkers.

7.12.2 Individueel loopbaanontwikkelingsbudget

Sinds 1 januari 2010 is in de CAO opgenomen dat werknemers een eigen budget krijgen voor hun persoonlijke ontwikkeling. De werknemer bepaalt hoe, wanneer en waaraan hij het budget besteedt, zolang het maar bijdraagt aan zijn loopbaanontwikkeling. Het gaat hierbij om zaken als opleidingen en cursussen voor een andere of hogere functie binnen of buiten de branche. Maar ook over bijvoorbeeld loopbaanadvies, individuele coaching en persoonlijke ontwikkeling van bepaalde vaardigheden. Het budget bestaat bij een fulltime dienstverband uit maximaal € 4.500.

In 2022 hebben 8 medewerkers gebruik gemaakt van (een gedeelte van) hun budget. Zij hebben het budget ingezet voor een opleiding. Het saldo van de reservering voor het loopbaanbudget is op 31 december 2022 € 105.058.

7.12.3 Loopbaanwijzer

Naast het individuele loopbaanontwikkelingsbudget, hebben CAO-partijen ook gezorgd voor een collectieve voorziening loopbaanontwikkeling. Hiermee bieden zij de werknemer structureel een faciliteit om zich te oriënteren op zijn loopbaan. Dit gebeurt via de zogenaamde 'Loopbaanwijzer'. Dit is een internetapplicatie waarin werknemers met verschillende tests hun eigen interesses en talenten in kaart kunnen brengen. Vervolgens kan de stap gemaakt worden om een ontwikkelrichting te bepalen. Ook kan de werknemer gebruik maken van 2 gesprekken met een coach waarin een loopbaanplan wordt opgesteld.

7.12.4 Stage bij Woningbelang

Woningbelang staat positief tegenover het bieden van stageplaatsen voor mensen die een opleiding volgen. Hiermee kunnen we een maatschappelijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van opleidingen. Stagiaires zijn gebaat bij een stageplaats omdat zij op deze manier ervaring kunnen opdoen in de praktijk. Woningbelang kan op deze wijze jong talent binnenhalen.

In 2022 heeft een studente van Fontys Hogeschool Vastgoed en Makelaardij onderzoek gedaan naar de wijze waarop Woningbelang circulariteit binnen het proces van Planmatig Onderhoud kan integreren. Hierbij is gekeken naar de huidige situatie en in hoeverre de doelstellingen rondom circulariteit zijn geformuleerd. Wat in de markt op dit moment gebeurt rondom circulariteit en in hoeverre dit aansluit bij Woningbelang en van toegevoegde waarde is. Dit heeft een mooi rapport opgeleverd dat verder wordt meegenomen in het implementeren van circulariteit binnen Woningbelang.

7.12.5 Expeditie Loopbaan

Eind 2018 heeft Woningbelang besloten om deel te gaan nemen aan Expeditie Loopbaan. Een aantal samenwerkende woningcorporaties in Brabant heeft het initiatief genomen tot Expeditie Loopbaan. Expeditie Loopbaan geeft medewerkers de mogelijkheid om zelf regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Zij willen zorgen voor inspiratie en beweging in de corporatiesector. Met ingang van 1 januari 2019 neemt Woningbelang hier aan deel en kunnen medewerkers hier gebruik van maken.

In de actualisatie van de Strategische personeelsplanning van Woningbelang is het tonen van eigenaarschap in de (persoonlijke) ontwikkeling van medewerkers een van de speerpunten waar we mee aan de slag gaan.

We willen er deze koersplanperiode (2023-2025) voor zorgen dat medewerkers zich bewust worden van de noodzaak tot continue ontwikkeling en dat dit vast onderwerp van gesprek wordt tussen de medewerker en diens manager. Uiteindelijk moeten de ontwikkelplannen van een medewerker worden opgenomen in het inzetgesprek van de medewerker.

7.13 Woondiensten Cafetariasysteem (WCS)

Het WCS is een ruilmodel waarbinnen medewerkers bepaalde arbeidsvoorwaarden kunnen kopen (doelen) door andere arbeidsvoorwaarden in te zetten (bronnen). Met het WCS kan de medewerker zijn pakket met arbeidsvoorwaarden dus afstemmen op zijn persoonlijke situatie. Tevens worden de fiscale mogelijkheden op deze manier beter benut. Alle medewerkers in dienst van Woningbelang kunnen één keer per jaar hun keuzes met betrekking tot het Woondiensten Cafetaria Systeem kenbaar maken. In 2022 hebben zes medewerkers gebruik gemaakt van het WCS.

7.14 Integriteitsbeleid

Integer handelen is voor Woningbelang altijd vanzelfsprekend geweest. Afspraken daarover zijn vastgelegd in het integriteitsbeleid. Alle medewerkers hebben de integriteitscode ondertekend. Ook is er een procedure opgenomen voor integriteitsmeldingen (vertrouwenspersoon of coördinator integriteit) en wat hiermee gedaan wordt (klokkenluidersregeling). In 2015 is gestart met het screenen van nieuwe medewerkers. Hiermee willen we het frauderisico zo klein mogelijk maken. Er is tevens een frauderisicoanalyse op functieniveau opgesteld. In 2016 hebben we ook een frauderisicoanalyse op organisatieniveau gemaakt. Tevens is het integriteitsbeleid geactualiseerd. In 2018 en 2021 hebben we het integriteitsbeleid ook weer geëvalueerd en geactualiseerd. Om het onderwerp bespreekbaar te houden, hebben we in 2021 ook een online interactieve voorstelling van Café Integrité bekeken. Deze is nabesproken in de teamoverleggen. In 2022 is onze externe vertrouwenspersoon van de ArboUnie op bezoek geweest en heeft ze tijdens een personeelslunch de medewerkers weer bijgepraat over waarmee je bij haar terecht kunt en hoe dat werkt.

7.15 Arbobeleid

Het arbobeleid is erop gericht de medewerkers van Woningbelang zo prettig en veilig mogelijk te laten werken. Het arbobeleid bestaat onder andere uit het Arbobeleidsplan, Veiligheidswijzer, Ontruimingsplan, Procedure ongevallen, incidenten en/of gevaarlijke situaties en Procedure wangedrag.

In 2022 zijn we na de Corona-pandemie voorzichtig weer “back to normal” gaan werken. Wel houden we nog bepaalde maatregelen aan om medewerkers zo goed mogelijk te beschermen voor besmetting met het Corona-virus.

In 2019 is de Risico Inventarisatie & Evaluatie geactualiseerd in samenwerking met onze arbodienst De ArboUnie. In 2020 hebben we deze RI&E uitgebreid i.v.m. Corona. Ook deze uitbreiding is goedgekeurd door de ArboUnie. In 2022 hebben we in overleg met de ArboUnie besloten om de RI&E nog niet te actualiseren, maar te wachten tot we meer duidelijkheid hebben over ons nieuwe kantoor. Zodra we weten wanneer dat gaat lopen, bepalen we wanneer we de RI&E gaan actualiseren.

De beleidsregels Arbo en alle uitvoerende processen zijn beschreven in Klant tot Klant. De bedrijfshulpverleners gingen op herhalingscursus. Door vertrek van 2 medewerkers heeft Woningbelang eind 2022 nog vier BHV-ers. Er worden begin 2023 2 nieuwe BHV-ers opgeleid. In 2022 zijn er geen bedrijfsongevallen gemeld.

7.16 Doelmatige organisatie

Woningbelang werkt met een Planning en Control cyclus met een strategische scope van drie jaar (2020 – 2022). Daarnaast wordt opgemaakt een financiële meerjarenprognose met een tienjaarshorizon, een meerjarenonderhoudsverwachting en jaarplannen voor de verschillende afdelingen inclusief een jaarbegroting, waarbij toekenning van budgetten aan budgethouders plaatsvindt.

Klant tot Klant

Binnen Woningbelang werken we met het zogenaamde Klant tot Klant programma. Centraal hierbij staat het procesgericht werken met proceseigenaren en het procesgericht sturen met prestatie indicatoren. Klant tot Klant is steeds meer verankerd in onze dagelijkse manier van werken. De bevindingen uit interne controles worden hierbij gebruikt als mogelijke leerpunten op weg naar verbetering.

Klant tot Klant is gericht op:

- Het borgen van de klantgerichtheid in de organisatie.
- De doelmatigheid van de organisatie.
- Het borgen van continuïteit.
- Het borgen van processen.

Als onderdeel hiervan zijn de belangrijkste processen beschreven en deze worden continu geactualiseerd bij nieuwe inzichten of andere beleidsregels. Het Klant tot Klant project is gericht op de eindgebruiker van de producten en diensten van Woningbelang. Dat zijn de (potentiële) huurders/kopers, belanghouders en interne klanten (medewerkers van Woningbelang). Door het Klant tot Klant programma wordt naast de doelmatigheid (efficiency) ook de doeltreffendheid (effectiviteit) van de organisatie continu verbeterd. Woningbelang blijft door deze verbeteringen in staat in te spelen op de steeds veranderende omgeving.

Procesgericht werken en –denken is door het Klant tot Klant programma gemeengoed geworden. Zo is Woningbelang nog beter in staat om tijdig bij te sturen. Dit is een continu verbeterproces. Ook in het nieuwe koersplan 2023-2025 blijven we deze richting volgen.

Woningbelang Elke dag beter!

Woningbelang is al jaren continu in ontwikkeling om (proactief) in te spelen op alle externe veranderingen. De laatste jaren stonden nadrukkelijk in het teken van steeds procesgerichter werken om kwaliteit te borgen en om alle processen zo efficiënt mogelijk te laten verlopen zoals hierboven beschreven bij Klant tot Klant. De toegevoegde waarde hiervan is merkbaar en van blijvend belang. Een belangrijk uitgangspunt bij 'Elke dag beter!' is dat we uitgaan van zelfstandig functionerende professionals. Woningbelang elke dag beter sluit aan bij ons uitgangspunt "Samen (ge)woon goed"

Verbeteringen worden zo veel mogelijk dagelijks georganiseerd en daar wordt dagelijks op gestuurd. Woningbelang hangt daarbij het Leangedachtegoed aan. Lean staat voor 'mager' of 'slank', wat voor bedrijven vertaald kan worden in snellere, goedkopere en kwalitatief betere processen. Lean heeft als primaire focus het elimineren en voorkomen van verspillingen in bedrijfsprocessen. Maatgevend zijn de factoren waarde, toegevoegde tijd en doorlooptijd. Waar geen toegevoegde waarde bestaat, bevinden zich veelal verspillingen die aangepakt kunnen worden. Telkens staat de behoefte van de klant voorop. Hoewel Lean zijn oorsprong vindt in de productieomgeving, blijkt dat de principes van Lean op dezelfde wijze succesvol bij Woningbelang voor procesverbetering kunnen worden ingezet.

Iedereen binnen onze organisatie kent de Lean-methode op niveau Yellow Belt. Daarnaast zijn er enkele collega's geschoold op Green Belt en Black Belt niveau. Alle nieuwe medewerkers krijgen de yellowbelt. Dit vormt een belangrijke basis om Woningbelang continu te blijven verbeteren.

7.17 ICT

Woningbelang streeft naar een ICT-omgeving die de doelen, processen en medewerkers goed ondersteunt. We zetten nieuwe stappen in technologische vernieuwing als die ontwikkelingen zich elders hebben bewezen. Daarom houden we de markt en trends in de gaten zodat we toepassingen inzetten die passen bij onze visie en strategie. We noemen onszelf smart follower.

De digitale wereld om ons heen ontwikkelt zich razendsnel. Door corona bijvoorbeeld, waardoor een wereld zonder hybride vormen van werken nog maar nauwelijks voorstelbaar is. Sterker nog: het is een voorwaarde om te kunnen samenwerken. We hebben het afgelopen jaar dan ook flink geïnvesteerd in de ICT-omgeving om hybride werken maximaal te ondersteunen. Deze manier van werken past ook binnen een efficiënte bedrijfsvoering.

Digitaal in onze communicatie

We communiceren steeds meer digitaal met onze bewoners. In 2022 startten we met de implementatie van Postex, waarbij bewoners aan kunnen geven de post voortaan digitaal te willen ontvangen. We brachten nieuwe ontwikkelingen in kaart op het gebied van apps (WoCoApp) en portalen ('mijnwoningbelang.nl'). In het afgelopen jaar zetten we verdere stappen en bereidden we ons voor op de volgende stappen die we in digitalisering zetten.

Natuurlijk hebben we nog meer gedaan in 2022. De belangrijkste resultaten zijn:

- Implementatie MS365 (Fase 1);
- Vernieuwing Klant tot Klant (BPM tool);
- Digitalisering fysieke huurdersdossiers;
- Implementatie Postex;
- Implementatie Inkoopmodule in het ERP;
- Implementatie WoCoApp.

7.18 Verenigingen van eigenaren

Woningbelang maakt deel uit van vijf verenigingen van eigenaren:

- VvE Willem II in Valkenswaard (90 huur- en 27 koopappartementen)
- VvE Europalaan in Valkenswaard (22 huur- en 21 koopappartementen)
- VvE Emmalaan - Julianastraat in Valkenswaard (18 huurappartementen en een gezondheidscentrum)
- VvE Hof-Sterrepad in Bergeijk (30 huurwoningen, commerciële ruimten en een particuliere woning)
- VvE Dr. Rauppstraat in Bergeijk (12 huurwoningen, ruimten van gemeente Bergeijk en particuliere huurwoningen), deze VvE komt voort uit de overname van de Vestia woningen.

De vereniging van eigenaren wordt gevormd door Woningbelang samen met de andere eigenaren en is verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken zoals de schil, daken, lift, verzekering etc. Dit technisch, administratief en financieel beheer van de VvE's is uitbesteed aan externe partijen.

7.18.1 Beheerwerkzaamheden voor derden

Woningbelang voert geen beheerwerkzaamheden uit voor derden.

Kengetallen

		2022	2021
Onroerende zaken			
- Woongelegenheden		4.247	4.257
- Intramuraal vastgoed		15	35
- Parkeren		83	85
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed		6	7
- In aanbouw		34	14
Balans en Winst & Verliesrekening (x € 1.000,-)			
- Eigen vermogen		619.080	607.874
- Voorzieningen		1.236	479
- Huren		29.118	26.050
- Opbrengsten servicecontracten		552	527
- Jaarresultaat (na belastingen)		11.206	72.931
Algemeen			
- Huurachterstand	(zittend in % van huren + opbrengsten servicecontracten)	0,53%	0,44%
- Huurderving regulier	(% huren + vergoedingen)	1,47%	1,23%
- Bestemmingsleegstand	(% huren + vergoedingen)	2,05%	2,19%
- Bedrijfskosten	(€ per woongegelegenheid)	394	370
- Belastingen en zakelijke lasten	(€ per woongegelegenheid)	492	479
- Verhuurderheffing	(€ per woongegelegenheid)	688	619
- Eigen vermogen	(€ per woongegelegenheid)	145.769	142.794
- Rentabiliteit	(jaarres.in % van E.V.)	1,8%	12,0%
- Solvabiliteit	(E.V. in % van T.V.)	80,5%	80,6%
- Current ratio	(vlottende activa in verhouding tot kort vreemd vermogen)	0,4	1,8
- Personeelsformatie:	(FTE's in dienst per ultimo jaar)		
	Algemene zaken	5,7	5,3
	Bedrijfsvoering	8,8	9,7
	Vastgoed projectontwikkeling	0,8	0,8
	Vastgoed beheer	12,7	12,6
	Vastgoed eigen onderhoudsdienst	3,0	3,0
	Wonen	10,4	10,1
		41,4	41,5

B) Jaarverslag Raad van Commissarissen 2022



Inleiding

2022 was opnieuw een enorm roerig jaar. Waar het einde van de coronapandemie in zicht kwam, brak de oorlog in Oekraïne uit. Het was hartverwarmend om te zien hoeveel organisaties in actie kwamen om vluchtelingen uit Oekraïne te helpen. Maar ook andere crises hielden aan, en niet alleen in het buitenland. In Nederland stonden naast de vluchtelingen crisis ook de wooncrisis, energiecrisis en onder andere de stikstofcrisis centraal. Allemaal zaken die de bedrijfsvoering van Woningbelang direct raken. Positief geformuleerd: allemaal zaken waar Woningbelang toegevoegde waarde kan leveren voor haar huurders. Het is belangrijker dan ooit om effectief in te spelen op deze maatschappelijke ontwikkelingen.

In de sector speelde ook het nodige. Middels Nationale Prestatieafspraken hebben de belangrijkste partijen een akkoord bekrachtigd om de wooncrisis het hoofd te bieden. In ruil voor de verhuurderheffing wordt de woningproductie in Nederland zowat verdubbeld en zijn doelstellingen op het gebied van duurzaamheid, leefbaarheid en betaalbaarheid concreet uitgewerkt voor de komende jaren. Op alle vlakken komt de lat fors hoger te liggen. Los van de constatering dat we hiermee de juiste maatschappelijke bijdragen leveren, constateren we gelijktijdig dat de impact op het langdurig verdienmodel van de sector onder druk komt te staan.

Bovenstaande ontwikkelingen droegen in belangrijke mate bij aan het formuleren van een nieuwe strategische koers voor de periode 2023-2025. Samen met alle werknemers, belanghouders en het bestuur, heeft de RvC een nieuw koersplan vastgesteld.

Woningbelang heeft wederom laten zien dat zij met een gedegen en doelmatige bedrijfsvoering in staat is de hoogste klanttevredenheid te behalen. Omdat Woningbelang binnen alle strategische ambities mooie stappen heeft gezet, kijkt de RvC positief terug op het afgelopen jaar.

Algemeen

Woningbelang hecht veel waarde aan good governance. De directeur-bestuurder en de Raad van Commissarissen(RvC) hebben dan ook de Governancecode Woningcorporaties onderschreven als uitgangspunt voor hun handelen.

De RvC is lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en de algemene gang van zaken binnen Woningbelang en staat tevens de bestuurder met raad terzijde.

De RvC houdt onder andere toezicht op:

- Realisatie van de doelstellingen van Woningbelang;
- Realisatie van de volkshuisvestelijke opgave;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van Woningbelang;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de bestuurder en RvC zijn in de statuten van Woningstichting Woningbelang omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in een reglement voor de Raad van Commissarissen en in een reglement Bestuur die op de website zijn geplaatst. In dit jaarverslag legt de RvC, als onderdeel van een maatschappelijk ondernemende organisatie, publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop zij invulling heeft gegeven aan de uitvoering van haar taken en bevoegdheden in 2022.

Dit verslag is via onze website www.woningbelang.nl openbaar. Naast deze verslaglegging van de RvC kent Woningbelang een bestuursverslag met de nadruk op de volkshuisvestelijke resultaten. In dat verslag wordt tevens verwezen naar dit verslag van de RvC.

Samenstelling van de Raad van Commissarissen

Werving nieuwe leden

In 2022 hebben zich geen wijzigingen in de samenstelling van de RvC voorgedaan. Wel is de voorbereiding voor de werving- en selectie van twee nieuwe leden gestart. De heer Duijsters en de heer Langenberg treden beide af in 2023 na het volbrengen van een tweede zittingstermijn.

Eind 2022 was de samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

Naam	Geboorte datum	Functie	Relevante (neven)functie(s)	In functie sinds	Aftredend per
drs. M.W.J. Langenberg RBA	02-06-1975	Voorzitter	- Sales Director Natixis Investment Managers	Oktober 2015 Herbenoemd oktober 2019	Oktober 2023 Niet herkiesbaar
dr. J.S. van de Griendt	02-01-1966	Lid	- Oprichter en eigenaar van Stratego Advies - Head of Sustainability Services & ESG JLL Nederland (Jones Lang LaSalle) - Lid Provinciale Commissie Leefomgeving (PCL) van de provincie Utrecht (tot 1 maart 2022) - Lid Raad van Toezicht Natuur- en Milieufederatie Utrecht (NMU)	Juli 2020	Juli 2024 Herkiesbaar
drs. M.M. Dekkers	19-05-1967	Lid	- Directeur Jeugdbescherming Brabant - 's (tot 01-10-2022) - Lid RvT Het Laagland - Lid RvT Care4kidz	Juli 2021	Juli 2025 Herkiesbaar
mr. B.J.H.T. Heesakkers	30-05-1978	Lid	- Programmamanager herstructurering woningcorporatie Woonwenz - Voorzitter rekenkamer gemeente Sittard-Geleen (bezoldigd) - Plv voorzitter rekenkamer gemeente Gulpen Wittem (bezoldigd) - Lid Raad van Commissarissen Woningstichting Maasvallei Maastricht	Juli 2021	Juli 2025 Herkiesbaar

Jaarstukken 2022 Woningbelang

mr. J.P.M. Duijsters	15-01-1954	Lid	- Directeur/eigenaar van Duijsters POC	Juni 2015 Herbenoemd Juni 2019	Juni 2023; Niet Herkiesbaar
----------------------	------------	-----	--	--------------------------------------	-----------------------------------

De samenstelling van de RvC voldoet aan de statutaire bepalingen, aan de voorwaarden gesteld in het BTIV, het interne reglement van de RvC en aan het vastgestelde profiel van de RvC.

Werkwijze

Bij haar besluitvorming heeft de RvC de bestuursvoorstellen onder andere getoetst op de elementaire beginselen van verantwoord ondernemerschap, wettelijke, statutaire en andere voorschriften (o.a. Woningwet en BTIV), de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen, de missie en doelstellingen vastgelegd in het ondernemingsplan 2020 – 2022, de prestatieafspraken met de gemeente Valkenswaard, de gemeente Bergeijk en de Huurdersbelangenvereniging; het jaarplan en de begroting, het reglement financieel beleid en beheer, het investeringsstatuut, het treasurybeleid en het treasurystatuut, en de vastgestelde norm voor de (financiële) continuïteit van de organisatie. Een en ander is vastgelegd in een toezichts- en toetsingskader (geactualiseerd in januari 2022).

De RvC kwam in 2022 acht keer in vergadering bijeen waarvan éénmaal in het bijzijn van de externe accountant.

Met de accountant en de controller werd gesproken over de jaarrekening en, zonder bijzijn van de bestuurder, over de grootste (financiële) risico's. Daarnaast vond een bijeenkomst in het kader van de zelfevaluatie plaats, een themabijeenkomst met betrekking tot de nieuwe strategische koers van 2023-2025 en een beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder door de remuneratiecommissie.

Themabijeenkomst RvC

In 2022 is een afzonderlijke themabijeenkomst geweest om de gevolgen van de NPA en koersplan 2023-2025 te bespreken. Nieuw hierbij was het betrekken van belangrijke belanghouders. Ook worden actuele thema's steeds prominenter geagendeerd binnen de reguliere bijeenkomsten. In 2022 is in dit kader nadrukkelijk stilgestaan bij de stijgende bouwkosten, innovaties in het onderhoudsproces, mogelijkheden tot samenwerking, doorstromingsbeleid en verduurzaming.

Daarnaast namen leden van de RvC deel aan bijeenkomsten met de huurdersbelangenorganisatie in het kader van andere vormen van participatie.

Overleg met de OR

In januari had de RvC het jaarlijkse overleg met de OR. Gesproken werd over ontwikkelingen binnen de organisatie: organisatiehuisvesting, de overname van de Vestia-woningen in Bergeijk, de samenwerking tussen de OR en de bestuurder en de gevolgen van het thuiswerken (corona).

Overleg met de HBV

Met de HBV is in januari gesproken over de samenwerking tussen Woningbelang en de HBV en de samenwerking met de gemeenten. Duurzaamheid en woonruimteverdeling (Wooniezie) kwamen in dit gesprek ook prominent aan de orde. De HBV werft nieuwe (bestuursleden)leden onder de oud-Vestia huurders. Contact is inmiddels gelegd met de voormalige bewonerscommissie.

Onderwerpen en besluiten RvC vergaderingen

Onder andere de volgende onderwerpen werden in 2022 besproken, vastgesteld en/of werd goedkeuring gegeven aan bestuursbesluiten conform de statuten:

Jaarstukken 2022 Woningbelang

- Vaststellen resultaatafspraken 2022 met de bestuurder (jaarplan) en realisatie afspraken 2021
- Vaststellen toezichts en toetsingskader
- Besluit inzake structurele oplossing Vestia / leningruil
- Goedkeuren Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Goedkeuring stichtingskosten Stakenborgakker (Valkenswaard)
- Goedkeuring stichtingskosten Bernardusschool (Bergeijk – 't Loo)
- Goedkeuring stichtingskosten Barentszstraat (Valkenswaard)
- Goedkeuring stichtingskosten Emmalaan (Valkenswaard)
- Vaststellen zelfevaluatie RvC
- Vaststellen jaarverslag en jaarrekening 2021
- Goedkeuring Financieel Beleid
- Goedkeuring aanpassing statuten
- Goedkeuring stichtingskosten Hooge Berkt (Bergeijk)
- Verstrekken opdracht accountant
- Goedkeuring stichtingskosten Hastelweg (Eindhoven)
- Goedkeuring stichtingskosten Hof (Bergeijk)
- Goedkeuren Koersplan 2023-2025 (Strategie)
- Vaststelling "overzicht voorgenomen werkzaamheden Valkenswaard en Bergeijk 2023 – 2027
- Goedkeuring prestatieafspraken 2023 met de HBV en de gemeenten Bergeijk en Valkenswaard
- Risicomanagement
- Bespreken bevindingen interne controle
- Sloop-nieuwbouw locatie kantoor Waalreseweg
- Vaststelling jaarverslag Raad van Commissarissen over 2021
- Bespreking managementletter accountant.
- Verlenen decharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid over 2021
- Goedkeuring begroting voor 2023 en de meerjarenprognoses in scenario's
- Vaststellen IRR-norm voor nieuwe investeringen
- De voortgang van geplande activiteiten werd frequent gevolgd aan de hand van voortgangsrapportages en tertiaalrapportages.
- Vaststelling bezoldiging bestuurder en RvC
- Visitatierapport 2022

Vanuit het functieprofiel zijn binnen de RvC bijzondere aandachtsgebieden benoemd voor 2022:

Dhr. J.S. van de Griendt	: Vastgoed en duurzaamheid
Dhr. M.W.J. Langenberg	: Financiële bedrijfsvoering
Mevr. M.M. Dekkers	: Sociaal maatschappelijk /welzijn / zorg
Mevr. B.J.H.T. Heesakkers	: Volkshuisvestelijke aangelegenheden
Dhr. J.P.M. Duijsters	: Bedrijfskundig/organisatorisch/HRM/ juridisch

Vanuit hun aandachtsgebied hebben de leden, voor zover van toepassing, voor bijzondere vraagstukken als sparringpartner voor de directeur-bestuurder gefungeerd.

Auditcommissie

De auditcommissie heeft tot doel de RvC in haar functie van toezichthoudend orgaan te adviseren, assisteren en ondersteunen, met als specifieke aandachtspunten:

- Beoordelen interne controle- en risicobeheersingssystemen.

- Financiële informatieverstopping door de woningcorporatie (keuze van de accounting policies, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, werk van in- en externe accountants ter zake etc.).
- De voorgeschreven financiële informatieverstopping aan de externe accountants.
- Beoordelen functioneren van de externe accountant.
- Opvolging opmerkingen van de externe accountant.
- Financiering.
- Fiscale planning.

De commissie werd in 2022 voorgezeten door de heer Van de Griendt. De heer Langenberg had zitting als tweede lid vanuit de RvC vanuit zijn aandachtsgebied financiële bedrijfsvoering. Daarnaast zijn de directeur-bestuurder, de controller en de manager Bedrijfsvoering standaard deelnemer aan het overleg.

De auditcommissie kwam in 2022 vier keer bij elkaar.

- Op 12 januari is er gesproken over het interne controleplan en een actualisatie van statuten en reglementen.
- Op 7 april is er gesproken over de planning & control cyclus, de jaarstukken en het accountantsverslag.
- Op 20 oktober is er gesproken over de managementletter, de overname van Vestia (waardering passiva), de meerjarenbegroting, het strategisch risicoprofiel, fiscale optimalisatie, de IRR berekening voor nieuwbouwinvesteringen 2022, het borgingsplafond 2022 en een door Deloitte uitgevoerde EDP audit.
- Tot slot heeft nog een kennissessie plaatsgevonden op het gebied van fiscaliteit (VPB, BTW) onder begeleiding van twee fiscalisten van Baker Tilly.

Selectie- en remuneratiecommissie

In 2016 werd besloten een formele Selectie- en remuneratiecommissie in te stellen. Vanaf 5 november 2021 bestaat deze commissie uit dhr. Duijsters (voorzitter) en mevr. Dekkers. De commissie voerde het beoordelingsgesprek met de bestuurder.

Professionalisering Governance

Aedes Governancecode

Woningbelang voldoet aan de Governancecode.

Toezicht Aw / WSW

De Aw houdt integraal toezicht. Dit betekent dat verschillende risicogebieden in onderlinge samenhang worden onderzocht. Rechtmatigheid en integriteit zijn geen onderdeel van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW, maar wel onderdeel van het integrale Aw toezicht.

Governance inspectie

Na enkele keren uitstel vanwege corona heeft de governance inspectie eind 2020 alsnog plaats gevonden. Begin 2021 is hier over gerapporteerd aan Woningbelang. De governance van de corporaties staat centraal in het toezicht op individuele corporaties door de Aw: hoe zit het met de kwaliteit van het bestuur en het interne toezicht bij woningcorporaties?

Aw ziet een goed functionerende governance als de belangrijkste waarborg voor goed presteren op de andere toezichtsterreinen. Ze richt zich in haar toezicht dan ook op het bevorderen van de kwaliteit van het intern toezicht, als 'eerste verdedigingslinie'.

In het toezicht op de governance wordt gekeken naar verschillende thema's:

- Handelt de corporatie altijd in het volkshuisvestelijk belang

- Draagt de corporatie naar vermogen bij aan het volkshuisvestelijk beleid van gemeenten
- Geschiktheid en betrouwbaarheid van Bestuur en RvC
- Kwaliteit van de besluitvormingsprocessen
- Is de corporatie transparant, verantwoord, aanspreekbaar en reflectief

De conclusie luidt: het basisonderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader.

Rechtmatigheid

In een brief van 29 november 2022 concludeert de Aw dat Woningbelang over 2021 heeft voldaan aan de toewijzingseisen van de staatssteunregeling, aan de norm inzake passendheid bij woningtoewijzing, aan de bepalingen in het kader van de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens. Daarnaast wordt vastgesteld dat er geen opmerkingen t.a.v. de naleving van specifieke wettelijke bepalingen.

Visie op toezicht en bestuur

de RvC themadag van dinsdag 2 november 2021 is de visie op toezicht en bestuur geactualiseerd. De visie is in 2022 vastgesteld en gepubliceerd op de website.

Zelfevaluatie

Tijdens deze evaluaties wordt o.a. besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft, wat de invloed is van de besluiten van de RvC en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komt. Bovendien zijn ook de onderlinge samenwerking en de relatie tot de Directeur Bestuurder onderwerp van de evaluatie.

De vorige zelfevaluatie vond plaats in april 2021 onder begeleiding van Atrivé. De evaluatie dit jaar vond plaats zonder externe begeleiding. Daarbij is gebruik gemaakt van ZelfevaluatieOnline van de VTW. Dat is een survey van circa 60 vragen, waarbij je in een oogopslag ziet wat de bespreek- en verbeterpunten voor een inhoudelijke onderling dialoog over de effectiviteit van uw raad.

Algemene conclusie

- De samenstelling van de RvC is thans goed. Gewenste brede kennis en ervaring is goed vertegenwoordigt, maar het is wel iets om te bewaken voor de toekomst, bij de komende wisseling. Het gaat dan o.a. om financiële kennis en ervaring bij andere corporatie(s). Van groot belang is ook de lokale- en regionale binding. Ook die moet aanwezig zijn binnen de RvC. Die is thans goed, maar ook dat is een punt van aandacht voor de toekomst bij de eerstvolgende wisselingen.
- Verbeterpunt: vaak is er sprake van een lange en volle agenda met veel stukken. Daarbij geven vooral de tertiaal- en voortgangsrapportages een inzicht op het functioneren van de interne organisatie, processen en systemen. Hierdoor is er minder tijd voor het delen van vakinhoudelijke ontwikkelingen.
- De commissies van de RvC functioneren naar behoren. De periodieke terugkoppeling uit de auditcommissie is goed. De RvC wordt door de AC goed meegenomen in wat daar besproken wordt en niet gepasseerd. Belangrijk aandachtspunt bij de komende wisseling van RvC-leden is dat financiële kennis en/of kennis van financiën van woningcorporaties cruciaal is, ook voor de samenstelling en continuïteit van de AC.
- Eén keer per jaar geeft de accountant tekst en uitleg aan de RvC. De interne controller schuift regelmatig aan bij de Audit Commissie. Belangrijke meerwaarde van de controller is dat hij daarbij kan vergelijken met andere corporaties. Deze 'input van buiten' wordt als positief ervaren.

Jaarstukken 2022 Woningbelang

- Er is periodiek contact met belanghouders en de huurdersbelangenorganisatie. Tijdens themadagen kunnen we deze groepen nog intensiever betrekken en zo horen wat er speelt.
- De werkgeversrol wordt goed opgepakt door de remuneratiecommissie. Er is aandacht voor het welzijn en de ontwikkeling van de bestuurder. De samenwerking tussen bestuurder en RvC wordt als prettig ervaren.

De Raad voldoet zowel individueel als in totaal aan het huidige (functie)profiel voor de RvC (zie www.woningbelang.nl).

Permanente Educatie

Met ingang van 1 januari 2015 zijn bestuurders en toezichthouders van Woningcorporaties, die lid zijn van Aedes, verplicht zich jaarlijks bij te scholen (Permanente Educatie).

De bestuurder wordt geacht voortschrijdend 108 PE-punten te behalen in drie jaar.

De bestuurder (Meulepas) behaalde in 2020 48 PE punten, in 2021 11 PE punten en 30 PE punten in 2022. Uiterlijk 1 juli 2023 dient de bestuurder derhalve nog minimaal 19 punten te behalen.

Voor de Leden van de RvC is dit 5 PE punten per jaar. Punten behaald boven de norm van enig jaar mogen meegenomen worden naar het volgende jaar met een maximum van 5 punten.

De behaalde PE punten zijn hieronder weergegeven.

Naam	Behaalde punten 2019	Behaalde punten 2020	Behaalde punten 2021	Behaalde punten 2022	Minimaal te behalen punten 2023
mr. J.P.M. Duijsters	5	7	8	5	0
drs. M.W.J. Langenberg RBA	5	15	6	5	4
dr. J.S. van de Griendt	n.v.t.	3	16	10	0
mr. B.J.H.T. Heesakkers	n.v.t.	n.v.t.	5	12	0
drs. M.M. Dekkers	n.v.t.	n.v.t.	4	89	0

Periodieke evaluatie accountant en controle-opdracht.

Het bestuur en de RvC maken ieder ten minste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant in de diverse entiteiten en capaciteiten waarin de accountant fungeert.

Volgens de Governancecode mogen woningcorporaties niet langer dan acht jaar gebruik maken van dezelfde accountant, dit om de onafhankelijkheid van de accountantscontrole te waarborgen.

In de RvC vergadering van 30 augustus 2019 is, op basis van een unaniem advies van de Auditcommissie, besloten per 1 september 2019 een contract aan te gaan met Q-concepts voor de accountantscontrole van de jaarrekening en dVi controle. In 2020 en 2021 is de samenwerking met Q-concepts positief geëvalueerd. De controle-opdracht aan Q-concepts voor de werkzaamheden met betrekking tot verslagjaar 2022 is derhalve verstrekt per 26 augustus 2022.

Inhoudelijk toezicht

De kernactiviteit van Woningbelang is en blijft het realiseren van passende, betaalbare huisvesting voor mensen die niet het vermogen hebben (in financiële, fysieke, psychische of sociale zin) om op eigen kracht passende huisvesting te vinden. In het leven van mensen zijn sociale omstandigheden doorslaggevend voor hun bestaansmogelijkheden. Het hebben van goede huisvesting in een veilige en leefbare wijk is een primaire levensbehoefte. Woningbelang zet zich in om een bijdrage te leveren aan de bestaansmogelijkheden van mensen met een bescheiden inkomen. Dat doen we door ze te ondersteunen bij het vinden van een voor hen passende betaalbare woning in een veilige en leefbare wijk. Zodat ze hun eigen thuis kunnen realiseren.

We zetten ons maatschappelijk vermogen optimaal in voor het bereiken van volkshuisvestelijke doelstellingen. We werken eraan dat er voldoende betaalbare huisvesting beschikbaar is voor mensen met een bescheiden inkomen. We maken de woningen energiezuinig en werken aan CO₂ neutrale woningen. We blijven ons actief inzetten voor leefbare wijken.

We sturen op een flexibele organisatie die werkt tegen lage kosten en een hoge klanttevredenheid scoort. En we werken samen met maatschappelijke partners. Want samen kunnen we meer bereiken dan alleen. De Raad van Commissarissen toets alle besluitvorming aan de missie, strategie en het ondernemingsplan 2020-2022. Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar het Bestuursverslag 2022.

Visitatie

In 2022 heeft de vierjaarlijkse visitatie plaatsgevonden. Woningbelang scoort zondermeer goed. Een 7,6 voor Presteren naar Opgaven en Ambities, een 8,3 volgens de belanghebbenden en een 8,0 en een 7,8 voor respectievelijk Presteren naar Vermogen en Governance. Op basis van de visitatie is een actielijst opgesteld met daarin acties op verbeterpunten. Urgente verbeterpunten zijn er niet. De volgende visitatie wordt uitgevoerd in 2026.

Integriteit

Woningbelang heeft een integriteitsbeleid met een klokkenluidersregeling en een integriteitscode. In het reglement Raad van Commissarissen is een regeling werkwijze belangenverstrengeling opgenomen. Integriteitsrisico's zijn tevens onderdeel van de jaarlijkse risicoanalyse. Ook is er een frauderisicoanalyse die periodiek wordt geactualiseerd.

Noch uit externe, noch uit interne contacten is gebleken dat de integriteitsregels, zoals hierin en in het reglement van de Raad van Commissarissen vastgelegd, zouden zijn geschonden. De Raad heeft voor ieder individueel lid vastgesteld dat bij het functioneren de onafhankelijkheid niet in het geding is geweest. Er hebben zich ook geen transacties voorgedaan waarbij sprake was van tegenstrijdige belangen.

Honorering

Wet Normering Topinkomens

Met ingang van 1 januari 2013 is de Wet Normering Topinkomens (WNT) van toepassing. Daarin is voor de corporatiesector het maximale inkomen van de bestuurder vastgelegd. Voor leden en voorzitter van de RvC geldt een maximale bezoldiging van respectievelijk 10% en 15% van het bezoldigingsmaximum van de bestuurder. In de wet zijn overgangsmaatregelen opgenomen betreffende bestaande beloningsafspraken.

Raad van Commissarissen

De leden van de RvC ontvingen in 2022, passend binnen de WNT en de beroepsregel van de VTW, een vergoeding van € 10.744,- en de voorzitter € 16.116,- (85% van de

beroepsregel van de VTW). Voor de leden is een bestuurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten voor rekening van de corporatie.

Bestuurder

De RvC is verantwoordelijk voor een goed bestuur, onder meer door benoeming, schorsing, ontslag en jaarlijkse beoordeling van het bestuur. In 2022 is de samenstelling van het bestuur als volgt:

De heer M.J. Meulepas

Dienstverband: fulltime

Geboortedatum: 29-10-1976.

Werkzaam bij Woningbelang sinds 2005.

Benoemd tot bestuurder in juni 2020.

Nevenactiviteit: lid van de ledenraad Rabobank de Kempen.

De bestuurder is benoemd voor vier jaar. De RvC borgt de kwaliteit van bestuur door het functioneren van de bestuurder jaarlijks te beoordelen. In het eerste jaar als bestuurder is ook een 360-graden feedback georganiseerd om de continue ontwikkeling te borgen. Deze feedback wordt in de jaarlijkse reflectie betrokken.

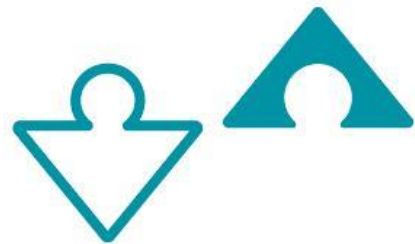
Ieder jaar worden aan het begin van het jaar meetbare resultaatafspraken (prestatie-eisen) gemaakt tussen de directeur-bestuurder en de RvC. Ook op persoonlijke ontwikkeling wordt jaarlijks gestuurd. Begin 2022 is door middel van een overzicht van gerealiseerde resultaten en de in de Woningwet vastgelegde competenties vastgesteld dat de bestuurder naar tevredenheid en op goede wijze aan de gestelde prestaties heeft voldaan.

De honorering van de heer Meulepas (functiegroep E) voldeed in 2022 in alle opzichten aan de Wet Normering Topinkomens.

De periodiek betaalde beloning inclusief onkostenvergoedingen over 2022 bedroegen € 131.439,- en de beloningen betaalbaar op termijn bedroegen € 18.717,-; totaal € 150.156,-.

C) Jaarrekening 2022

WONINGBELANG



Balans per 31 december 2022 (voor resultaatbestemming)

(opgesteld in euro's)

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Software	291.173	238.502
	291.173	238.502
Materiele vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	957.158	734.618
	957.158	734.618
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	727.335.796	713.738.991
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.525.129	13.683.072
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.177.960	15.145.030
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.165.536	1.880.688
	761.204.421	744.447.781
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	1.648.500	1.034.841
	1.648.500	1.034.841
<i>Som der vaste activa</i>	<i>764.101.252</i>	<i>746.455.742</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	257.338
Overige voorraden	179.519	111.808
	179.519	369.146
Vorderingen		
Huurdebiteuren	155.973	116.209
Overheid	28.943	4.105
Overige vorderingen	329.958	3.333
Overlopende activa	58.748	283.107
	573.622	406.755
Liquide middelen	4.358.235	6.561.589
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>5.111.376</i>	<i>7.337.490</i>
TOTAAL ACTIVA	769.212.628	753.793.231

Jaarstukken 2022 Woningbelang

PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	151.995.003	140.768.534
Herwaarderingsreserve	455.878.864	394.174.364
Resultaat boekjaar	11.205.696	72.930.968
Totaal eigen vermogen	619.079.563	607.873.866
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.152.723	364.930
Overige voorzieningen	82.915	113.661
Totaal voorzieningen	1.235.638	478.591
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	122.160.408	127.095.993
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.861.173	14.279.013
Totaal langlopende schulden	136.021.581	141.375.006
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	13.850	12.081
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	4.589.088	77.855
Schulden aan leveranciers	3.304.667	784.387
Belastingen en premies sociale verzekering	2.067.854	616.809
Schulden ter zake van pensioenen	71.044	40.378
Overige schulden	8.325	8.283
Overlopende passiva	2.821.018	2.525.975
Totaal kortlopende schulden	12.875.846	4.065.768
TOTAAL PASSIVA	769.212.628	753.793.231

Winst- en verliesrekening 2022

(opgesteld in euro's)

	2022	2021
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	29.118.316	26.049.573
Opbrengsten service- en energiecontracten	552.298	526.738
Lasten service- en energiecontracten	-558.309	-532.133
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.671.570	-1.575.206
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.931.053	-7.361.899
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.007.963	-4.674.186
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	9.501.718	12.432.886
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.262.733	598.936
Toegerekende organisatiekosten	-20.718	-10.336
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-802.014	-482.129
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	440.000	106.471
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.020.354	342.274
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.428.429	64.388.228
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.926	350.108
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	5.410.001	65.080.610
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	340.626	300.854
Kosten overige activiteiten	-139.795	-131.538
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	200.831	169.316
Overige organisatiekosten	-582.879	-562.458
Leefbaarheid	-634.745	-755.308
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	15.951	1.089
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.520.668	-2.473.665
<i>Financiële baten en lasten</i>	-2.504.717	-2.472.577
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	11.830.208	73.998.941
Belastingen		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-624.512	-1.067.973
<i>Belastingen</i>	-624.512	-1.067.973
RESULTAAT NA BELASTINGEN	11.205.696	72.930.968

Kasstroomoverzicht 2022

(opgesteld in euro's)

(volgens de directe methode)

	2022	2021
	€	€
Huren	29.079.108	26.053.698
Vergoedingen	552.298	526.738
Overige bedrijfsontvangsten	510.908	302.773
Renteontvangsten	126.916	1.089
Vennootschapsbelasting	328.142	-
<i>Saldi ingaande kasstromen</i>	<i>30.597.372</i>	<i>26.884.297</i>
Personeelsuitgaven	-3.269.985	-3.484.877
Onderhoudsuitgaven	-7.901.735	-5.845.567
Overige bedrijfsuitgaven	-4.663.552	-3.807.071
Renteuitgaven	-3.992.838	-2.472.591
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-76.186	-60.648
Verhuurderheffing	-2.564.082	-2.636.895
Leefbaarheid externe uitgaven niet projectgebonden	-128.509	-229.180
Vennootschapsbelasting	-1.154.508	-2.070.969
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-23.751.394</i>	<i>-20.607.798</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.845.978	6.276.500
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	640.000	23.603
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	953.863	1.049.300
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>1.593.863</i>	<i>1.072.903</i>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-3.305.772	-1.950.808
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-6.513.322	-2.952.100
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-6.505	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-837.452
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-1.277.629	-759.689
Aankoop grond	-16.963	-
Investerings overig	-425.382	-383.157
Externe kosten bij verkoop	-19.767	-
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>-11.565.339</i>	<i>-6.883.206</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<i>-9.971.477</i>	<i>-5.810.302</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-9.971.477	-5.810.302
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	1.000.000	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<i>1.000.000</i>	<i>-</i>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-77.855	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-77.855</i>	<i>-</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	922.145	-
Mutatie liquide middelen	-2.203.354	466.197
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	6.561.589	6.095.392
Liquide middelen per 31-12	4.358.235	6.561.589
Mutatie liquide middelen	-2.203.354	466.197

Toelichting op de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht

Activiteiten

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

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Woningbelang is per 17 januari 2018 een stichting. Hiervoor was Woningbelang een vereniging welke in 1919 is opgericht. De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is Waalreseweg 25 in Valkenswaard. Woningstichting Woningbelang is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 17024197.

Stelselwijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van stelselwijzigingen.

Schattingswijzigingen

Waardering DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in de waarderingsgrondslagen van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie.

In het boekjaar 2022 heeft Woningbelang besloten om in tegenstelling tot het boekjaar 2021 de marktwaarde in verhuurde staat van de ultimo 2021 van Vestia overgenomen woningen te berekenen volgens de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat van het volledige DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt dan op dezelfde wijze gewaardeerd.

Aangezien hierbij niet de berekeningsmethodiek wordt gewijzigd, maar enkel de invulling van een aantal van de parameters (de vrijheidsgraden) binnen deze methodiek, is deze wijziging te classificeren als een schattingswijziging.

De impact van deze schattingswijziging op het boekjaar 2022 bedraagt ca. € 9,8 mln. positief. Gegeven de aard van de schattingswijziging kan niet worden bepaald welke invloed deze heeft op de komende jaren.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 zijn geen presentatiewijzigingen doorgevoerd.

Oordelen en schattingen

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

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 Woningbelang en nauwe verwanten zijn verbonden partijen. De directeur-bestuurder van Woningbelang wordt aangemerkt als verbonden partij.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht. Dit is in 2022 niet van toepassing voor Woningbelang.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

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

Transacties waarbij geen in- of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt, zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Woningbelang heeft de gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB activiteiten van Woningbelang zien toe op:

- Verhuur van 68 huurwoningen boven de huurliberalisatiegrens (€ 763,47 prijspeil 2022)
- Verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed
- Verhuur van losse parkeerplaatsen, bergingen en garageboxen
- Verkopen onder voorwaarden van nieuwbouwwoningen

Om tot een gescheiden balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen worden een aantal uitgangspunten gehanteerd. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze in overeenstemming met het d.d. 20 november 2017 goedgekeurde scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-huuropbrengsten ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-huuropbrengsten;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen op totaalniveau op basis van de relatieve verdeling qua aandeel DAEB-huuropbrengsten ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-huuropbrengsten. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van

Jaarstukken 2022 Woningbelang

compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de bovengenoemde toedeling.

Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva

Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

De geconsolideerde jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels bij en krachtens de Wet normering topinkomens ('WNT').

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

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

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of verwachte lagere opbrengstwaarde.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Indien grond gekocht is met opstellen met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

Verwerking groot onderhoud

Woningbelang 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.

Vastgoedbeleggingen

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen van de balansposten iets anders wordt vermeld gelden voor alle vastgoedbeleggingen de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

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 nieuwbouwing uitgaven 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 op d.d. 20 november 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Woningbelang als DAEB vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners.

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

Kwalificatie

Woningbelang richt zich op het realiseren van de volkshuisvestelijke taken. Dit betekent dat beleidskeuzes rondom het vastgoed primair worden gemaakt met inachtneming van haar taak als sociale volkshuisvester. 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 waarderen marktwaarde in verhuurde staat.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woningbelang waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022').

Marktwaarde in verhuurde staat is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

Woningbelang past voor het volledige bezit de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde toe.

De berekening van de marktwaarde geschiedt op een modelmatige wijze waarbij slechts bij waardering conform de full versie een externe taxateur wordt ingeschakeld. De

nauwkeurigheid van de waardering, bij zowel waardering volgens de basisversie en full versie, geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Om de basisversie toe te kunnen passen heeft Woningbelang 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. Daaruit heeft Woningbelang 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.

Maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed van Woningbelang betreft DAEB vastgoed. De totale huursom van deze eenheden is lager dan 5% binnen de DAEB-tak. Derhalve past Woningbelang voor deze categorieën de basisversie toe.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau 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 van Woningbelang maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskennmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames van de geprognosticeerde 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 (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) 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 de 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 maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering 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.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat.
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Jaarstukken 2022 Woningbelang

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, uiteindelijk, in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaaarde verhuurde staat", zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contract huur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- *Loonstijging* als uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten;
- *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 uitpondsscenario.

Woningbelang heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden

	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	-1,09%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Instandhoudingsonderhoud per

vhe: EGW	€ 911 - € 2.066	(2021: € 818 - € 1.751)
MGW	€ 770 - € 2.065	(2021: € 712 - € 1.673)
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 1.439 - € 2.004	(2021: € 1.307 - € 1.770)

Beheerkosten per vhe:

EGW	€ 481	(2021: € 467)
MGW	€ 472	(2021: € 459)
Zorgeenheid (extramuraal)	€ 435	(2021: € 423)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1141%	(2021: 0,1242%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	(2021: 0,07%)
Verhuurderheffing (% van de WOZ)	vervallen	(2021: 0,306%-0,526%)
Huurderving (% van de huursom)	1,0%	(2021: 1,0%)
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,36%	(2021: 6,06%)
Mutatiekans bij uitponden	6,46%	(2021: 6,16 %)
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	(2021: 0 maanden)
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	(2021: 3 maanden)

Jaarstukken 2022 Woningbelang

Verkoopkosten bij uitponden (%) van de leegwaarde)	1,0%	(2021: 1,2%)
Disconteringsvoet:		
Bij doorexploiteren	5,42%	(2021: 5,00%)
Bij uitponden	6,20%	(2021: 5,55%)

	2023	2024	2025	2026 e.v.
Huurstijging boven prijsinflatie Voorgaand jaar – zelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Huurstijging boven prijsinflatie Voorgaand jaar – onzelfstandige eenheden	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 11,4% van de berekende waarde van een verhuureenheid.

Parameters bedrijfsmatig onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,50	(2021: nvt)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 10,90	(2021: nvt)
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	3,00%	(2021: nvt)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2021: nvt)
Disconteringsvoet	9,55%	(2021: nvt)

Parameters maatschappelijk onroerend goed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 7,90	(2021: € 7,30)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,20	(2021: € 12,20)
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	(2021: 2%)
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,35%	(2021: 0,25%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,12%	(2021: 0,12%)
Disconteringsvoet	9,66%	(2021: 9,10%)

Parameters intramuraal zorgvastgoed

Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 10,50	(2021: € 9,70)
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,20	(2021: € 12,20)
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	2,50%	(2021: 2,5%)
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	(2021: 0,33%)
Disconteringsvoet	9,78%	(2021: 9,66%)

Ten aanzien van de full versie

In de waardering ultimo 2022 zijn geen eenheden full-versie getaxeerd.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat 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 marktwaarde in verhuurde staat 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).

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningbelang en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen kasstromen uitgaande van het beleid van Woningbelang. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van Woningbelang bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woningbelang hanteert in haar beleid een bevrozing van huur indien de huidige huur hoger is dan de huidige streefhuur.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van Woningbelang en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woningbelang hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Onderhoudsnorm uitgaande van een 15-jarig gemiddelde, gebaseerd op de laatst vastgestelde meerjarenonderhoudsbegroting.
 - De onderhoudsnorm wordt vermeerderd met toegerekende organisatiekosten, gebaseerd op de in de functionele winst-en-verliesrekening verantwoorde lasten onderhoudsactiviteiten.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de winst-en-verliesrekening. Woningbelang hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
 - Verhuur- en beheernorm, gebaseerd op de in de functionele winst-en-verliesrekening verantwoorde lasten verhuur en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten exploitatie bezit (minus verhuurderheffing), gedeeld door een gewogen gemiddelde van het aantal verhuureenheden.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt conform handboek verondersteld dat de marktuitlegangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Jaarstukken 2022 Woningbelang

	2022	2021
Streefhuur	€ 626	€ 612
Onderhoudsnorm	€ 2.954	€ 2.300
Beheerlasten	€ 880	€ 899
Verhuurderheffing	nvt	0,306 - 0,526%
Disconteringsvoet (bij doorexplotatie)	5,47%	5,43%

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

Woningbelang heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

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

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor toekomstige exploitatie dient te worden gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Woningbelang verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Woningbelang onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen die kwalificeren als een financieringstransactie.

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

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

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 waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderingsverlies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
 - Bij een waardestijging: indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) nog sprake is van eerdere nog niet teruggenomen bijzondere waardeverminderingen: als terugname van een bijzonder waardeverminderingsverlies, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als herwaardering.

- 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 verkocht onder voorwaarden'.

De terugkoopverlichting 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 verkocht onder voorwaarden'.

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.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Belastinglatenties met een langlopend karakter zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de voor Woningbelang geldende rente voor langlopende geldleningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van

vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs onder toepassing van de FIFO-methode (first in, first out) of lagere opbrengstwaarde.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs bestaat uit alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging alsmede de gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten, waaronder de kosten van het bedrijfsbureau, de onderhoudsafdeling en interne logistiek.

De lagere opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde.

Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

Liquide middelen

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

Eigen vermogen

In het algemeen geldt dat de waardering van het eigen vermogen een resultante is van de waardering van de activa en overige passiva. Hoewel het eigen vermogen als een resterend saldo is gedefinieerd, wordt het niettemin in de balans verder onderverdeeld. Een dergelijke onderverdeling is relevant voor economische beslissingen van de gebruikers van de jaarrekening, onder meer als de onderverdeling een aanwijzing vormt voor wettelijke en andere beperkingen op de vrije beschikbaarheid van het eigen vermogen.

Herwaarderingsreserve

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

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de

verkrijgings- 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 gewaardeerde vastgoed in exploitatie en vastgoed verkocht onder voorwaarden wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst-en-verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

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

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

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

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

Pensioenen

Woningbelang heeft voor bijna 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 die voortvloeien uit deze rechten van haar personeel zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woningbelang betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft bijdraagt.

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

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basispremies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woningbelang. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

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, tenzij anders vermeld.

Langlopende en kortlopende schulden

Schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs. De schulden die ultimo 2021 aan de activa passiva transactie met Vestia zijn verbonden zijn bij eerste verwerking gewaardeerd op marktwaarde en is opgenomen als schulden aan kredietinstellingen. Het agio op de leningen wat bij de eerste waardering is ontstaan valt jaarlijks vrij gelijktijdig met de betaling van de rente en loopt nog tot en met 2058.

De aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woningbelang een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

Algemeen

Het jaarresultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woningbelang naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woningbelang. 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

Opbrengstverantwoording

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

Huuropbrengsten

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum. De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 2,3%, of € 25 bij een kale huur onder de € 300. Hoger (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50 respectievelijk € 100. De huurstijging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 3,3%.

Woningbelang heeft de volgende, niet-inkomensafhankelijke, huurverhogingen gehanteerd:

- DAEB woningen:
 - Huurprijs beneden de streefhuur: maximaal 2,3% (gelijk aan de inflatie)
 - Huurprijs op of boven de streefhuur: 0%
 - Woningen die per 1 januari 2022 van Vestia zijn overgenomen: 0%
 - Woningen worden afgetopt op de streefhuur van 1 juli 2022 (of, indien streefhuur boven de DAEB-grens ligt, op de DAEB-grens)
- Niet-DAEB woningen:
 - Maximaal 3,3% (inflatie + 1%)
 - Woningen worden afgetopt op de maximaal redelijke huur

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen:

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woningbelang hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- Verhouding aantal FTE per activiteit.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

De afschrijvingen op immateriële vaste activa en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde in verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en boekverliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van 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.

Het klachten- en mutatieonderhoud wordt onderscheiden in kosten van derden en eigen dienst, alsmede de kosten van het materiaalverbruik. In de winst-en-verliesrekening zijn de kosten van de eigen dienst opgenomen bij de kostensoort salarissen en sociale lasten. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten van groot onderhoud omdat ze niet aan de activeringscriteria voldoen.

Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Woningbelang past de CAO Woondiensten toe. Kosten voor jubilea worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening op het moment dat deze zich voordoen.

Pensioenlasten

De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terug storting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

Kosten omtrent leefbaarheid

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woningbelang, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moet komen.

Rentebaten en rentelasten

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woningbelang integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. Deze VSO is door de Belastingdienst per 1 januari 2023 opgezegd. Het verwachte effect van de opzegging van de VSO is voor Woningbelang beperkt.

De vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit

Jaarstukken 2022 Woningbelang

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.

Financiële instrumenten en risicobeheersing

In het treasury statuut van Woningbelang wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woningbelang dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasury statuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie.

Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woningbelang zich volgens haar treasury statuut onverkort houdt aan artikel 103-108 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Liquiditeitsopslagen in basisrenteleningen zijn embedded derivaten. Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de gelende grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Op grond van bovenstaande scheidt Woningbelang de liquiditeitsopslagen niet af van de basiscontracten.

Prijrisico

Woningbelang heeft geen effecten in portefeuille en heeft daardoor geen prijrisico.

Valutarisico

Woningbelang is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

Renterisico

Woningbelang loopt renterisico met betrekking tot de rentedragende langlopende schulden (waaronder kredietinstellingen) en de liquiditeitsopslagen van de basisrenteleningen.

Woningbelang maakt gebruik van basisrenteleningen. Een basisrentelening is een financieringsinstrument waarbij de hoofdsom gedurende de looptijd (meerdere jaren tot maximaal 50 jaren) gelijk blijft. De te vergoeden rente is gesplitst in twee delen: een basisrente en liquiditeitsopslag. De basisrente is gefixeerd voor de gehele looptijd. De liquiditeitsopslag wijzigt gedurende de looptijd. Hierbij wordt gekozen uit verschillende looptijden van de opslagen. Indien met de bank geen overeenstemming wordt bereikt over de opslag kan de lening worden afgelost tegen de op het keuzemoment geldende marktwaarde van de lening. De eventuele marktwaardeverrekening brengt voor Woningbelang een renterisico met zich mee.

Kredietrisico

Woningbelang heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten, vorderingen en effecten. Woningbelang maakt gebruik van meerdere banken als

tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasury statuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord.

Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woningbelang loopt per balansdatum zijn als volgt:

	31 december 2022
Liquide middelen	€ 4.358.235
Bankschuld	€ -
Kredietlimiet	€ -
Lopende investeringsverplichtingen	€ 6.773.110
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	€ -
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	€ 43.560.079

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

Beschikbaarheidsrisico

De omvangrijke saneringssteun door de Autoriteit Wonen leidt tot een significant effect op de operationele kasstroom van woningcorporaties. Woningbelang heeft haar financiële meerjarenplanning zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woningbelang voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en andere financiële stakeholders worden gehanteerd. Woningbelang hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woningbelang heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de huidige liquiditeitspositie van de niet-DAEB-tak. Over 2019 tot en met 2022 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woningbelang ook in 2023 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is Woningbelang sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Toelichting op de balans per 31 december 2022

Immateriële vaste activa

	2022	2021
	€	€
Software	291.173	238.502

Software

Op de balans staan onder deze post de investeringen in het primaire systeem van Woningbelang. De software wordt lineair afgeschreven in 5 jaar. De grootste investeringen die Woningbelang in 2022 heeft gedaan zijn implementatie van nieuwe systemen voor managementinformatie en verbetering efficiëntie van werkprocessen.

Het verloopoverzicht van de software is hierna opgenomen:

	2022	2021
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	767.451	625.693
Cumulatieve afschrijvingen	-528.949	-395.717
	238.502	229.976
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	115.592	141.758
Afschrijvingen	-62.921	-133.232
Totaal mutaties	52.671	8.526
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	883.043	767.451
Cumulatieve afschrijvingen	-591.870	-528.949
Boekwaarde per 31 december	291.173	238.502

Materiële vaste activa

	2022	2021
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	957.158	734.618

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Op de balans staan onder deze post de (on)roerende zaken vermeld die we in eigendom hebben en aanwenden in het kader van de exploitatie. Belangrijke onderdelen hiervan zijn het eigen kantoorpand, de investeringen in informatie- en communicatietechnologie (ICT), het wagenpark en kantoorinventaris.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Terreinen	geen afschrijvingen	
Gebouwen	lineair	50 jaar
Installaties	lineair	10-25 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar
ICT hardware	lineair	5 jaar

De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 4.506.400. Het onroerend goed is gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Jaarstukken 2022 Woningbelang

Een verloopoverzicht van de (on)roerende zake ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen:

	2022	2021
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.342.896	2.199.585
Cumulatieve afschrijvingen	-1.608.278	-1.556.784
	734.618	642.801
<i>Mutaties</i>		
Investerings	309.790	162.097
Desinvesteringen	-17.586	-18.786
Afschrijvingen desinvesteringen	17.586	18.786
Afschrijvingen	-87.249	-70.280
Totaal mutaties	222.541	91.817
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.635.100	2.342.896
Cumulatieve afschrijvingen	-1.677.941	-1.608.278
Boekwaarde per 31 december	957.158	734.618

Vastgoedbeleggingen

	2022	2021
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	727.335.796	713.738.991
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.525.129	13.683.072
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.177.960	15.145.030
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.165.536	1.880.688
	761.204.421	744.447.781

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is in 2022 als volgt:

Verloopoverzicht 2022	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	
1 januari	713.738.991	13.683.072	727.422.063
Investerings	7.092.875	103.839	7.196.714
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	2.020.338	-1.669	2.018.669
Overboeking van Verkocht onder Voorwaarden	198.750	-	198.750
Desinvesteringen	-302.468	-	-302.468
Sloop	-3.976.230	-125.000	-4.101.230
Herwaardering	8.563.541	1.864.887	10.428.428
Boekwaarde per 31 december	727.335.796	15.525.129	742.860.925
Verloopoverzicht 2021	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	
1 januari	604.746.405	4.078.765	608.825.170
Overname Vestia bezit Bergeijk	41.495.471	9.455.298	50.950.769
Overige investeringen Vestia bezit Bergeijk	253.188	49.794	302.982
Investerings	2.927.026	25.074	2.952.100
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	31.890	-	31.890
Desinvesteringen	-29.076	-	-29.076
Herwaardering	64.314.087	74.141	64.388.228
Boekwaarde per 31 december	713.738.991	13.683.072	727.422.063

Jaarstukken 2022 Woningbelang

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 466.204.933. Een verdere toelichting van de herwaarderingen is opgenomen bij de toelichting op het Eigen Vermogen.

In de posten DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie 4.247 woningen (exclusief 15 intramurale zorgeenheden) en 77 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ beschikkingen van het boekjaar van deze eenheden bedraagt € 912.552.000 voor de woningen en € 1.022.000 voor de garages.

Investerings en overboekingen

De investeringen in het vastgoed in exploitatie zijn als volgt te specificeren:

	2022	2021
	€	€
Energiebesparende maatregelen	3.219.581	1.353.695
Zonnepanelen bestaande woningen	465.891	410.196
Inrichting en installaties	1.538.427	499.059
Verwijderen asbest	528.222	273.941
Ingrijpende verbouwing	1.444.593	415.210
Totaal investeringen	7.196.714	2.952.100

Verklaring waarde mutatie

De waarde mutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het navolgende schema samengevat:

Waardemutatie 2022 (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	€
1 januari	713.739	13.683	727.422
Voorraadmutaties	-1.325	-165	-1.490
Wijziging waarderingsmodel (full naar basis)	7.930	1.883	9.813
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte en overige basisgegevens	148	-	148
Contractuur en leegstand	8.099	88	8.187
WOZ-waarde	25.390	203	25.593
Achterstallig onderhoud	4.836	-	4.836
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	13	-	13
Mutatiegraad doorexpluiten	385	36	421
Complexdefinitie en verkooprestricties	157	-23	134
Marktontwikkelingen			
Reguliere huurstijging	-6.526	14	-6.512
Markthuur	28.531	79	28.610
Historische leegwaardestijging	-41.434	-144	-41.578
Leegwaardestijging	-32.639	-118	-32.757
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-19.392	-78	-19.470
Disconteringsvoet	-41.881	-71	-41.952
Verhuurderheffing	29.922	10	29.932
Overige	-2.533	49	-2.484
Methodische wijzigingen	6.003	17	6.020
Parameterwijzigingen			
Disconteringsvoet na validatie	49.240	67	49.307
Markthuur na validatie	-1.327	-5	-1.332
Boekwaarde per 31 december	727.336	15.525	742.861

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 Zuidoost Noord-Brabant was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake onderzoek waarde-ontwikkeling handboek 2021 versus 2022. circa 3,80% te laag. 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.

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2022	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde %
Disconteringsvoet	5,54%	plus 1%	-103.359.913	-13,91%
Gemiddelde markthuur	€ 948	plus 1%	8.146.981	1,10%
Mutatiegraad	6,36%	plus 1%	14.827.800	2,00%
Leegwaarde	€ 1.018.071.409	plus 1%	8.146.981	1,10%

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 328,6 miljoen. De beleidswaarde is als volgt verdeeld tussen DAEB en niet-DAEB:

- DAEB € 317,8 miljoen
- Niet-DAEB € 10,8 miljoen

In onderstaande tabel zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) weergegeven. Tevens wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde.

Parameter	Gehanteerd in beleidswaarde 31-12-2022	Effect wijziging parameter	Effect op beleidswaarde (€)	Effect op beleidswaarde %
Disconteringsvoet	5,47%	plus 0,5%	-31.830.887	-9,69%
Streefhuur per maand	€ 610	plus € 25	22.451.742	6,83%
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.954	plus € 100	-15.918.764	-4,84%
Lasten beheer per jaar	€ 880	plus € 100	-15.906.039	-4,84%

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

Marktwaarde vastgoed vergeleken met de historische kostprijs (saldo herwaarderingsreserve)

Per 31 december 2022 is in totaal € 466 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2021: € 458 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Marktwaarde vastgoed vergeleken met de beleidswaarde

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 414,2 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woningbelang niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woningbelang. De mogelijkheden voor Woningbelang 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 Woningbelang 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 zeer 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 beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

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

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	€
Marktwaarde verhuurde staat per 31 december 2022	727.336	15.525	742.861
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	121.671	2.051	123.722
Betaalbaarheid (huren)	-335.372	-3.533	-338.905
Kwaliteit (onderhoud)	-187.499	-2.973	-190.472
Beheer (beheerkosten)	-8.368	-214	-8.582
Beleidswaarde per 31 december 2022	317.768	10.856	328.624

In 2022 is er een opslag zichtbaar in de eerste stap van de berekening van de beleidswaarde (scenario 'doorexploiteren'). De scenario's 'doorexploiteren' en 'uitponden' liggen in de marktwaarde tegenwoordig dicht bij elkaar. In de marktwaarde worden er, ook bij het scenario 'doorexploiteren', overdrachtskosten ingerekend. In de beleidswaarde is dit niet het geval. Doordat de scenario's in de marktwaarde dicht bij elkaar liggen weegt het negatieve effect vanwege het aanpassen van het scenario 'uitponden' naar 'doorexploiteren' niet op tegen het positieve effect van overdrachtskosten die in de beleidswaarde niet worden ingerekend.

Verzekering & zekerheden

Het vastgoed is verzekerd tegen werkelijk geleden schade. Woningbelang betaalt een vaste bijdrage van € 118.589 per jaar met een eigen risico van € 50.000 voor een volledige dekking voor een groot gedeelte van haar bezit. Vastgoed in een VVE is verzekerd via de

Jaarstukken 2022 Woningbelang

VVE. Enkele bijzondere complexen worden verzekerd tegen herbouwwaarde met een eigen promillage per complex. Er is geen sprake van onderverzekering.

Het onroerend goed is in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

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

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	€	€
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.177.960	15.145.030

Een verloopoverzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is hierna opgenomen:

	2022	2021
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	8.871.105	9.367.956
Cumulatieve waardeveranderingen	6.273.925	4.025.496
	15.145.030	13.393.452
Mutaties:		
Investerings	1.162.580	-
Desinvesterings	-1.241.039	-668.726
Overboekings	-198.750	-
Waardeveranderingen	310.139	2.420.303
Totaal mutaties	32.930	1.751.577
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.336.958	8.871.105
Cumulatieve waardeveranderingen	5.841.002	6.273.925
Boekwaarde per 31 december	15.177.960	15.145.030

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 59 eenheden opgenomen (2021: 61 eenheden). Deze eenheden zijn verkocht met een terugkoopplicht, waarbij gebruik wordt gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de minister hebben.

De contracten zijn gebaseerd op het Koopgarant principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 34,82%.

Bestaande koopwoningen zijn in 2022 gemiddeld 6,5% duurder geworden.

Mutaties

In 2022 heeft Woningbelang een woning verkocht die in 2021 reeds was teruggekocht:

- Biesveld 16 is regulier verkocht. Deze verkoop is verantwoord onder het 'Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.

Jaarstukken 2022 Woningbelang

In 2022 heeft Woningbelang zes woningen teruggekocht:

- Biesveld 18 is regulier verkocht in 2022. Deze verkoop is verantwoord onder het 'Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille'.
- Brugbeemd 11 en Brugbeemd 16 zijn opnieuw verkocht onder voorwaarden.
- Brugbeemd 19 en Brugbeemd 20 worden in 2023 opnieuw verkocht onder voorwaarden.
- Vlierpad 6 is terug in exploitatie genomen. Deze woning is per 31 december opgenomen onder het 'Vastgoed in exploitatie'.

De desinvesteringen betreffen de boekwaardes van de in 2022 teruggekochte woningen welke zijn verkocht op de vrije markt.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	2022	2021
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.165.536	1.880.688

Een verloopoverzicht van het vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie is hierna opgenomen:

	DAEB €	Niet-DAEB €	Totaal
1 januari 2022			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.311.051	-	2.311.051
Af: Voorziening onrendabele investeringen	-430.363	-	-430.363
Herrekende boekwaarde	1.880.688	-	1.880.688
<i>Mutaties</i>			
Investeringen	4.455.210	-	4.455.210
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-2.299.740	-	-
Overige mutaties	-	-	-
Afboeking projecten	-3.663	-	-3.663
	2.151.807	-	4.451.547
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.462.858	-	4.462.858
Af: Voorziening onrendabele investeringen	-1.297.322	-	-1.297.322
Boekwaarde per 31 december 2022	3.165.536	-	3.165.536

Het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor exploitatie bestaat uit de volgende projecten:

- Valkenswaard:
 - Stakenborgakker
 - Wilde Wingerd
 - Eindhoveneweg
 - Emmalaan
 - Le Sage ten Broekstraat
 - Barentzstraat
 - Loonderweg
- Bergeijk:
 - 't Hof
 - Bernardusschool
 - Hooge Berkt
- Eindhoven:
 - Hastelweg
- Verschillende haalbaarheidsonderzoeken

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als “intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd”. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens Woningbelang zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van Woningbelang rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitieve ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Financiële vaste activa

	2022	2021
	€	€
Latente belastingvordering(en)	1.648.500	1.034.841

Latente belastingvorderingen

	2022	2021
	€	€
Afschrijvingspotentieel zonnepanelen en rookmelders	1.111.256	707.197
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	438.643	219.271
Langlopende leningen	98.600	108.374
Boekwaarde per 31 december	1.648.500	1.034.841

Afschrijvingspotentieel zonnepanelen en rookmelders

Commercieel zijn de zonnepanelen en rookmelders verwerkt als onderdeel van de woning. De zonnepanelen en rookmelders worden fiscaal als afzonderlijk materieel vast actief beschouwd waarop wordt afgeschreven. Voor het afschrijvingspotentieel is een belastinglatentie opgenomen.

Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Commercieel wordt op het vastgoed niet afgeschreven. Woningbelang heeft in 2022 de latente belastingvordering berekend voor het fiscale afschrijvingspotentieel. Voor het deel wat binnen een redelijke termijn wordt gerealiseerd is een belastinglatentie opgenomen.

Langlopende leningen

De latente langlopende leningen betreft de langlopende schulden, heeft een langlopend karakter en is gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente. De netto rente bestaat uit de voor ons geldende rente voor langlopende leningen (3,24%) onder aftrek van belasting op basis van het belastingtarief.

Vorraden

	2022	2021
	€	€
Vastgoed bestemd voor verkoop	-	257.338
Overige voorraden	179.519	111.808
	<u>179.519</u>	<u>369.146</u>

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Een verloopoverzicht van het vastgoed bestemd voor verkoop is hierna opgenomen:

	2022	2021
	€	€
Verkrijgings- en vervaardigingsprijs 1 januari	257.338	230.062
Herclassificatie/herkwalificatie:		
- van vastgoed verkopen onder voorwaarden	-	257.338
Af: verkopen	-257.338	-230.062
Boekwaarde per 31 december	<u>-</u>	<u>257.338</u>

De Koopgarant woning die in 2021 is teruggekocht en als voorraad werd aangehouden is in 2022 verkocht op de vrije markt.

Overige voorraden

	2022	2021
	€	€
Grijpvoorraden onderhoudsmaterialen	51.575	48.808
Grondposities	127.944	63.000
Boekwaarde per 31 december	<u>179.519</u>	<u>111.808</u>

De waarde van de grijpvoorraden onderhoudsmaterialen is gebaseerd op een inventarisatie die per einde van het jaar heeft plaatsgevonden. De grondpositie bestaat uit één perceel grond gelegen aan de Weegbree in de gemeente Valkenswaard en een stuk grond wat in 2023 wordt ingebracht in een vastgoedontwikkelingsproject.

Vorderingen

	2022	2021
	€	€
Huurdebiteuren	155.973	116.209
Overheid	28.943	4.105
Overige vorderingen	329.958	3.333
Overlopende activa	58.748	283.107
	<u>573.622</u>	<u>406.755</u>

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. 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.

Huurdebiteuren

	2022	2021
	€	€
Zittende huurders	173.972	153.561
Vertrokken huurders	94.844	85.771
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-112.844	-123.123
	<u>155.973</u>	<u>116.209</u>

Zittende huurders

De achterstand zittende huurders eind 2022 is 0,51% van de netto jaarhuur + netto opbrengst servicekosten (2021: 0,43%). De achterstand betreft 148 personen (2021: 116), waarvan de dossiers van 31 personen (2021: 21) uit handen zijn gegeven aan de deurwaarder.

Vertrokken huurders

De vertrokken huurders met een achterstand betreffen 39 personen (2021: 35), waarvan de dossiers van 18 personen (2021: 15) uit handen zijn gegeven aan de deurwaarder.

Overheid

	2022	2021
	€	€
Vorderingen op gemeente Valkenswaard	28.943	4.105

De post 'vorderingen op de gemeente Valkenswaard' bestaat grotendeels uit te vorderen bedragen wegens het aanbrengen van woonvoorzieningen - woningaanpassingen - in het kader van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning.

Overige vorderingen

	2022	2021
	€	€
Overige vorderingen	329.958	3.333

Onder de overige vorderingen zijn opgenomen overige debiteuren niet zijnde huurders en een nog te ontvangen bedrag van een verkochte woning.

Overlopende activa

	2022	2021
	€	€
Nog te ontvangen bedragen	45.352	9.350
Vooruitbetaalde posten en vooruitontvangen facturen	13.396	273.757
Totaal overlopende activa per 31 december	58.748	283.107

Onder overlopende activa zijn onder andere bedragen die in 2023 nog worden doorbelast opgenomen.

Liquide middelen

	2022	2021
	€	€
Bank	4.358.235	6.561.589
Totaal liquide middelen per 31 december	4.358.235	6.561.589

Voor een nadere toelichting voor het verloop van de liquide middelen wordt verwezen naar het in de jaarrekening opgenomen kasstroomoverzicht. De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking van Woningbelang.

Jaarstukken 2022 Woningbelang

Eigen vermogen

	2022	2021
	€	€
Overige reserves	151.995.003	140.768.534
Herwaarderingsreserve	455.878.864	394.174.364
Resultaat boekjaar	11.205.696	72.930.968
	<u>619.079.563</u>	<u>607.873.866</u>

Overige reserves

	2022	2021
	€	€
Algemene bedrijfsreserve	151.995.003	140.768.534

Algemene bedrijfsreserve

Het verloop van de algemene bedrijfsreserve is als volgt:

	2022	2021
	€	€
1 januari	140.768.534	135.359.335
Uit resultaatbestemming	9.034.727	5.592.149
Herclassificaties/herkwalificaties	2.191.740	-182.950
Boekwaarde per 31 december	<u>151.995.003</u>	<u>140.768.534</u>

Herwaarderingsreserve

	2022	2021
	€	€
Herwaarderingsreserve	455.878.864	394.174.364

Woningbelang vormt een herwaarderingsreserve voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	DAEB €	Niet-DAEB €	Totaal
1 januari 2021	368.008.502	965.043	368.973.545
Toename uit hoofde van stijging van marktwaarde	24.870.013	147.856	25.017.869
Herclassificaties/herkwalificaties	182.950	-	182.950
Boekwaarde 31 december 2021	<u>393.061.465</u>	<u>1.112.899</u>	<u>394.174.364</u>
Resultaatbestemming 2021	63.838.497	57.744	63.896.241
Herclassificaties/herkwalificaties	-2.191.740	-	-2.191.740
Boekwaarde 31 december 2022	<u>454.708.222</u>	<u>1.170.643</u>	<u>455.878.864</u>
Toename uit hoofde van stijging van marktwaarde (bestemming jaarresultaat 2022)	8.019.262	2.306.807	10.326.069
Boekwaarde na bestemming jaarresultaat 2022	<u>462.727.484</u>	<u>3.477.450</u>	<u>466.204.933</u>

Resultaat boekjaar

	2022	2021
	€	€
Resultaat boekjaar	11.205.696	72.930.968

Voorstel tot bestemming van het resultaat 2022

Voorgesteld wordt het positieve resultaat ad € 11.205.696 als volgt te bestemmen:

- een bedrag van € 10.326.069 te doteren aan de 'herwaarderingsreserve' en een
- een bedrag van € 829.627 te doteren aan de 'algemene bedrijfsreserve' van de 'overige reserves'.

Dit voorstel is niet in de jaarrekening verwerkt.

Bestemming van het resultaat 2021

Het positieve resultaat ad een bedrag van € 72.930.968 is als volgt bestemd en verwerkt:

- een bedrag van € 63.896.241 gedoteerd aan de 'herwaarderingsreserve' en een
- een bedrag van € 9.034.727 gedoteerd aan de 'algemene bedrijfsreserve' van de 'overige reserves'.

Voorzieningen

	2022	2021
	€	€
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.152.723	364.930
Overige voorzieningen	82.915	113.661
	<u>1.235.638</u>	<u>478.591</u>

Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2022	2021
	€	€
1 januari	795.293	1.205.446
Dotaties	1.935.825	93.411
Vrijval		-503.564
Afwikkeling	-281.073	-
	<u>2.450.045</u>	<u>795.293</u>
In mindering op nieuwbouwcomplexen	-1.297.322	-430.363
Boekwaarde per 31 december	<u>1.152.723</u>	<u>364.930</u>

Ultimo 2022 hebben we verliezen genomen voor de volgende nieuwbouwprojecten:

- Valkenswaard
 - Stakenborgakker
 - Wilde Wingerd
 - Emmalaan
 - Barentzstraat
 - Loonderweg
- Bergeijk
 - Bernardusschool
 - Hooge Berkt

De voorzieningen hebben naar verwachting een looptijd van korter dan drie jaar.

Overige voorzieningen

	2022	2021
	€	€
Gezamenlijke ruimte Rapelenberg	82.915	77.303
Voorziening brandschade	-	36.358
Boekwaarde per 31 december	82.915	113.661

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2022	2021
	€	€
1 januari	113.661	71.818
Dotaties	5.612	41.843
Uitgaven	-36.358	-
Boekwaarde per 31 december	82.915	113.661

Van de voorzieningen is een bedrag van € 82.915 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Langlopende schulden

	2022	2021
	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen	122.160.408	127.095.993
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.861.173	14.279.013
	136.021.581	141.375.006

Het kortlopende deel van de langlopende schulden is opgenomen bij de kortlopende schulden.

Schulden/leningen kredietinstellingen

Het verloop van de post 'schulden/leningen kredietinstellingen' voor leningen van Woningbelang is als volgt:

	2022	2021
	€	€
1 januari	127.173.848	77.500.000
Bij: nieuwe leningen	1.000.000	31.433.776
Bij: agio op nieuwe leningen		18.240.072
Af: vrijval agio leningen	-1.346.497	
Af: aflossingen	-77.855	-
	126.749.496	127.173.848
Af: aflossingsverplichtingen volgend boekjaar	4.589.088	77.855
Boekwaarde per 31 december	122.160.408	127.095.993

De rentevoet van de totale leningenportefeuille bedraagt gemiddeld in het verslagjaar 3,24% en ultimo het verslagjaar 3,44%. De leningenportefeuille bestaat uit 23 fixe leningen, waarvan zes basisrenteleningen, 2 annuïtaire leningen en 1 roll-over lening.

Basisrentelening

Een basisrentelening is een financieringsinstrument waarbij de hoofdsom gedurende de looptijd (meerdere jaren tot maximaal 50 jaren) gelijk blijft. De te vergoeden rente is gesplitst in twee delen: een basisrente en liquiditeitsopslag. De basisrente is gefixeerd voor de gehele looptijd. De liquiditeitsopslag wijzigt gedurende de looptijd.

Jaarstukken 2022 Woningbelang

Hierbij wordt gekozen uit verschillende looptijden van de opslagen. Indien met de bank geen overeenstemming wordt bereikt over de opslag kan de lening worden afgelost tegen de op het keuzemoment geldende marktwaarde van de lening. Basisrenteleningen vallen onder de werking van de op 1 oktober 2012 in werking getreden 'beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen'.

De liquiditeitsopslagen van de vijf basisrenteleningen worden herzien op 2 oktober 2023, 1 februari 2024, 1 juli 2025, 3 februari 2031 en 1 maart 2032.

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen bedraagt ultimo het verslagjaar € 132.549.000. De marktwaarde van de leningen is de waarde van de geldleningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven.

Agio op leningen

In 2021 heeft Woningbelang het vastgoedbezit in de gemeente Bergeijk van woningcorporatie Vestia overgenomen door middel van een activa-passiva-transactie. Een dirty marktwaarde van € 50.299.457 aan leningen is overgenomen. De nominale waarde van deze leningen bedroeg € 31.433.776. Het gemiddeld rentepercentage bedraagt 4,45%. De 9 leningen hebben een restant looptijd van 1 tot 37 jaar. Het agio bedroeg € 18.240.072 en zal worden afgeschreven over de restant looptijd van de leningen. Per ultimo 2022 bedraagt de Agio € 16.893.575.

Borging door WSW

Ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 109.855.921 (2021: € 108.933.776) borging verstrekt door het **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**. Voor een schuldrestant ad € 113.856.000 (2021: € 108.934.000) zijn er (achter)garanties door overheden verstrekt.

Rente en kasstroomrisico geldleningen

Rentepercentage		renteherziening periode		resterende looptijd (aflossing)	
0% - 1%	€ 16.773.123	van 1 - 6 maanden	€ 1.000.000	< 1 jaar	€ 4.589.088
1% - 2%	€ 5.000.000	van 6 mnd tot 1 jaar	€ 5.167.237	van 1 tot 5 jaar	€ 16.446.525
2% - 3%	€ 167.237	van 1 tot 5 jaar	€ 10.000.000	van 5 tot 10 jaar	€ 9.470.764
3% - 4%	€ 41.100.000	van 5 tot 10 jaar	€ 12.500.000	van 10 tot 15 jaar	€ 7.190.756
4% - 5%	€ 35.656.772	> 10 jaar	€ 0	van 15 tot 20 jaar	€ 11.987.617
5% - 6%	€ 11.158.788	geen	€ 81.188.684	> 20 jaar	€ 60.171.171
> 6%	€ -				
Totaal	€ 109.855.921		€ 109.855.921		€ 109.855.921

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de post 'Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' is als volgt:

Jaarstukken 2022 Woningbelang

	2022	2021
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.818.871	9.907.281
Cumulatieve waardeveranderingen	4.460.142	2.570.345
Boekwaarde per 1 januari	14.279.013	12.477.626
Af: kortlopende terugkoopverplichting	-	-
	<u>14.279.013</u>	<u>12.477.626</u>
<i>Mutaties</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	633.750	420.000
Waardeveranderingen	272.626	2.108.218
Terugkopen	-1.324.216	-500.413
Overige mutaties	-	-226.418
	<u>-417.840</u>	<u>1.801.387</u>
Af: kortlopende terugkoopverplichting	-	-
Saldo mutaties	<u>-417.840</u>	<u>1.801.387</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.599.880	9.818.871
Cumulatieve waardeveranderingen	4.261.294	4.460.142
Boekwaarde per 31 december	<u>13.861.173</u>	<u>14.279.013</u>

Mutaties

De mutaties van de terugkoopverplichtingen zijn als volgt toe te lichten:

- In 2022 zijn zes woningen teruggekocht. Van deze woningen:
 - Is een woning verkocht op de vrije markt
 - Zijn 2 woningen opnieuw verkocht onder voorwaarden
 - Worden 2 woningen in 2023 opnieuw verkocht onder voorwaarden
 - Is een woning terug in exploitatie genomen

Waardeveranderingen

De post 'waardeveranderingen' heeft betrekking op een jaarlijkse waardeverandering als gevolg van de wijziging van de actuele waarde (6,5% waardestijging in 2022).

Kortlopende schulden

	2022	2021
	€	€
Schulden aan overheid	13.850	12.081
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	4.589.088	77.855
Schulden aan leveranciers	3.304.667	784.387
Belastingen en premies sociale verzekering	2.067.854	616.809
Schulden ter zake van pensioenen	71.044	40.378
Overige schulden	8.325	8.283
Overlopende passiva	2.821.018	2.525.975
	<u>12.875.846</u>	<u>4.065.768</u>

Alle kortlopende schulden hebben een resterende looptijd van korter dan een jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde vanwege het kortlopende karakter van de schulden.

Schulden aan overheid

	2022	2021
	€	€
Schulden aan overheid	<u>13.850</u>	<u>12.081</u>

Jaarstukken 2022 Woningbelang

De schulden aan overheid betreft ultimo 2022 een schuld aan de gemeente Bergeijk en gemeente Eindhoven.

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

	2022	2021
	€	€
Aflossingsverplichtingen	4.589.088	77.855

Woningbelang heeft een aflossingsverplichting van € 4.589.088 voor 2023.

Schulden aan leveranciers

	2022	2021
	€	€
Crediteuren	3.304.667	784.387

De schulden aan leveranciers betreffen ontvangen facturen met een dagtekening tot en met 31 december 2022, welke in 2023 worden voldaan.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2022	2021
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	83.724	73.813
Omzetbelasting	1.522.440	493.111
Vennootschapsbelasting	461.690	49.885
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	2.067.854	616.809

Loonheffing en premies sociale verzekering

De schuld betreft verschuldigde loonheffingen over december 2022.

Omzetbelasting

De schuld aan de Belastingdienst betreft de nog af te dragen BTW over het vierde kwartaal van 2022.

Vennootschapsbelasting

Het saldo op balansdatum is als volgt te specificeren:

	2022	2021
	€	€
Boekjaar 2021	-230.244	-164.164
Boekjaar 2022	691.934	214.049
	461.690	49.885

De aangifte over boekjaar 2021 wordt voor 1 mei 2023 ingediend. Deze aangifte resulteert naar verwachting in een te betalen bedrag ad € 1.895.256. Er is reeds een voorlopige aanslag betaald van € 2.125.500.

De aangifte over boekjaar 2022 wordt ingediend voor 1 mei 2024. Deze aangifte resulteert naar verwachting in een te betalen bedrag ad € 1.320.074. Er is reeds een voorlopige aanslag betaald van € 628.140. Dat betekent dat er over boekjaar 2022 nog een te verwachten schuld ad € 691.934 open staat.

Schulden ter zake van pensioenen

	2022	2021
	€	€
Pensioenpremies	71.044	40.378

De schulden ter zake van pensioen betreffen nog te betalen pensioenpremies welke in 2023 worden voldaan.

Overige schulden

	2022	2021
	€	€
Netto salarissen	8.325	8.283

De overige schulden betreffen nog te betalen netto salarissen welke in 2023 worden voldaan.

Overlopende passiva

	2022	2021
	€	€
Niet vervallen rente leningen	1.516.044	1.530.752
Vooruitontvangen huren	238.855	208.627
Vakantiedagen	203.384	226.526
Nog te verrekenen servicekosten	76.289	87.005
Depotbedragen	162.500	-
Overige overlopende passiva	623.945	473.065
Totaal overlopende passiva	2.821.018	2.525.975

Onder de overlopende passiva worden vooruit ontvangen baten en nog te betalen lasten zoals vakantiedagen en niet vervallen rente leningen opgenomen. De overige overlopende passiva bestaat met name uit reeds uitgevoerde onderhoudswerkzaamheden waarvan de factuur pas in 2023 is ontvangen.

Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

Voorwaardelijke verplichtingen

Een verplichting heeft een voorwaardelijk karakter wanneer een betaling aan derden ontstaat, afhankelijk van het zich wel of niet voordoen van bepaalde toekomstige gebeurtenissen.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) heeft ten gunste van geldgevers borgstelling verleend voor een aantal leningen. WSW-deelnemers hebben naar het WSW een zogeheten obligoverplichting. Deze verplichting is voorwaardelijk. Zolang het risicovermogen van het WSW voldoende is om eventuele betalingsverplichtingen van WSW-deelnemers over te nemen, wordt geen beroep gedaan op deze obligoverplichting. Het WSW verwacht voor de komende vijf jaar conform de actuele meerjarenliquiditeitsprognose geen beroep te doen op deze obligoverplichting.

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft Woningbelang een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,60% van de restschuld van de door Woningbelang opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over

Jaarstukken 2022 Woningbelang

2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 53.051) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 2,9 miljoen per 31 december 2022 (€ 2,8 miljoen per 31 december 2021).

Woningbelang zal de komende jaren naar verwachting maximaal € 0,4 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 Woningbelang het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. Woningbelang heeft hiervoor een Obligolening afgesloten met BNG.

Het WSW heeft ten gunste van geldgevers borgstelling verleend voor een aantal leningen. Woningbelang heeft hiervoor in het 4^e kwartaal 2021 een WSW obligolening afgesloten van 2,60% van de geborgde schuldrestant per 31-12-2020 van € 2,0 miljoen. De obligolening wordt jaarlijks aangepast op geborgde schuldrestant per ultimo boekjaar. Alleen door het WSW kan op deze leningen een trekking worden gedaan. Per 31 december 2022 wordt door het WSW een bedrag van 109,8 miljoen euro geborgd. De obligolening zal worden verhoogd naar € 2,9 miljoen (per 31 december 2021 € 2,8 miljoen).

Heffing saneringsfonds

De minister heeft in 2022 geen saneringsheffing opgelegd. Voor 2023 heeft de Autoriteit woningcorporaties aangegeven dat de corporaties geen rekening hoeven te houden met een heffing.

Loopbaanontwikkelingsbudget

In de CAO Woondiensten is vastgelegd dat werknemers van woningcorporaties recht hebben op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Voor een fulltime medewerker betreft het per kalenderjaar een budget van € 900, met een maximum van € 4.500.

De stand van het opgebouwde budget bij Woningbelang bedraagt ultimo 2022 € 105.058. Gebruikmaking van dit budget is afhankelijk van de keuzes van individuele medewerkers.

P.M. verplichtingen

Onder P.M. verplichtingen worden verplichtingen verstaan die voortvloeien uit een overeenkomst waarvan de prestatie en tegenprestatie na balansdatum plaatsvinden.

Aangegane verplichtingen onroerende zaken in ontwikkeling

Woningbelang is ten behoeve van nieuwbouwactiviteiten per balansdatum voor een bedrag van € 6.773.110 inclusief omzetbelasting aangegaan als verplichting. Dit bedrag is niet op de balans verantwoord.

Aangegane verplichtingen onderhoud

Ultimo boekjaar is Woningbelang onderhoudsverplichtingen aangegaan voor contractonderhoud € 612.154 en overige onderhouds-/verduurzamingsopdrachten € 1.267.898 waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2022	2021
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	29.377.805	26.691.413
Af: huurderiving wegens leegstand	-1.009.129	-881.181
Af: huurgewinning	-17.051	-23.221
Bij: ontvangsten op afgeboekte vorderingen voorgaande jaren	-8.866	15.137
Subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	28.342.759	25.802.147
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	785.316	252.249
Af: huurderiving wegens leegstand	-9.760	-4.823
Subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	775.557	247.426
Totaal huuropbrengsten	29.118.316	26.049.573

De huren zijn netto huren. Elk jaar wordt per 1 juli de huur van een woning verhoogd. Woningbelang heeft geen (inkomensafhankelijke) huurverhogingen doorgevoerd voor woningen in de gereguleerde sector.

Woningbelang heeft de volgende, niet-inkomensafhankelijke, huurverhogingen gehanteerd:

- DAEB woningen:
 - Huurprijs beneden de streefhuur: maximaal 2,3% (gelijk aan de inflatie)
 - Huurprijs op of boven de streefhuur: 0%
 - Woningen die per 1 januari 2022 van Vestia zijn overgenomen: 0%
 - Woningen worden afgetopt op de streefhuur van 1 juli 2022 (of, indien streefhuur boven de DAEB-grens ligt, op de DAEB-grens)
- Niet-DAEB woningen:
 - Maximaal 3,3% (inflatie + 1%)
 - Woningen worden afgetopt op de maximaal redelijke huur

Vanaf 2017 geldt de huursombenadering. Dit betekent dat de maximale toegestane huursom in 2022 voor woningcorporaties niet meer mag toenemen dan de inflatie. In 2022 is dat 2,3%. De huursom wordt berekend exclusief harmonisatie. Deze huursomstijging bedraagt in 2022 bij Woningbelang 1,80%.

De totale huursom van de geliberaliseerde huurwoningen van Woningbelang steeg in 2022 met 0,86%. Dit laatste wordt met name veroorzaakt door de huurbevriezing bij de 26 overgenomen geliberaliseerde woningen vanuit het Vestia bezit.

In 2022 zijn 114 woningen in 4 complexen (De Wilde Wingerd, Hertogin Johannastraat e.o. 't Hof Bergeijk en Hastelweg Eindhoven) tijdelijk verhuurd. Dit betreffen complexen waarvan bewoners moeten verhuizen vanwege lopende herstructureringsprojecten of -onderzoeken. In de huuropbrengsten 2022 is een bedrag van € 295.781 aan tijdelijke huuropbrengsten begrepen.

Jaarstukken 2022 Woningbelang

De huuropbrengsten zijn als volgt te verdelen over de gemeentes waar Woningbelang haar bezit heeft:

	2022	2021
	€	€
Gemeente Valkenswaard	24.944.156	24.568.971
Gemeente Bergeijk	4.145.513	1.401.720
Gemeente Eindhoven	28.647	78.882
Totaal huuropbrengsten	29.118.316	26.049.573

Opbrengsten service- en energiecontracten

	2022	2021
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	552.298	526.738

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders. Deze worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte kosten. De opbrengsten service- en energiecontracten bestaan uit ontvangen bijdragen voor:

- Rioolontstopping en glasvervanging
- Gas, water en elektra
- Schoonmaakkosten
- Groenonderhoud
- Lampen vervangen
- Telefoonkosten liften

De bijdragen worden jaarlijks vastgesteld en gelden van 1 juli tot en met 30 juni of van 1 januari tot en met 31 december. De gederfde vergoedingen zijn hierop reeds in mindering gebracht. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder lasten service- en energiecontracten.

Lasten service- en energiecontracten

	2022	2021
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	558.309	532.133

Lasten service- en energiecontracten betreffen de gemaakte kosten voor de levering van overeengekomen overige goederen, leveringen en diensten. De ontvangen bijdragen van huurders zijn verantwoord onder opbrengsten service- energiecontracten.

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
	€	€
Directe lasten verhuur- en beheeractiviteiten	7.240	7.046
Toegerekende organisatiekosten	1.664.330	1.568.160
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.671.570	1.575.206

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur- en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de functionele verdeling zoals toegelicht in de grondslagen voor bepaling van het resultaat. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
	€	€
Directe onderhoudslasten	10.600.808	5.377.132
Toegerekende organisatiekosten	2.330.245	1.984.767
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	12.931.053	7.361.899

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudsactiviteiten zijn gebaseerd op de functionele verdeling zoals toegelicht in de grondslagen voor bepaling van het resultaat. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

De post onderhoudslasten kan als volgt gespecificeerd worden:

	2022	2021
	€	€
Planmatig onderhoud	5.898.884	2.954.551
Mutatieonderhoud	1.583.108	1.089.424
Overige dagelijks onderhoud	2.863.119	1.136.168
Overige directe onderhoudslasten	255.696	196.989
	10.600.808	5.377.132

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
	€	€
Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	1.951.801	1.906.809
Verzekeringen	136.081	130.482
Verhuurderheffing	2.920.082	2.636.895
	5.007.963	4.674.186

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten.

Verhuurderheffing

De verhuurderheffing is bedoeld voor belastingplichtigen met meer dan 50 woningen in bezit, waarvan de maandelijkse huurprijs niet hoger is dan de huurtoeslaggrens.

De heffing wordt berekend over het aantal verhuurde eenheden en de gemiddelde WOZ-waarde. Woningen met een WOZ-waarde boven € 345.000 worden op dit bedrag afgetopt. Het tarief voor de verhuurderheffing 2022 bedraagt 0,332% (2021: 0,526%).

Met de Regeling Vermindering Verhuurderheffing (RVV) krijgen belastingplichtige verhuurders fiscale vermindering op de verhuurderheffing. Het gaat om verhuurders die investeren in huurwoningen waarvan de huurprijs niet hoger is dan de 1^e aftoppingsgrens. Woningbelang heeft in 2022 een vermindering van € 356.000 verrekend met de verschuldigde verhuurderheffing. De vermindering ziet toe op een opgeleverd nieuwbouwproject (Even Buiten) en verduurzaming van enkele woningen.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
<i>DAEB-vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	640.000	23.603
Af: direct toerekenbare kosten	-8.733	-739
	631.267	22.864
Af: boekwaarde	-302.468	-29.076
Af: toegerekende organisatiekosten	-10.359	-2.584
Totaal verkoopresultaat DAEB-vastgoed	318.440	-8.796
<i>Niet-DAEB-vastgoed</i>		
Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit	642.500	629.300
Af: direct toerekenbare kosten	-11.034	-53.228
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	631.466	576.072
Af: boekwaarde	-499.546	-453.053
Af: toegerekende organisatiekosten	-10.359	-7.752
Totaal verkoopresultaat niet-DAEB-vastgoed	121.560	115.267
Totaal nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	440.000	106.471

De post netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

In 2022 zijn hier opgenomen de verkoopopbrengsten en -kosten voortkomend uit reguliere verkopen in het vastgoed in exploitatie en in het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Mogelijke winsten of verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van dit vastgoed, zijn opgenomen onder de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling</i>		
Waardeverminderingen	-2.055.659	-161.290
Terugname waardeverminderingen	-	503.564
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Waardeverminderingen	-2.964.695	-
Terugname waardeverminderingen	-	-
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-5.020.354	342.274

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

De waardeverminderingen bestaan in 2022 uit:

- Uitbetaalde verhuiskostenvergoedingen
- Niet te activeren projectkosten
- Afgeboekte projecten
- Terugname afboekingen voorgaande jaren
- Toegerekende organisatiekosten

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	30.967.186	67.937.183
Afname marktwaarde	-22.403.644	-3.623.096
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	8.563.542	64.314.087
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	2.632.708	227.029
Afname marktwaarde	-767.821	-152.888
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	1.864.887	74.141
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.428.429	64.388.228

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

Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	€	€
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	473.888	2.458.326
Waardeveranderingen verplichtingen onroerende zaken verkocht onder	-471.963	-2.108.218
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.926	350.108

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Nettoresultaat overige activiteiten

	2022	2021
	€	€
Opbrengst Energieprestatievergoeding (EPV)	105.866	90.894
Opbrengst zonnepanelen	215.153	185.409
Opbrengst administratiekosten	14.226	20.368
Opbrengst screens	3.555	3.153
Opbrengst serviceabonnement	1.826	1.030
Totaal opbrengsten overige activiteiten	340.626	300.854
Af: directe kosten	-37.129	-30.942
Af: toegerekende organisatiekosten	-102.666	-100.596
Totaal kosten overige activiteiten	-139.795	-131.538
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	200.831	169.316

De opbrengst zonnepanelen betreffen de ontvangen vergoedingen van huurders voor de zonnepanelen op huurwoningen. De vergoeding is afhankelijk van de hoeveelheid geïnstalleerde zonnepanelen. De opbrengst zonnepanelen is toegenomen doordat in 2022 op 132 van de bestaande woningen zonnepanelen zijn aangebracht. Daarnaast zijn op 1 complex zonnepanelen gelegd voor elektra voor de gezamenlijke ruimte.

Overige organisatiekosten

	2022	2021
	€	€
Kosten inlening	15.044	24.309
Bijdrageheffing Aw	23.135	12.288
Obligohoheffing WSW	53.051	48.360
Kosten RvC	62.306	73.025
Accountantskosten	71.488	63.058
Toegerekende organisatiekosten	357.855	341.418
Totaal overige organisatiekosten	<u>582.879</u>	<u>562.458</u>

Overige organisatiekosten betreffen personeelskosten, overige bedrijfslasten en overhead van functies welke niet zijn toe te rekenen aan primaire activiteiten.

Leefbaarheid

	2022	2021
	€	€
Leefbaarheidskosten	128.508	231.206
Toegerekende organisatiekosten	506.237	524.102
Totaal leefbaarheid	<u>634.745</u>	<u>755.308</u>

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woningbelang, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moet komen.

Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
	€	€
Overige rentebaten	15.951	1.089
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	<u>15.951</u>	<u>1.089</u>

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	2.493.517	2.453.469
Borgstellingsvergoedingen	27.151	20.196
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	<u>2.520.668</u>	<u>2.473.665</u>

Belastingen

	2022	2021
	€	€
Acute vennootschapsbelasting (lasten)		
Voorgaande boekjaren	-81.903	-70.010
Huidig boekjaar	1.320.074	1.814.549
	<u>1.238.171</u>	<u>1.744.539</u>
Latente vennootschapsbelasting	-613.659	-676.566
	<u>-613.659</u>	<u>-676.566</u>
Totaal belastingen	<u>624.512</u>	<u>1.067.973</u>

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties voor al hun activiteiten belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Vennootschapsbelasting wordt geheven

Jaarstukken 2022 Woningbelang

over de fiscale winst. Fiscale winst is de winst over de verslagperiode, bepaald volgens fiscale regels, waarover vennootschapsbelasting verschuldigd of verrekenbaar is.

Vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren

De vennootschapsbelasting voorgaande boekjaren betreffen 2019, 2020 en 2021. Voor 2019 is de aangifte aangepast na de uitspraak van de hoge raad dat de RVV een investeringssubsidie betreft. Het fiscaal resultaat van 2020 en 2021 wijkt iets af van de fiscale positie 2020 en de fiscale positie 2021 vanwege gemaakte inschattingen bij het opstellen van de fiscale positie.

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat huidig boekjaar

	2022	2021
	€	€
Commercieel resultaat na vennootschapsbelasting	11.205.696	72.930.968
<i>Verschillen commercieel-fiscaal</i>		
Nettoverkoopresultaat	-479.141	-197.374
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-852.889	-208.022
Afwaardering sloop	-391.138	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.450.574	-64.798.381
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-473.888	-284.577
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.155.258	-71.653
Onderhoudskosten	-453.822	-150.136
Leefbaarheid	-	25.336
Overige bedrijfskosten	-	-1.539.694
Waardeverandering financiële vaste activa	471.963	-
Rentelasten	-20.424	-39.475
Fiscale mutatie afwaarderingen	-	971.757
<i>Niet aftrekbare bedragen</i>		
Belastingen	624.512	1.067.973
Fiscale winst	4.335.553	7.706.722
<i>Fiscale regelingen</i>		
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-5.279	-13.460
Milieu investeringsaftrek	-675	-
Niet aftrekbare kosten	9.471	8.964
Dotatie herinvesteringsreserve	-897.742	-
Aanwending herinvesteringsreserve	897.742	-
Niet aftrekbare rente (ATAD)	942.847	-346.030
Belastbare winst	5.281.917	7.356.196
Acute belastingdruk	1.320.074	1.814.549
Belastingbedrag 15% over € 395.000 (2021: 15% over €245.000)	59.250	36.750
Belastingbedrag 25,8% over € 4.886.917 (2021: 25%)	1.260.824	1.777.799
Totaal	1.320.074	1.814.549

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,44%. De lagere effectieve belastingdruk ad 11,16% wordt veroorzaakt door het benutten van fiscaal vrijgestelde winstbestanddelen. Dit betreft onder meer verschillen in de niet-gerealiseerde waardeveranderingen, de verwerking van resultaten uit projectontwikkeling, afschrijvingen op het vastgoed en de verwerking van interest. Hieronder is een toelichting opgenomen van de effectieve belastingdruk 2022.

Jaarstukken 2022 Woningbelang

De fiscale winst over het boekjaar 2022 bedraagt ca. € 4,3 miljoen. Door de inzet van diverse fiscale instrumenten en niet aftrekbare bedragen komt het belastbaar bedrag uit op ca. € 5,3 miljoen. Het belastbaar bedrag is met name hoger dan de fiscale winst vanwege de niet-aftrekbare rente (ATAD). In 2022 is € 942.847 aan rente niet aftrekbaar. Over het belastbaar bedrag is € 1.320.074 vennootschapsbelasting verschuldigd.

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

	2022 €	Nominale VpB-druk 25,80%	Belastingdruk %
Commercieel resultaat vóór vennootschapsbelasting	11.830.208	3.009.533	25,44%
<i>Verschillen comerceel-fiscaal</i>			
Nettoverkoopresultaat	-479.141	-123.618	-1,04%
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-852.889	-220.045	-1,86%
Afwaardering sloop	-391.138	-100.914	-0,85%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-9.450.574	-2.438.248	-20,61%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-473.888	-122.263	-1,03%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.151.893	1.071.188	9,05%
Onderhoudslasten	-453.822	-117.086	-0,99%
Leefbaarheid	-		
Overige bedrijfslasten	1.997	515	0,00%
Waardeverandering financiële vaste activa	471.963	121.766	1,03%
Rentelasten	-20.424	-5.269	-0,04%
Fiscale mutatie afwaarderingen	-		
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-5.279	-1.362	-0,01%
Milieu investeringsaftrek	-675	-174	0,00%
Niet aftrekbare kosten	9.471	2.444	0,02%
Dotatie herinvesteringsreserve	-897.742	-231.617	-1,96%
Aanwending herinvesteringsreserve	897.742	231.617	1,96%
Niet aftrekbare rente (ATAD)	944.215	243.607	2,06%
Compensabele verliezen	-	-	0,00%
Totale acute belastinglast over boekjaar 2022	5.281.917	1.320.073	11,16%
mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		-81.903	-0,69%
impact wijziging vennootschapsbelastingtarief op latenties		-	0,00%
mutatie latente vennootschapsbelasting 2022		-613.658	-5,19%
overige effecten op belastinglast		-695.561	-5,88%
Totale belastinglast / belastingdruk		624.511	5,28%

Afschrijvingen immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2022 €	2021 €
Automatisering	102.303	148.967
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	44.907	51.585
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	<u>147.210</u>	<u>200.552</u>

De afschrijvingen zijn toegewezen volgens de functionele verdeling.

Lonen en salarissen

	2022	2021
	€	€
Lonen en salarissen	2.478.045	2.422.748
Sociale lasten	407.929	357.905
Pensioenlasten	334.858	316.242
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	<u>3.220.833</u>	<u>3.096.895</u>

De lonen en salarissen zijn toegewezen volgens de functionele verdeling.

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar had Woningbelang gemiddeld 43,2 werknemers in dienst (2021: 42,2). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Accountants honoraria

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

	2022	2021
	€	€
Controle van de jaarrekening	71.488	63.058
Andere niet-controlediensten	-	26.588
	<u>71.488</u>	<u>89.646</u>

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij Woningbelang zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. De honoraria voor de controle van de jaarrekening hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds in het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Balans DAEB per 31 december 2022

	31-12-2022	31-12-2021
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Software	291.173	238.502
	291.173	238.502
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	957.158	734.618
	957.158	734.618
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	727.335.796	713.738.991
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.184.547	1.469.236
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.165.536	1.880.688
	731.685.879	717.088.915
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18.337.229	16.264.527
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.659.437	6.063.682
Latente belastingvordering(en)	1.615.315	1.010.627
	25.611.981	23.338.836
<i>Som der vaste activa</i>	<i>758.546.191</i>	<i>741.400.871</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	51.575	48.808
	51.575	48.808
Vorderingen		
Huurdebiteuren	143.347	110.765
Overheid	28.943	4.105
Overige vorderingen	7.571	3.333
Overlopende activa	13.522	23.831
	193.383	142.034
Liquide middelen	-	-
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>244.958</i>	<i>190.843</i>
TOTAAL ACTIVA DAEB	758.791.149	741.591.713

Jaarstukken 2022 Woningbelang

PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	151.995.003	140.768.534
Herwaarderingsreserve	455.878.864	394.174.364
Resultaat boekjaar	11.205.696	72.930.968
Totaal eigen vermogen	619.079.563	607.873.866
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	1.152.723	364.930
Overige voorzieningen	82.915	113.661
Totaal voorzieningen	1.235.638	478.591
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	122.160.408	127.095.993
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder	1.090.907	1.333.431
Totaal langlopende schulden	123.251.315	128.429.424
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	13.850	12.081
Schulden aan kredietinstellingen	2.528.773	842.552
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	4.589.088	77.855
Schulden aan leveranciers	3.304.667	784.387
Belastingen en premies sociale verzekering	1.911.294	523.470
Schulden ter zake van pensioenen	71.044	40.378
Overige schulden	8.325	8.283
Overlopende passiva	2.797.592	2.520.826
Totaal kortlopende schulden	15.224.633	4.809.832
TOTAAL PASSIVA DAEB	758.791.149	741.591.713

Balans Niet-DAEB per 31 december 2022

ACTIVA	31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	15.525.129	13.683.072
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.993.413	13.675.794
	29.518.542	27.358.866
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	33.185	24.214
	33.185	24.214
<i>Som der vaste activa</i>	<i>29.551.727</i>	<i>27.383.080</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	-	257.338
Overige voorraden	127.944	63.000
	127.944	320.338
Vorderingen		
Huurdebiteuren	12.626	5.444
Overige vorderingen	322.387	-
Overlopende activa	45.226	259.276
	380.239	264.720
Liquide middelen	6.887.008	7.404.141
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>7.395.191</i>	<i>7.989.199</i>
TOTAAL ACTIVA Niet-DAEB	36.946.918	35.372.279
PASSIVA	31-12-2022	31-12-2021
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	15.093.883	14.555.799
Herwaarderingsreserve	1.170.643	1.112.899
Resultaat boekjaar	2.072.703	595.829
Totaal eigen vermogen	18.337.229	16.264.527
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan groepsmaatschappijen	5.659.437	6.063.682
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	12.770.266	12.945.582
Totaal langlopende schulden	18.429.703	19.009.264
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Belastingen en premies sociale verzekering	156.560	93.339
Overlopende passiva	23.426	5.149
Totaal kortlopende schulden	179.986	98.488
TOTAAL PASSIVA Niet-DAEB	36.946.918	35.372.279

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2022

	2022	2021
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	28.342.776	25.802.147
Opbrengsten service- en energiecontracten	548.902	525.255
Lasten service- en energiecontracten	-554.751	-530.650
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.628.217	-1.560.841
Lasten onderhoudsactiviteiten	-12.612.976	-7.314.042
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4.931.240	-4.654.029
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	9.164.494	12.267.841
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	633.852	22.864
Toegerekende organisatiekosten	-10.359	-2.584
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-302.468	-29.076
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	321.024	-8.796
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.943.335	342.274
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.563.542	64.314.087
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-42.166	65.531
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	3.578.041	64.721.892
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	340.249	300.298
Kosten overige activiteiten	-136.811	-130.584
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	203.438	169.714
Overige organisatiekosten	-568.111	-557.590
Leefbaarheid	-618.734	-749.729
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	126.492	1.079
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.503.388	-2.438.203
<i>Financiële baten en lasten</i>	-2.376.897	-2.437.124
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	9.703.256	73.406.208
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-570.262	-1.071.069
Resultaat deelnemingen	2.072.703	595.829
RESULTAAT NA BELASTINGEN	11.205.696	72.930.968

Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2022

	2022	2021
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	775.539	247.426
Opbrengsten service- en energiecontracten	3.396	1.483
Lasten service- en energiecontracten	-3.558	-1.483
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-43.353	-14.365
Lasten onderhoudsactiviteiten	-318.077	-47.857
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-76.723	-20.157
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	337.224	165.046
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	628.881	576.072
Toegerekende organisatiekosten	-10.359	-7.752
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-499.546	-453.053
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	118.976	115.266
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-77.019	-
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.864.887	74.141
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	44.092	284.577
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	1.831.960	358.718
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	377	557
Kosten overige activiteiten	-2.984	-954
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-2.607	-398
Overige organisatiekosten	-14.768	-4.868
Leefbaarheid	-16.011	-5.579
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	424	10
Rentelasten en soortgelijke kosten	-128.245	-35.462
<i>Financiële baten en lasten</i>	-127.821	-35.452
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	2.126.953	592.733
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-54.250	3.096
RESULTAAT NA BELASTINGEN	2.072.703	595.829

Kasstroomoverzicht DAEB over 2022

(volgens de directe methode)

	2022	2021
	€	€
Huren	28.348.884	25.811.012
Vergoedingen	548.902	525.255
Overige bedrijfsontvangsten	510.531	302.216
Renteontvangsten	126.916	1.079
Vennootschapsbelasting	328.142	-
<i>Saldi ingaande kasstromen</i>	<i>29.863.375</i>	<i>26.639.561</i>
Personeelsuitgaven	-3.184.537	-3.484.877
Onderhoudsuitgaven	-7.650.859	-5.814.582
Overige bedrijfsuitgaven	-4.525.549	-3.735.096
Renteuitgaven	-3.864.593	-2.437.129
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-75.572	-60.648
Verhuurderheffing	-2.564.082	-2.636.895
Leefbaarheid externe uitgaven niet projectgebonden	-128.509	-228.571
Vennootschapsbelasting	-1.154.931	-2.070.969
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-23.148.632</i>	<i>-20.468.768</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	6.714.743	6.170.795
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	640.000	23.603
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	-	-
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>640.000</i>	<i>23.603</i>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-3.305.772	-1.950.808
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-6.409.499	-2.927.026
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-5.113	-
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-	-837.452
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-213.770	-
Investeringskosten overig	-425.382	-329.929
Externe kosten bij verkoop	-7.817	-
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>-10.367.353</i>	<i>-6.045.214</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<i>-9.727.353</i>	<i>-6.021.612</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-9.727.353	-6.021.612
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	1.000.000	-
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<i>1.000.000</i>	<i>-</i>
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-77.855	-
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	404.245	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>326.390</i>	<i>-</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	1.326.390	-
Mutatie liquide middelen DAEB	-1.686.221	149.184
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	-842.552	-991.736
Liquide middelen per 31-12	-2.528.773	-842.552
Mutatie liquide middelen DAEB	-1.686.221	149.184

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022

(volgens de directe methode)

	2022 €	2021 €
Huren	730.224	242.686
Vergoedingen	3.396	1.483
Overige bedrijfsontvangsten	377	557
Vennootschapsbelasting	423	10
<i>Saldi ingaande kasstromen</i>	<i>734.420</i>	<i>244.736</i>
Personeelsuitgaven	-85.447	-
Onderhoudsuitgaven	-250.876	-30.985
Overige bedrijfsuitgaven	-138.003	-71.974
Renteuitgaven	-128.245	-35.462
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-614	-
Leefbaarheid externe uitgaven niet projectgebonden	-	-610
Vennootschapsbelasting	-	-
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<i>-603.185</i>	<i>-139.032</i>
Kasstroom uit operationele activiteiten	131.235	105.704
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	953.863	1.049.300
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>953.863</i>	<i>1.049.300</i>
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-103.823	-25.074
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-1.392	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-1.063.859	-759.689
Aankoop grond	-16.963	-
Externe kosten bij verkoop	-11.950	-53.228
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<i>-1.197.986</i>	<i>-837.991</i>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<i>-244.124</i>	<i>211.309</i>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-244.124	211.309
Financieringsactiviteiten		
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-404.245	-
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<i>-404.245</i>	<i>-</i>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-404.245	-
Mutatie liquide middelen Niet-DAEB	-517.133	317.013
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	7.404.141	7.087.128
Liquide middelen per 31-12	6.887.008	7.404.141
Mutatie liquide middelen Niet-DAEB	-517.133	317.013

Toelichting op de gescheiden balans en winst-en-verliesrekening

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak is opgenomen onder de deelnemingen in groepsmaatschappijen. In de balans op totaalniveau is deze 'deelneming' geëlimineerd tegen het eigen vermogen van de niet-DAEB-tak.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18.337.229	-	-18.337.229	-

Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de DAEB-tak is gelijk aan het gesaldeerde eigen vermogen van de DAEB- en niet-DAEB-tak tezamen.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
EIGEN VERMOGEN				
Overige reserves	151.995.003	15.093.883	-15.093.883	151.995.003
Herwaarderingsreserve	455.878.864	1.170.643	-1.170.643	455.878.864
Wettelijke en statutaire reserves	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	11.205.696	2.072.703	-2.072.703	11.205.696
Totaal eigen vermogen	619.079.563	18.337.229	-18.337.229	619.079.563

Verloopstaat overige reserves niet-DAEB

Stand per 1 januari	14.555.799
Bij: resultaatbestemming	538.084
Stand per 31 december	<u>15.093.883</u>

Resultaat deelnemingen

In de DAEB-tak is het aandeel in het resultaat van de niet-DAEB-tak opgenomen onder resultaat deelnemingen. In de winst-en-verliesrekening op totaalniveau wordt dit 'resultaat' geëlimineerd tegen het totaal van resultaat na belastingen van de niet-DAEB-tak.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Geconsolideerd
Resultaat deelnemingen	2.072.703	-	2.072.703	-

Vorderingen en schulden aan groepsmaatschappijen

Naast de overgenomen geborgde leningen heeft de DAEB-tak van Woningbelang bij de overname van de Vestia eenheden een interne lening van 6 miljoen verstrekt aan de niet-DAEB tak. Op deze lening wordt jaarlijks rente en aflossing betaald.

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.659.437	-	-5.659.437	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	5.659.437	-5.659.437	-

	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Geconsolideerd
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	126.492	424	-110.965	15.951
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.503.388	-128.245	110.965	-2.520.668

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

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. De WNT kent een maximum aan de bezoldiging van topfunctionarissen van woningcorporaties. De algemene maximale bezoldigingsnorm mag voor een topfunctionaris in dienstverband niet meer bedragen dan € 216.000 per jaar (2022) op fulltime basis. Voor woningcorporaties geldt een afwijkende sectorale bezoldigingsnorm, de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen woningcorporaties.

Op grond van de Regeling woningcorporaties gelden voor woningcorporaties voor zowel topfunctionarissen in dienstverband als niet in dienstverband de volgende bezoldigingsnormen in 2022:

Klasse	Maximale bezoldiging bedragen x € 1
A	€ 101.000
B	€ 115.000
C	€ 127.000
D	€ 136.000
E	€ 158.000
F	€ 181.000
G	€ 203.000
H	€ 216.000

Voor Woningbelang geldt het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E (aantal verhuureenheden (VHE) 2.501-5.000 en aantal inwoners gemeente Valkenswaard 24.001-40.000).

Vanaf 1 januari 2015 mag een voorzitter maximaal 15% en de leden 10% van het voor de instelling geldende bezoldigingsmaximum verdienen (WNT).

Onderstaande verantwoording is opgesteld op basis van de voor Woningbelang van toepassing zijnde regelgeving: WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E. De weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Naast de hieronder vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

De bezoldiging van de directeur-bestuurder en van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Bezoldiging toefunctionarissen 2022

Leidinggevende toefunctionarissen

Gegevens 2022	
bedragen x € 1	M.J. Meulepas
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functieervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 131.439
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.717
<i>Subtotaal</i>	€ 150.156
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 158.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	€ 150.156
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021	
bedragen x € 1	M.J. Meulepas
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functieervulling in 2021	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 115.233
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 18.153
<i>Subtotaal</i>	€ 133.386
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 153.000
Bezoldiging	€ 133.386

Jaarstukken 2022 Woningbelang

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022							
bedragen x € 1	M.W.J. Langenberg	J.P.M. Duijsters	J.S. van de Griendt	B.J.H.T. Heesakkers	M.M. Dekkers		
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid		
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12		
Bezoldiging							
Bezoldiging	€ 16.116	€ 10.744	€ 10.744	€ 10.744	€ 10.744		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.700	€ 15.800	€ 15.800	€ 15.800	€ 15.800		
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.		
Bezoldiging	€ 16.116	€ 10.744	€ 10.744	€ 10.744	€ 10.744		
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.W.J. Langenberg	J.P.M. Duijsters	J.S. van de Griendt	B.J.H.T. Heesakkers	M.M. Dekkers	M.G. Kamp	J.H. Abbring
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/07 - 31/12	01/07 - 31/12	01/01 - 30/06	01/01 - 31/05
Bezoldiging							
Bezoldiging	€ 15.003	€ 10.030	€ 10.030	€ 5.015	€ 5.015	€ 5.015	€ 4.179
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.950	€ 15.300	€ 15.300	€ 7.713	€ 7.713	€ 7.587	€ 6.330

Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

M.J. Meulepas

Valkenswaard, 13 juni 2023

Goedkeuren van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

M.W.J. Langenberg

J.P.M. Duijsters

J.S. van de Griendt

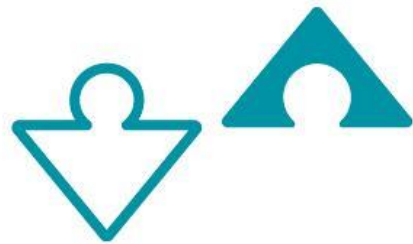
M.M. Dekkers

B.J.H.T. Heesakkers

Valkenswaard, 13 juni 2023

D) Overige gegevens

WONINGBELANG



Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van Woningstichting Woningbelang is geen bepaling opgenomen betreffende de resultaatbestemming. In de statuten van Woningbelang is de volgende passage opgenomen ten aanzien van de bestemming van het eigen vermogen:

Artikel 30 – Vereffenaars

1. Na de ontbinding van de stichting zal de vereffening geschieden door de minister belast met de zorg voor de volkshuisvesting of door een door hem daartoe aangewezen persoon of instantie.
2. De vereffening leidt ertoe dat het vermogen van de stichting uitsluitend bestemd blijft voor het behartigen van het belang van de volkshuisvesting.
3. De in lid 1 bedoelde minister of de door hem aangewezen persoon of instantie verkoopt het overschot, bedoeld in artikel 23b lid 1 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek, voor zover daartoe iets anders dan geld behoort en de statuten van de stichting of een rechterlijke beschikking geen nadere aanwijzing behelzen. De verkoop geschiedt in het openbaar naar de plaatselijke gewoonten en op de gebruikelijke voorwaarden. De minister of de door hem aangewezen persoon of instantie kan bepalen in welke volgorde woongelegenheden als bedoeld in artikel 46, eerste lid, onderdeel b, van de Woningwet en gebouwen als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de Woningwet ter verkoop worden aangeboden aan de verschillende categorieën mogelijke verkrijgers van die woongelegenheden of gebouwen.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van woningstichting Woningbelang

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van woningstichting Woningbelang te Valkenswaard gecontroleerd.

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

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Q-Concepts Accountancy B.V.

IBAN NL48RABO0154565199
KVK 17277491
BTW NL8221.10.866.B04

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

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

Wij hebben de interne fraude risico analyse en de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage op pagina 46.

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

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

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

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

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

Daarnaast hebben wij schattingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder de volwaardigheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, de beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen om het resultaat te

beïnvloeden. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij extra aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie en beleidswaarde en de voorziening onrendabele toppen.

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

Controleaanpak continuïteit

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

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

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

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

Vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening. Hierin staat beschreven dat woningstichting Woningbelang haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij. De andere informatie bestaat uit:

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag;
- het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

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

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

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening

opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel. Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken. Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel

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

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

's-Hertogenbosch, 2 juni 2023
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA