

Jaarstukken 2023

WONINGBELANG



Jaarstukken 2023 Woningbelang

Inhoud

A)	Bestuursverslag 2023	7
1	Inleiding.....	8
	Ontwikkelingen	8
2	Over Woningbelang.....	9
2.1	Onze missie	9
2.2	Werkgebied	9
2.3	Leidende principes	9
2.4	Koersplan 2023-2025	10
2.5	Ons vastgoed	10
2.5.1	Woningbezit	10
2.5.2	Koopwoningen	13
2.5.3	Huurwoningen	13
2.6	Woonruimteverdeling	13
2.6.1	Passend toewijzen	14
2.7	Urgentie	15
2.7.1	Sociale urgentie	15
2.7.2	Medische urgentie	15
2.7.3	Statushouders	16
2.8	Woningtekort	16
2.8.1	Ingeschreven woningzoekenden	16
2.8.2	Reacties op woningaanbod	16
2.8.3	Aantal vrijgekomen woningen in 2023	17
2.8.4	Gemiddelde inschrijftijd	17
2.9	Verkoop.....	20
2.9.1	Marktconform	20
2.9.2	Koopgarant	20
2.9.3	Terugkoop Koopgarant woningen	20
2.10	Strategisch voorraadbeleid (SVB)	21
3	Vijf maatschappelijke thema's	22
3.1	Beschikbaarheid.....	22
3.1.1	Nieuwbouw	22
3.1.1.1	Gerealiseerd in 2023	22
3.1.1.2	In uitvoering	22
3.1.1.3	In voorbereiding	23
3.1.2	Beschikbaar houden voor de doelgroep	24
3.1.2.1	Woningaanpassing.....	24

Jaarstukken 2023 Woningbelang

3.1.3	Doorstroming.....	25
3.1.3.1	Verhuishwens.....	25
3.1.3.2	Starters	25
3.1.4	Bijzondere doelgroepen	25
3.1.4.1	Statushouders	26
3.1.4.2	Plan DOOR!	26
3.2	Betaalbaarheid	26
3.2.1	Huurprijsbeleid	26
3.2.2	Jaarlijkse huurverhoging	26
3.2.3	Huurharmonisatie	26
3.2.4	Schuldhelpverlening en betalingsregelingen	27
3.2.5	Woonlasten	27
3.2.5.1	De Voorzieningenwijzer	27
3.3	Leefbaarheid	27
3.3.1	Wijkcommissies en wijkraden	28
3.3.2	Wijkgericht werken	29
3.3.3	Onderhoud woonomgeving en woongebouwen	29
3.3.4	Veiligheid.....	30
3.3.5	Achterpadverlichting.....	30
3.3.6	Kansen- en sanctiebeleid	30
3.3.7	Woonfraude (onrechtmatige bewoning).....	30
3.3.8	Overtredingen Opiumwet.....	30
3.3.9	Overlast.....	31
3.3.10	Buurtbemiddeling	31
3.3.11	Vangnetoverleg	31
3.3.12	Multiprobleem casuïstiekoverleg (MPC) Bergeijk	31
3.4	Duurzaamheid.....	32
3.4.1	Duurzame ambities	32
3.4.2	Wat hebben we in 2023 gedaan?	33
3.4.3	Onderhoud	34
3.4.3.1	Mutatieonderhoud	35
3.4.3.2	Reparatieverzoeken	35
3.4.3.3	Planmatig onderhoud	35
3.4.3.4	Binnenonderhoudsverzoeken.....	35
3.4.3.5	Asbest.....	36
3.5	Inclusiviteit	36
3.5.1	Wat hebben we in 2023 gedaan?	36

Jaarstukken 2023 Woningbelang

4	Klantgerichte organisatie.....	37
4.1	Kwaliteit van onze dienstverlening.....	37
4.1.1	Aedes Benchmark.....	37
4.2	Klantwaarderingssysteem.....	37
4.2.1	Trouwe huurders.....	37
4.3	Inspraak en zeggenschap.....	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.....	39
4.3.6	Seniorenmarkt.....	39
4.3.7	Zelf aangebrachte veranderingen.....	39
4.4	Onze klant informeren.....	39
4.4.1	Website.....	39
4.4.2	Woningbelangstelling.....	40
4.4.3	Folders.....	40
4.4.4	Media.....	40
4.4.5	Bijeenkomsten.....	40
5	Continuïteit.....	41
5.1	Financiële continuïteit.....	41
5.2	Uitleg verschil Marktwaarde / Bedrijfswaarde / Beleidswaarde.....	42
5.3	Risicomanagement.....	44
5.3.1	Risicoanalyse.....	44
5.3.2	Strategische risico's.....	46
5.3.3	Operationeel – tactische risico's.....	46
5.3.4	Financiële risico's.....	46
5.3.5	Frauderisico's.....	48
5.4	Treasury.....	48
5.5	Toekomst.....	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.....	50
5.5.4	De strategie om succesvol te blijven.....	50
6	Lokale binding en samenwerking.....	51
6.1	Samenwerking.....	51
6.2	Visitatie.....	51

Jaarstukken 2023 Woningbelang

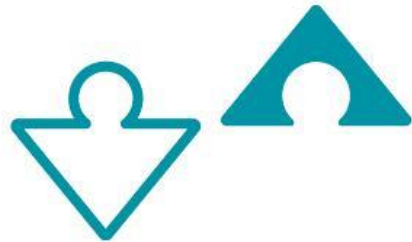
6.3	Prestatieafspraken gemeenten.....	51
6.3.1	Valkenswaard.....	52
6.3.2	Bergeijk.....	53
6.4	Regionale samenwerking Woningcorporaties.....	53
6.5	Dialogotafels	54
7	De organisatie	55
7.1	Organisatiestructuur	55
7.2	Bestuurlijke organisatie	55
7.3	Ondernemingsraad.....	56
7.3.1	Overleg met de directeur-bestuurder.....	56
7.3.2	Overleg met RvC.....	56
7.4	Aedes.....	56
7.5	Personeelsvereniging.....	56
7.6	Huisvesting	57
7.7	Medewerkers.....	57
7.8	Medewerkersmotivatiemeting (MMM).....	57
7.9	Personeelsbijeenkomsten	58
7.9.1	Personeelslunches.....	58
7.9.2	Organisatiebijeenkomsten	58
7.9.3	Organisatieactiviteiten buiten werktijd.....	59
7.10	Personeelsevaluatiesysteem.....	59
7.11	Competentiemanagement	59
7.12	Loopbaanontwikkeling.....	59
7.12.1	Functiegebonden scholing.....	60
7.12.2	Individueel loopbaanontwikkelingsbudget.....	60
7.12.3	Loopbaanwijzer	60
7.12.4	Stage bij Woningbelang.....	60
7.12.5	Expeditie Loopbaan.....	60
7.13	Woondiensten Cafetariasysteem (WCS)	61
7.14	Integriteitsbeleid	61
7.15	Arbobeleid	61
7.16	Doelmatige organisatie.....	62
7.17	ICT	63
7.18	Verenigingen van eigenaren.....	63
7.18.1	Beheerwerkzaamheden voor derden.....	64
	Kengetallen	65
B)	Jaarverslag Raad van Commissarissen 2023	66

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Inleiding	67
Algemeen	67
Samenstelling van de Raad van Commissarissen	68
Werkwijze	69
Auditcommissie.....	71
Selectie- en remuneratiecommissie	71
Professionalisering Governance	71
Inhoudelijk toezicht	74
Visitatie	74
Integriteit.....	74
Honorering.....	74
C) Jaarrekening 2023	76
Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming).....	77
Winst- en verliesrekening 2023	79
Kasstroomoverzicht 2023	80
Toelichting op de balans, winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht.....	81
Stelselwijzigingen	81
Algemeen en grondslagen voor de waardering van activa en passiva.....	83
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat.....	95
Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	99
Toelichting op de balans per 31 december 2023.....	101
Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023.....	120
Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB	130
Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).....	138
Ondertekening van de jaarrekening	141
D) Overige gegevens.....	142
Statutaire resultaatbestemming	143
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant.....	144

A) Bestuurs- verslag 2023

WONINGBELANG



Valkenswaard, 31 mei 2024

1 Inleiding

Ontwikkelingen

2023 ... De start van een nieuw koersplan voor Woningbelang. Met veel ambitie en vastberadenheid zijn wij dit jaar gestart met ons nieuwe koersplan (2023-2025). Een nieuwe strategische koers is vertaald in concrete en vooruitstrevende ambities. Voor Woningbelang is het niet één van de scenario's om de afspraken van de Regionale Woondeal in te rekenen, maar ondertussen een vast onderdeel van de koers. De naar boven bijgestelde ambities op het vlak van beschikbaarheid, betaalbaarheid en duurzaamheid zien we als het nieuwe normaal.

Met dit koersplan levert Woningbelang een bijdrage aan het creëren van een stabiele, betaalbare en duurzame woonomgeving voor de toekomst. Door vast te houden aan de koers en proactief stappen te zetten, laat Woningbelang zien dat het mogelijk is om duurzame, betaalbare woonoplossingen te realiseren, zelfs in uitdagende tijden. Het realiseren van langgekoesterde plannen op het gebied van verduurzaming én klimaatadaptatie zijn belangrijke stappen vooruit in de ambitie van Woningbelang om een duurzame woningvoorraad te realiseren. Vooruitgang als deze kan een groot verschil maken voor zowel het milieu als voor de huurders van Woningbelang.

Als woningcorporatie opereert Woningbelang in een zeer uitdagende en dynamische omgeving. Geopolitieke verschuivingen en spanningen hebben een directe impact op de prijzen van materialen en de kapitaalmarkt, wat de bedrijfsvoering complexer maakt. Daarnaast zijn er binnen Nederland diverse crises die zowel de samenleving als de organisatie beïnvloeden, zoals de vluchtelingencrisis, de wooncrisis, de energiecrisis en de stikstofcrisis. De val van het kabinet in 2023 heeft deze uitdagingen vergroot.

Binnen onze sector speelden nog meer ontwikkelingen. Zo zijn de Nationale Prestatieafspraken vertaald in de regionale Woondeal, welke heel concreet per regio/gemeente zijn vastgesteld. Hoewel de afschaffing van de verhuurderheffing en de ambitieuze plannen voor woningproductie en duurzaamheid veel positieve effecten kunnen hebben, zijn er ook belangrijke uitdagingen die aandacht vereisen. Het langdurig verdienmodel van de gehele sector komt onder druk te staan door verschillende factoren, waaronder rentestijgingen in 2023.

In 2023 heeft Woningbelang 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, kijk ik zeer positief terug op het afgelopen jaar!

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 thuishanden 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 Koersplan 2023-2025

Woningbelang heeft in het koersplan haar ambities voor de periode 2023-2025 beschreven. De vijf maatschappelijke vraagstukken waaraan we een bijdrage leveren zijn:

1. Hoe realiseren we voldoende woningen?
2. Hoe houden we de woonlasten betaalbaar?
3. Hoe zetten we ons in voor leefbare wijken?
4. Hoe dragen we bij aan verduurzaming?
5. Hoe werken we aan een inclusieve samenleving?

Deze maatschappelijke vraagstukken kennen onderliggende ambities. Daarvoor wordt verwezen naar het koersplan 2023-2025 van Woningbelang. Naast de maatschappelijke vraagstukken zijn in het koersplan ook de voorwaarden voor succes benoemd, dit zijn een klantgerichte organisatie, continuïteit, innovatie en ICT, lokale binding en betrokken en bevlogen Woningbelangers.

In hoofdstuk 3 zijn de in het koersplan 2023 – 2025 opgenomen maatschappelijke vraagstukken en succesvoorwaarden met de tot nu toe bereikte resultaten beschreven.

2.5 Ons vastgoed

Ultimo 2023 heeft Woningbelang 4.224 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 €808,06 (peildatum 2023). Slechts 32 woningen zijn duurder dan € 808,06. Ruim 91% van onze woningen valt binnen de betaalbare huur voor mensen met recht op huurtoeslag. Van de in totaal 4.224 eenheden hebben er 3.855 een huur lager dan € 693,60. Het grootste deel (81%, 3.432 woningen) heeft zelfs een huur lager dan € 647,19.

Jaarstukken 2023 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		
	31-12-2023		< € 452,20		€ 452,20 - € 647,19		€ 647,19 - € 693,60		€ 693,60 - € 808,06		> € 808,06				
	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	V'wrd	Berg	Totaal
Eengezinswoning	90	1	1.770	243	351	43	258	50	4	22	0	0	2.473	359	2.832
Appartement	195	10	202	31	1	0	0	0	0	0	0	0	398	41	439
Nultreden eengezinswoning	0	4	179	68	6	8	2	7	2	2	0	0	189	89	278
Nultreden appartement	1	6	461	41	12	0	1	0	2	0	0	0	477	47	524
Zorgwoning	19	0	63	20	2	0	4	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	324	21	2.684	403	372	51	265	57	8	24	4	11	3.657	567	4.224

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Aanbod overige onroerende zaken	Valkenswaard	Bergeijk	Totaal
Garage	75	0	75
Parkeerplaats	5	0	5
Berging	6	0	6
Bedrijfsruimten (Daeb)	8	0	8
Bedrijfsruimten (niet Daeb)	2	0	2
Standplaats	0	1	1
Tuin (incl. recht van overpad)	17	0	17
Totaal	113	1	114

Jaarstukken 2023 Woningbelang

2.5.2 Koopwoningen

Woningen verkocht onder voorwaarden (Koopgarant) per gemeente. (Zie voor het verloop paragraaf 2.9).

Gemeente	Aantal 2023	Aantal 2022
Bergeijk	21	21
Waalre	27	27
Valkenswaard	11	11
Totaal	59	59

peildatum 31-12-2023

2.5.3 Huurwoningen

Op 31 december 2022 had Woningbelang een totaal woningbezit van 4.262 woningen. Op 31 december 2023 heeft Woningbelang een totaal woningbezit van 4.224 woningen.

Valkenswaard

Op 31 december 2022 had Woningbelang in Valkenswaard een woningbezit van 3.690 woningen. In 2023 zijn er 28 woningen opgeleverd (16 op de Stakenborgakker en 12 op de Barentszstraat). Er zijn 60 woningen op de Wilde Wingerd gesloopt en er is 1 woning verkocht op de vrije markt (Mgr Smetsstr 19) Daardoor had Woningbelang op 31 december 2023 3.657 woningen in Valkenswaard.

Bergeijk

Op 31 december 2022 had Woningbelang in Bergeijk een woningbezit van 572 woningen. In 2023 zijn 6 nieuwbouwwoningen aan de Bernardushof opgeleverd. Er zijn er 10 woningen verkocht op de vrije markt. En van 1 appartement is het kantoor van Woningbelang gemaakt (Hof 130). Daardoor had Woningbelang op 31 december 2023 567 woningen in bezit.

Eindhoven

Op 31 december 2022 had Woningbelang in Eindhoven geen woningen meer. In 2023 zijn er geen mutaties geweest in Eindhoven. Daardoor had Woningbelang op 31 december 2023 nog steeds geen woningen in Eindhoven.

2.6 Woonruimteverdeling

Woningbelang hanteert het woonruimteverdeelsysteem Wooniezie. De inschrijfduur bepaalt in dit systeem 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 en die passend zijn bij het inkomen van de woningzoekende. 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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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. Begin 2023 is uit de evaluatie van de pilot gebleken dat dit een effectieve methode is en gaan we hier mee door. Woningbelang wil proberen om dit proces ook via Wooniezie te laten verlopen. Dat is een ambitie voor de toekomst.

Naast de eigen toewijzing door Woningbelang zijn er ook woningen tijdelijk verhuurd en in gebruik gegeven. Dit besteed Woningbelang uit aan Interveste. Zij zijn in 2023 overgenomen door Gapph Vastgoedbeheer. In 2023 hebben zij 4 woningen van Woningbelang opnieuw verhuurd in het kader van de leegstandswet en 12 woningen in gebruik gegeven (anti-kraak).

2.6.1 Passend toewijzen

In 2023 moet minimaal 95% passend gehuisvest worden. Dat betekent dat woningzoekenden die in aanmerking komen voor huurtoeslag een woning tot de eerste aftoppingsgrens krijgen aangeboden. In 2023 is 97,4% in een passende woning gehuisvest.

Totaal Woningbelang	Passend toewijzen		
Eenpersoonshuishoudens	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
Jonger dan 66 jaar en 10 mnd (AOW), inkomen < grens Wht	70	2	97,22%
66 jaar en 10 mnd of ouder, inkomen < grens Wht	19	1	95,00%
Tweepersoonshuishoudens	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
Jonger dan 66 jaar en 10 mnd (AOW), inkomen < grens Wht	32	0	100,00%
66 jaar en 10 mnd of ouder, inkomen < grens Wht	10	0	100,00%
Drie- en meerpersoonshuishoudens	Passend toegewezen	Niet passend toegewezen	% passend toegewezen
Jonger dan 66 jaar en 10 mnd (AOW), inkomen < grens Wht	27	1	96,43%
66 jaar en 10 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 10 mnd inkomen < grens Wht	129	3	97,73%
aantal toewijzingen, ouder dan 66 jaar en 10 mnd inkomen < grens Wht	29	1	96,67%
Totaal Woningbelang Passend toegewezen	158	4	97,53%

2.7 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 geldt een voorrangregeling voor statushouders en voor huurders die verplicht moeten verhuizen door herstructurering.

2.7.1 Sociale urgentie

De Sociale Urgentiecommissie, een onafhankelijke commissie bestaande uit drie leden, beoordeelt maandelijks de sociale urgentieaanvragen van Woningbelang en WSZ uit Eersel. In 2023 zijn 19 sociale urgentieaanvragen ingediend. Hiervan zijn er 14 toegekend en 5 afgewezen. Ook hebben we op basis van een directiebesluit 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. Een woningzoekende is nog in afwachting van een passende woning na een directiebesluit.

2.7.2 Medische urgentie

Aanvragen voor medische urgentie worden sinds 2023 beoordeeld door JPH Consult. Daarnaast kan een verhuisadvies van de WMO van de gemeente Valkenswaard of Bergeijk worden omgezet in een medische urgentie. In 2023 vroegen 4 woningzoekenden medische urgentie aan. Drie keer werd deze toegekend; een aanvraag is nog in behandeling.

Daarnaast vroegen 6 woningzoekenden op basis van een WMO rapportage de status van medische urgente aan. In alle 6 de gevallen werd deze status toegekend.

Overzicht aangevraagde urgenties in 2023					
		Aangevraagd	Toegekend	Afgewezen	In behandeling
Medische urgentie	JPH Consult	4	3	0	1
	WMO-verhuisadvies	7	5	1	1
Sociale urgentie		18	12	6	0
Totaal		29	20	7	2

Hoeveel woningzoekenden in 2023 met urgentie zijn gehuisvest, is te zien in onderstaande tabel.

Overzicht gehuisveste urgenties in 2023				
		Valkenswaard	Bergeijk	Nog te huisvesten in 2024
Medische urgentie	MO-zaak	2	1	1
	WMO	3	3	4
	Valkenhof indicatie	5		
Herstructurering		1		
Sociale urgentie		13	2	4
MT besluit*		2	1	1
Totaal		26	7	10

Jaarstukken 2023 Woningbelang

2.7.3 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 2023 hebben we op verzoek van de gemeente Valkenswaard 19 woningen beschikbaar gesteld voor statushouders en in totaal 42 personen gehuisvest. In de gemeente Bergeijk hebben we 4 woningen beschikbaar gesteld en daarbij 8 personen gehuisvest. Daarnaast bewoont een groep vluchtelingen uit de Oekraïne nog steeds de tijdelijke opvanglocaties in Bergeijk en Valkenswaard. Woningbelang is eigenaar van deze vijf locaties.

2.8 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 Valkenswaard werd gemiddeld door 446 woningzoekenden op een vrijkomende woning gereageerd. In Bergeijk waren dit er 310. In beide gemeenten waren de eengezinswoningen het meest populair. In 2023 hebben 1.776 huishoudens uit Valkenswaard of Bergeijk één of meerdere keren gereageerd op het woningaanbod van Woningbelang. We zien helaas nog geen vermindering van de gespannen sociale huurwoningmarkt.

2.8.1 Ingeschreven woningzoekenden

Eind 2023 stonden er 191.413 woningzoekenden ingeschreven bij Wooniezie, waarvan 11.341 woningzoekenden uit Valkenswaard of Bergeijk (eind 2022 waren dat er in totaal 16.276 bij Woningbelang – een daling van 30,32%). Onderstaande tabellen geven een beeld van de ingeschreven woningzoekenden en hun herkomst per 31 december 2023. Afgezet tegen het aantal woningzoekenden dat in 2023 heeft gereageerd, blijkt dat veel woningzoekenden preventief staan ingeschreven. 79,12% woonachtig in Valkenswaard of Bergeijk staan ingeschreven maar hebben nog nooit op een woning gereageerd.

Ingeschreven woningzoekenden naar leeftijd		
Leeftijd	Aantal	Percentage
18 tot 35 jaar	81.042	42,30%
35 tot 66 jaar (AOW)	80.062	41,80%
66 (AOW) jaar en ouder	30.309	15,80%
Totaal	191.413	100,00%

Herkomst ingeschreven woningzoekenden		
Woonplaats	Aantal	Percentage
Valkenswaard	8.822	4,60%
Bergeijk	2.519	1,30%
Overig	179.847	94,00%
Onbekend	225	0,10%
Totaal	191.413	100,00%

2.8.2 Reacties op woningaanbod

In 2023 hebben 16.603 ingeschreven woningzoekenden minimaal éénmaal gereageerd op het woningaanbod. Dat is 7,6% van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden. In 2022 was dit 5,1%.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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

2.8.3 Aantal vrijgekomen woningen in 2023

In 2023 werden in totaal 311 woningen (opnieuw) verhuurd, waarvan 34 nieuwbouwwoningen.

In 2023 werd 271 keer het huurcontract beëindigd.

Toelichting huuropzegging	Totaal	percentage	V'Waard	Bergeijk	Eindhoven
Naar woning buiten bezit Woningbelang	137	50,6%	104	33	0
Huuropzegging door overlijden	46	17,0%	42	4	0
Huuropzegging door herstructurering	0	0,0%	0	0	0
Doorstroming	79	29,2%	66	13	0
Gedwongen huurbeëindigingen	9	3,3%	7	2	0
Huuropzegging door verkoop	0	0,0%	0	0	0
Omklapper	0	0,0%	0	0	0
Totaal	271	100,0%	219	52	0

Gedwongen huurbeëindigingen	Aantal
Huurachterstand	5
Overlast	2
Onrechtmatige bewoning	2
Overtreding opiumwet	0
Totaal	9

2.8.4 Gemiddelde inschrijftijd

In 2023 stonden woningzoekenden gemiddeld 7,8 jaar ingeschreven voordat ze aan de beurt waren voor een woning. Dat is 1 maand langer dan in 2022 toen de gemiddelde inschrijftijd 7,7 jaar was MRE breed. De wachttijd stijgt dus licht.

De gemiddelde wachttijd van de woningzoekenden die gereageerd hebben op ons aanbod en dus niet met voorrang worden geholpen is 12,6 jaar. Dat is een daling 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 2023 zijn 311 nieuwe huurcontracten afgesloten (inclusief nieuwbouw en woningen vrijgekomen in 2023). Exclusief nieuwbouw was de mutatiegraad hiermee 6,5%.

Woningtype	Totaal	percentage	V'waard	Bergeijk
Eengezinswoning	177	56,91%	148	29
Appartement	59	18,97%	49	10
Nultreden eengezinswoning	27	8,68%	10	17
Nultreden appartement	41	13,18%	38	3
Seniorenwoning	2	0,65%	2	0
Zorgwoning	5	1,61%	5	0
Beschermde woning	0	0,0%	0	0
Totaal	311	100,00%	252	59

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Toewijzingen

De volgende tabel geeft inzicht in de toewijzing van de in 2023 verhuurde woningen naar huishoudensgrootte en inkomenscategorie, afgezet tegen de huurprijscategorieën. De tabel is inclusief de toewijzingen intermediaire verhuurders

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Totaal Woningbelang	Huurgrenzen			
1. Eenpersoonshuishoudens	Lager dan of gelijk kwaliteitskortingsgrens € 452,20	hoger dan kwaliteitskortingsgrens € 452,20 lager dan of gelijk 1e aftoppingsgrens € 647,19	hoger dan 1e aftoppingsgrens € 647,19 en lager dan of gelijk aftoppingsgrens € 808,07	hoger dan aftoppingsgrens € 808,07
Jonger dan 66 jaar en 10 mnd, inkomen < of gelijk grens Wht € 25.475	11	59	2	0
Jonger dan 66 jaar en 10 mnd, inkomen > grens Wht € 25.475	5	32	60	0
66 jaar en 10 mnd of ouder, inkomen < of gelijk grens Wht € 25.075	0	19	1	0
66 jaar en 10 mnd of ouder, inkomen > grens Wht € 25.075	0	6	0	0
2. Tweepersoonshuishoudens	Lager dan of gelijk kwaliteitskortingsgrens € 452,20	hoger dan kwaliteitskortingsgrens € 452,20 lager dan of gelijk 2e aftoppingsgrens € 693,60	hoger dan kwaliteitskortingsgrens € 693,60 en lager dan of gelijk aftoppingsgrens € 808,07	hoger dan aftoppingsgrens € 808,07
Jonger dan 66 jaar en 10 mnd, inkomen < of gelijk grens Wht € 34.075	0	32	0	0
Jonger dan 66 jaar en 10 mnd, inkomen > grens Wht € 34.075	0	21	7	1
66 jaar en 10 mnd of ouder, inkomen < of gelijk grens Wht € 33.800	0	10	0	0
66 jaar en 10 mnd of ouder, inkomen > grens Wht € 33.800	0	7	0	0
3. Drie- en meerpersoonshuishoudens	Lager dan of gelijk kwaliteitskortingsgrens € 452,20	hoger dan kwaliteitskortingsgrens € 452,20 lager dan of gelijk 2e aftoppingsgrens € 693,60	hoger dan kwaliteitskortingsgrens € 693,60 en lager dan of gelijk aftoppingsgrens € 808,07	hoger dan aftoppingsgrens € 808,07
Jonger dan 66 jaar en 10 mnd, inkomen < of gelijk grens Wht € 34.075	0	27	1	0
Jonger dan 66 jaar en 10 mnd, inkomen > grens Wht € 34.075	0	5	5	0
66 jaar en 10 mnd of ouder, inkomen < of gelijk grens Wht € 33.800	0	0	0	0
66 jaar en 10 mnd of ouder, inkomen > grens Wht € 33.800	0	0	0	0
Totaal Woningbelang	16	218	76	1

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Onderstaande tabel geeft inzicht in hoe onze in 2023 verhuurde woningen zijn verdeeld naar leeftijd van de bewoner.

Leeftijd	aantal	Percentage
18 t/m 35 jaar	138	44,37%
36 t/m 64 jaar	120	38,59%
65 jaar en ouder	53	17,04%
Totaal	311	100,00%

2.9 Verkoop

In 2023 heeft Woningbelang 2 woningen met Koopgarant verkocht. Er zijn 11 woningen op de vrije markt verkocht.

2.9.1 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 2023 is er 1 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 2023 zijn er 10 oud-Vestia woningen verkocht.

2.9.2 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 het Koersplan 2023/2025 is besloten om in het kader van "De Gouden Driehoek" te voorzien in betaalbare koopwoningen. Het toevoegen van Koopgarantwoningen of een ander "korting-product" aan het VoV bezit wordt onderzocht.

2.9.3 Terugkoop Koopgarant woningen

In 2023 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 kooppacht (erfpacht)
Brugbeemd 19	Waalre	2022	2022	Met koopgarant 2023	
Brugbeemd 20	Waalre	2022	2022	Met koopgarant 2023	
Dijkbeemd 6	Waalre	2023	2023	Met koopgarant 2024	

2.10 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 2023 hebben we de portefeuillestrategie van Woningbelang weer herijkt o.b.v. met name de regionale Woondeal van de MRE regio en de geactualiseerde Woonvisie van de gemeente Valkenswaard.

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. In 2023 zijn complexsessies gehouden voor alle complexen in de wijken Turfberg, Hoge Akkers, Kerkakkers en Dommelen. De besluitvorming is geheel verwerkt in Viewpoint. In 2024 gaan we Geenhoven, Bergeijk, Centrum en Borkel bespreken. Dan hebben we alle complexen besproken.

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.

Het financieel rendement kunnen we nog verder verbeteren. Hiervoor is in 2023 een functie van Assetmanager gecreëerd bij Woningbelang. Vanaf 2024 gaat de Assetmanager 18 uur per week hieraan besteden en wordt de vastgoedsturing verder verbeterd.

3 Vijf 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
2. Betaalbaarheid
3. Leefbaarheid
4. Duurzaamheid
5. Inclusiviteit

We leveren een bijdrage aan de oplossing van deze maatschappelijke vraagstukken. In ons Koersplan 2023 – 2025 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

3.1.1 Nieuwbouw

3.1.1.1 Gerealiseerd in 2023

In 2023 zijn de volgende projecten opgeleverd in Valkenswaard:

- 16 NOM eengezinswoningen op de locatie Stakenborgakker
- 12 NOM eengezinswoningen op de locatie Barentszstraat

In Bergeijk hebben we 6 NOM eengezinswoningen op de locatie Bernardushof opgeleverd.

3.1.1.2 In uitvoering

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. In 2023 is gestart met de bouw. Eind 2023 is het hoogste punt bereikt. De verwachte oplevering staat medio 2024 gepland.

Nieuwbouw:

Emmalaan Valkenswaard

In 2023 is gestart met de bouw van het plan Emmalaan te Valkenswaard (22 woningen), bestaande uit een combinatie van levensloopbestendige woningen en reguliere eengezinswoningen. De reguliere eengezinswoningen zijn geschikt voor starters als 1- en 2-persoonshuishoudens en (kleine) gezinnen. De woningen worden medio 2024 opgeleverd.

3.1.1.3 In voorbereiding

Sloop-nieuwbouw:

Hastelweg Eindhoven

Deze herontwikkeling gaat uit van de bouw van 81 appartementen, geschikt voor verschillende doelgroepen, waaronder senioren. Het oude gebouw is al geheel gesloopt, op het afknibbelen van paalfunderingen na. Dit gebeurt in het eerste kwartaal van 2024.

In 2022 is het bestemmingsplan (unaniem) vastgesteld door de Eindhovense gemeenteraad. Tegen het bestemmingsplan is beroep ingediend door 4 omwonenden. Op 6 september 2023 is het bestemmingsplan vernietigd; op één van de 12 beroepsgronden gaf de rechter de bezwaarmakers gelijk. Hierna is direct het bestemmingsplan op dat punt (aantal parkeerplaatsen) gewijzigd én zijn actualisaties uitgevoerd. Dit gewijzigde plan is op 28 november 2023 door de gemeenteraad van Eindhoven vastgesteld. Eind 2023 is vervolgens ook de omgevingsvergunning aangevraagd.

Wilde Wingerd Valkenswaard

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 wordt verkocht aan de gemeente. Het bestemmingsplan voor de gehele herontwikkeling is in november 2023 onherroepelijk geworden. De sloop van de woningen is inmiddels ook uitgevoerd.

Le Sage ten Broekstraat en Chr. Ruys de Beerenbrouckstraat Valkenswaard

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. Dit besluit wordt in maart 2024 verwacht. Daarna kan de bestemmingsplanprocedure in gang gezet worden. In 2023 hebben zich verder geen ontwikkelingen voorgedaan rondom dit project.

Nieuwbouw:

Valkenstaete Valkenswaard

Met Multi Vastgoed is een principe akkoord bereikt over de turnkey afname van één appartementengebouw met 35 appartementen. Dit gebouw maakt deel uit van een veel grotere ontwikkeling. Tevens horen hier 28 parkeerplaatsen en een gezamenlijke fietsenberging bij. In het eerste kwartaal van 2024 wordt hierover een besluit genomen.

Overige nieuwbouw in Valkenswaard

In overleg met de gemeente Valkenswaard zijn voor diverse locaties, waaronder de Hertogin Johannastraat en het kantoor van Woningbelang, 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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Hooge Berkt fase II Bergeijk

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. In 2023 is het plan geoptimaliseerd en worden er zelfs 61 woningen gerealiseerd. De planvoorbereiding is gestart en de locatie wordt op dit moment bouwrijp gemaakt. Als alles volgens plan verloopt, gaat in het voorjaar 2024 de eerste schop in de grond. De woningen worden gefaseerd opgeleverd in 2025. 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.

Overige nieuwbouw in Bergeijk

Met de gemeente Bergeijk is gesproken over woningbouw op de locatie Kapelledries en Dr. A. Hoynk van Papendrechtstraat. In 2024 worden deze haalbaarheidsonderzoeken volledig afgerond. Daarnaast zijn er enkele projectontwikkelaars waarmee Woningbelang in gesprek is om nieuwbouw in Bergeijk te realiseren.

3.1.2 Beschikbaar houden voor de doelgroep

3.1.2.1 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 plaatsen van drempeloverbruggingen. We brengen deze voorzieningen aan zonder huurverhoging.

In 2023 werden in 122 woningen hulpmiddelen geplaatst of aanpassingen gedaan. Gemiddeld bedroegen de kosten circa € 589 per adres. De totale kosten voor Comfortabel Wonen in 2023 zijn circa € 71.900.

WMO

De Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO) is er voor mensen met een lichamelijke beperking. Zij kunnen bij hun gemeente voorzieningen 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 2023 zijn door Woningbelang in opdracht van de gemeente bij 14 woningen WMO-aanpassingen uitgevoerd. Ook is in 2023 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 € 22.779

Telelock

Het bieden van een veilige toegang tot een wooncomplex met (zorgbehoevende) bewoners is van groot belang. Door de toepassing van Telelock, verdwijnen de overbodige en onveilige sleutelkastjes bij de voordeuren en schil van de wooncomplexen. Met een digitale registratie kan een deur worden geopend. In 2023 zijn 27 opdrachten verstrekt om centrale toegangsdeuren van complexen te voorzien van een Telelockslot. De kosten per centrale toegangsdeur zijn eenmalig en bedraagt ca. € 900, betaald door Woningbelang. De Telelocksloten voor de eigen voordeur, worden door de huurders zelf betaald en zijn opgenomen in een abonnement.

3.1.3 Doorstroming

3.1.3.1 Verhuishwens

In 2023 hebben we “De Verhuishwens” gecontinueerd om de doorstroming van 65-plussers 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 uit 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 van Woningbelang vrijmaken, heeft een starter of gezin kans op een passende woning.

In 2023 kwamen in totaal 79 woningen vrij door doorstroming. Dat is een flinke stijging ten opzichte van 2022, waar er 45 woningen vrij kwamen als gevolg van doorstroming.

25 doorstromingen werden gerealiseerd door het “Verhuishwens” project. 17 Doorstromingen kwamen tot stand door Nieuwbouw aan te bieden. 18 Urgenties konden bediend worden met doorstroming en de overige 19 doorstroming vonden plaats binnen het reguliere verhuur traject (via Wooniezie).

De vrijgekomen woningen kunnen dan weer aangeboden worden aan andere huurders.

3.1.3.2 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 (< € 44.035). 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 2023 hebben we 107 huishoudens zonder zelfstandige woonruimte (waaronder stathouders) kunnen helpen, waarvan er 74 in de leeftijd van 18 t/m 35 jaar zijn.

3.1.4 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 2023 paragraaf 2.7.3.

3.1.4.2 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 2023 heeft Woningbelang 6 DOOR! kandidaten gehuisvest.

3.2 Betaalbaarheid

3.2.1 Huurprijsbeleid

Ons huurbeleid is gebaseerd op drie pijlers:

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

Woningbelang bekijkt elk 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 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 2023 vastgesteld op € 697) 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 € 650 mogen huren.

3.2.2 Jaarlijkse huurverhoging

In 2023 is er een algemene huurverhoging doorgevoerd voor de sociale huurwoningen van 3,1% met inachtneming van ons geldend huurbeleid.

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

3.2.3 Huurharmonisatie

Het gemiddelde percentage van de maximaal redelijke huur van alle woningen bedraagt per ultimo 2023 ca. 57,48%. Dit is aanzienlijk lager dan in 2022 (63,95%). Dit komt hoofdzakelijk doordat de Wet Eenmalige Huurverlaging 2023 van kracht werd. Het gevolg was dat voor 1/3 van de woningen de kale huurprijs werd teruggebracht naar 575,03 euro.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Bij mutatie worden de huren opgetrokken naar de streefhuur en dat is in 2023 ook uitgevoerd. In 2023 zijn er 273 woningen verhuurd na mutatie. Hiervan kregen er 256 een huurharmonisatie. Daarnaast zijn er 34 Woningen nieuwbouw verhuurd in 2023 die met hun kale huur starten op de vastgestelde streefhuur.

3.2.4 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.

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 2023 vijf gedwongen huurbeëindigingen wegens wanbetaling plaatsgevonden.

3.2.5 Woonlasten

3.2.5.1 De Voorzieningenwijzer

Gemeente Valkenswaard heeft zich in 2023 aangesloten bij “De Voorzieningenwijzer”. Dit is een digitale tool waarmee inwoners kunnen controleren of ze aanmerking komen voor sociale voorzieningen en hulpregelingen, zoals toeslagen, vergoedingen, gemeentelijke minimaregelingen en speciale fondsen. Woningbelang werkt samen met de gemeente, Cordaad Welzijn, Lumens, MEE en Schuldhulpmaatje om De Voorzieningenwijzer in te zetten. In 2023 zijn er in totaal 135 inwoners van Valkenswaard geholpen door De Voorzieningenwijzer. Zij hebben een aanzienlijke besparing kunnen realiseren op hun uitgaven. 15 inwoners zijn in dit proces persoonlijk begeleid. Waarvan 14 een woning van Woningbelang huren.

3.3 Leefbaarheid

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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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.
- 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.

3.3.1 Wijkcommissies en wijkraden

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

Hieronder een 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.
- Oliebollenbonnen uitgereikt aan nieuwe bewoners bij nieuwbouw.
- Ge(graaf) een plantje. Bewoners uit de wijk konden bij de sloop/nieuwbouw Wilde Wingerd planten meenemen voor hun eigen tuin.
- Diverse activiteiten rondom renovatie in het Gegraaf, o.a. soepmiddag/ijsjesmiddag.
- Informele bewonersbijeenkomst Sterrepad/St. Jacobshof Bergeijk.
- Huurder die 75 jaar in woning woont, in het zonnetje gezet.
- Huurders die minimaal 50 jaar in hun woning wonen, hebben we getrakteerd op chocola.
- Huisbezoeken afgelegd in het complex aan de Jorisdal/Rudolfusdal naar aanleiding van de ZZZB methodiek.
- Blauwe papierkliks verwijderd uit algemene ruimtes in verband met brandveiligheid.
- Diverse gereedschappen gekocht voor bewonerscommissies, o.a. bladblazer en onkruidverwijderaar.
- Kerstboomverlichting voor een buitenboom verstrekt aan een bewonerscommissie.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Waardering voor de wijk

Hieronder staat een overzicht. Hierin staan de rapportcijfers die onze huurders geven aan hun wijk in Valkenswaard en Bergeijk. Dit onderzoek is gehouden in 2022.

	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'

3.3.2 Wijkgericht werken

Woningbelang werkt wijkgericht. Het woningbezit van Woningbelang is hierom geografisch verdeeld onder vier woonconsulenten. 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.

In 2023 hebben we de ZZZB methodiek toegepast in de wijk het Gegraaf en een aantal complexen. Bij de ZZZB (Zoet Zuur Zoet Bitter) methode worden de problemen in de buurt, na een breed onderzoek, zeer gericht aangepakt. Nieuwe huurders worden gescreend (bitter), probleemgevallen moeten verhuizen (zuur), kwetsbare mensen geholpen (zout) en welwillende bewoners gesteund (zoet). De volgorde, timing, mate en duur van de vier principes worden in samenhang uitgevoerd (umami). Alleen maatwerk werkt bij dergelijke ingewikkelde en ernstige problematiek. Samen met de partners onderzoeken we welke interventies, hoe klein ook, een beweging in gang zetten. Deze methode gaan we in de toekomst breder inzetten.

3.3.3 Onderhoud woonomgeving en woongebouwen

Woningbelang investeert ieder jaar in de woonomgeving, zo ook in 2023. 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 het complex aan het Elcomapark hebben we mosschilderijen geplaatst aan de wanden en een hangplant aan het plafond gehangen om het op te fleuren. In totaal is in 2023 een bedrag van circa € 264.000 uitgegeven aan het onderhoud woonomgeving en woongebouwen.

3.3.4 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.

3.3.5 Achterpadverlichting

Woningbelang heeft op veel plaatsen achterpadverlichting aangebracht. Het 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. Eind 2022 tot begin 2023 is, waar dat nog was gebeurd, de achterpadverlichting vervangen door LED verlichting. In totaal zijn er 376 armaturen vervangen.

3.3.6 Kansen- en sanctiebeleid

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

3.3.7 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.

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.

Er is op het gebied van woonfraude een intensieve samenwerking met de gemeente Valkenswaard. 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 36 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. In Bergeijk werden 12 meldingen van woonfraude gedaan.

3.3.8 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

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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 2023 is er bij 2 woningen een overtreding van de opiumwet geconstateerd in een woning van Woningbelang.

3.3.9 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.

3.3.10 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 ondersteund 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. In 2023 zijn door Woningbelang 14 casussen aangemeld bij buurtbemiddeling.

Bergeijk

Sinds 2018 participeert Woningbelang in Buurtbemiddeling van de Kempengemeenten. Huurders melden zich zelf aan voor bemiddeling bij Cordaad.

3.3.11 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 om de 6 weken 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.

3.3.12 Multiprobleem casuïstiekoverleg (MPC) Bergeijk

In het MPC-overleg werken gemeente Bergeijk, politie, WSZ, 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. Vanuit het MPC Bergeijk werden in

2023 verschillende themabijeenkomsten georganiseerd voor de deelnemende partijen. De thema's waren onder andere: ervaringsdeskundigheid, het delen van gegevens binnen de AVG en vroeg signalering en preventie.

3.4 Duurzaamheid

We ondervinden steeds vaker welke effecten de klimaatverandering heeft op ons leven en de omgeving waarin we wonen. Extreme regenbuien worden afgewisseld met periodes van droogte en hitte. Het besef dringt door dat de gevolgen voor volgende generaties alleen maar groter worden.

Omdat we bij Woningbelang de toekomst van de aarde belangrijk vinden, maken we zoveel mogelijk duurzame keuzes in ons werk. Stap voor stap werken we richting het doel om in 2050 CO₂- en grondstoffenneutraal te zijn. Alle stappen dragen bij aan een toekomst waarin onze kinderen ook nog fijn kunnen wonen en leven.

Woningbelang ziet een duidelijke paradox in de ambitie om volop te blijven bouwen én tevens bij te dragen aan de genoemde CO₂-reductie. Zonder aanvullende maatregelen gaat de bouwsector slechts 10% minder CO₂ uitstoten. Naast de energietransitie is een materialentransitie nodig om aan de doelstellingen te voldoen. Er ontstaan steeds meer alternatieven voor traditionele bouwmaterialen zoals beton, cement en staal. Niet voor niets zien we steeds meer voorbeelden van biobased bouwen.

We blijven werken aan het verduurzamen van onze bestaande woningvoorraad. Dat doen we door het aanbrengen van energiebesparende (isolatie)maatregelen en het toepassen van energieopwekkers zoals zonnepanelen. Alle nieuwbouw die we realiseren, is aardgasvrij, energieneutraal (NOM) of zeer energiezuinig (BENG). In al onze activiteiten hebben we aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie, biodiversiteit en bewonersgedrag. Uiteraard is onze eigen bedrijfsvoering ook één van de pijlers. We kijken naar ons eigen gedrag en hoe we steeds duurzamer kunnen werken (nieuw energieneutraal kantoor, voorbeeldfunctie, inkoop, keuze ketenpartners en leveranciers).

Een belangrijk uitgangspunt voor ons bij de maatregelen die we nemen, is dat huurders profiteren van meer wooncomfort en lagere woonlasten. Samen investeren we in gedragsverandering.

3.4.1 Duurzame ambities

De ambities van Woningbelang:

- Per ultimo 2025 is 60% van ons woningbezit voorzien van zonnepanelen
- Per ultimo 2025 heeft Woningbelang geen enkele woning meer met een 'rood' label (E, F, G)
- Per ultimo 2025 is 10% van onze woningvoorraad aardgasvrij
- Per ultimo 2025 voldoet 15% van onze woningvoorraad aan 'de standaard voor woningisolatie
- Alle nieuw op te leveren woningen voldoen aan TOjuli, zijn gasloos, en er wordt rekening gehouden met klimaatinclusief bouwen
- Woningbelang zet zich in voor klimaatadaptatie:
 - Per ultimo 2025 hebben 5 complexen een groen-blauw dak
 - Per ultimo 2025 zijn minimaal 500 woningen afgekoppeld van het hemelwater
 - We stimuleren tegelwippen
- Woningbelang zet zich in voor circulariteit:
 - Per ultimo 2025 is iedere badkamer- of keukenvervanging circulair
 - Bij de nieuwbouw plaatsen we enkel nog circulaire badkamers en keukens

Jaarstukken 2023 Woningbelang

- Per ultimo 2023 is 10% van onze materialen die we gebruiken circulair
- Per ultimo 2023 zijn 3 projecten in hout gerealiseerd/ in ontwikkeling
- We hergebruiken groen uit voor- en achtertuinen en geven het een nieuwe bestemming (struikroven)

3.4.2 Wat hebben we in 2023 gedaan?

De nieuwbouwwoningen aan de Barentszstraat en Bernardusschool zijn NOM uitgevoerd in combinatie met een bodemwarmtepomp. Ook de nieuwbouwwoningen aan de Emmalaan worden via dit concept uitgevoerd. 't Hof voldoet aan de BENG-norm. In alle nieuwbouw zijn circulaire keukens toegepast.

Eind 2023 zijn er op 379 adressen van eengezinswoningen en 312 adressen van gestapelde bouw zonnepanelen aangebracht. Nieuwbouw wordt standaard voorzien van zonnepanelen. Daarmee is 49,2% van het bezit van Woningbelang voorzien van zonnepanelen.

Bij twee complexen gestapelde bouw zijn zonnepanelen ten behoeve van de algemene meter aangebracht. Dit komt rechtstreeks ten goede aan alle huurders van het complex.

Bij een van deze complexen was nog voldoende dakoppervlak om ook alle onderliggende appartementen een pakket aan te bieden. Bij het andere complex wordt nog bekeken of er voldoende dakoppervlak aanwezig is om alle onderliggende appartementen een pakket aan te bieden.

Uiteraard gaan we hier in 2024 mee door. Een grote groep adressen is hiervoor alweer aangeschreven.

In 2023 is een eerste opdracht verstrekt voor het uitfaseren van woningen met een E,F,G-label. Eind december hebben we nog de volgende woningen met E, F of G-labels in bezit:

- E-label: 120
- F-label: 63
- G-label: 25

Totaal: 208 woningen.

Voor 2024 pakken we vervolgens nog eens 124 woningen aan. De laatste woningen (84) staan gepland voor 2025. En daarmee lopen we vooralsnog prima op schema.

In 2023 zijn op 264 adressen de gasaansluitingen in de keukens verwijderd. Bij uitvoering van mutatieonderhoud waren dit 161 adressen en 103 adressen zijn uitgevoerd op verzoek van de huurder.

Daarnaast hebben we eind 2023 ook nog 255 woningen zonder gasmeter. Dit komt neer op 6% van onze woningvoorraad.

Ook vervangen we CV ketels voor duurzame alternatieven.

In het kader van de Nationale Prestatieafspraken moeten CV-ketels voortaan in principe vervangen worden door duurzame alternatieven. Met onze vaste co-maker is medio juni 2022 hierover al de nodige afspraken gemaakt.

Vanwege de leveringsproblemen komt het plaatsen van warmtepompen nog niet op stoom. De geplande toestellen zijn dus niet allemaal in 2023 geplaatst (ivm deze leveringsproblemen). Dit loopt door in 2024. Hierover zijn aanvullende afspraken met Sankomij gemaakt en wordt ook de planning afgestemd.

Eind 2023 zijn er 118 spaarpompen geplaatst. In 2024 voeren we fase twee uit bij 128 woningen.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Bij de uitvoering van verschillende onderhoudsprocessen brengen we energiebesparende maatregelen aan. Dit is per onderhoudsproces verschillend wanneer dit uitgevoerd wordt en op verzoek van huurder waarbij we ook actief aanbieden bij onderhoudswerkzaamheden.

Op verzoek van bewoner hebben we in 2023 bij 237 woningen EBM uitgevoerd. Hierbij zijn 103 woningen gasloos gaan koken, zijn 27 woningen voorzien van spouwmuurisolatie, is bij 13 woningen dakisolatie aangebracht, zijn 70 woningen voorzien van isolatieglas, is bij 1 woning de begane grondvloer vervangen door een geïsoleerde vloer en is bij 23 woningen mechanische ventilatie aangebracht.

Eind 2023 voldoet circa 12% van het woningbezit van Woningbelang aan de standaard voor woningisolatie.

Energie-armoede is momenteel een zeer actueel en urgent thema, waar Woningbelang haar verantwoordelijkheid in neemt binnen de gegeven mogelijkheden. In Bergeijk ondersteunen we de gemeente die middelen heeft gereserveerd voor een klussendienst. Deze klussendienst, waaronder ook een servicemonteur van Woningbelang, voert eenvoudige energiebesparende maatregelen uit in de woning die met name tocht tegengaan. Dit project is in 2023 succesvol uitgevoerd.

Verder biedt Woningbelang huurders de mogelijkheid om gebruik te maken van een energiecoach die hen met praktische tips helpt om op energie te besparen. Tevens bieden we in samenwerking met de gemeenten toolboxes aan met daarin energiebesparende maatregelen. Woningbelang is ook partner van “Samen Valkenswaardig”, een duurzaamheidsplatform van de gemeente Valkenswaard, om duurzaamheid in de breedste zin van het woord in de gemeente te stimuleren. We delen onze informatie over de “slechte” energie labels, zodat ook de financiële tegemoetkoming vanuit de overheid bij de juiste huurders terecht komt.

In 2023 leverden we het eerste groen-blauw dak op bij ons complex aan de Rapelenberg. Om het gedateerde complex meer uitstraling te geven is besloten om, naast het aanbrengen van een groen-blauw dak, ook delen van de gevel (trappenhuisen + hoofdentree) als “groene gevel” uit te voeren. Hierbij is deze groene gevel gevoed door het bovengelige waterreservoir van het “groen-blauw” dak. Ook zijn er in de groene gevel aangepaste nestkastvoorzieningen voor beschermde vogelsoorten opgenomen.

Daarnaast zijn er zonnepanelen gelegd ten behoeve van het verbruik van de algemene meter aansluiting (lift, verlichting en collectieve installaties).

Bij het complex aan de Dr. Arienstraat eo zijn daken vervangen. Bij een blok van 3 woningen hebben we aan één zijde van de woningen een hellend groen dak laten aanbrengen. Deze daken gaan we monitoren om te bepalen of we dit vaker gaan toepassen.

Ook staat het toepassen van biobased materialen hoog op de agenda. We zijn momenteel druk bezig met de uitwerking van de eengezinswoningen Wilde Wingerd in hout. Ook het project Willibrorduslaan 134 krijgt steeds meer vorm. Hier realiseren we in samenwerking met ELK het TransforMEER-concept, welke uitgaat van een prefab oplossing in hout uitgevoerd.

3.4.3 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.

3.4.3.1 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 2023 verrichtte Woningbelang mutatieonderhoud in 278 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 € 11.610 per mutatie. De totale uitgaven voor mutatieonderhoud zijn in 2023 circa € 3.227.000. Hiervan is een bedrag van ca. € 1.635.000 geactiveerd voor asbest en grootschalige investeringen.

3.4.3.2 Reparatieverzoeken

Woningbelang voert in de praktijk een groot deel van het huurdersonderhoud uit. Het onderhouds ABC ligt hieraan ten grondslag. Hierin is verduidelijkt welk onderhoud Woningbelang verricht en welk onderhoud voor de huurder is.

In 2023 werden 3863 reparatieverzoeken bij Woningbelang ingediend en uitgevoerd voor circa € 1.033.000. Op het totale woningbezit (4.262 woningen) komt dit neer op 0,9 verzoek per woning en € 240 per woning. De gemiddelde kosten per reparatieverzoek bedroegen circa € 264.

3.4.3.3 Planmatig onderhoud

In 2023 zijn onder andere de volgende planmatige werkzaamheden uitgevoerd:

- Schilderwerk was gepland aan circa 533 woningen. Dit is niet geheel behaald door omstandigheden (late opdrachtverstrekking en weersomstandigheden). De werkzaamheden worden in 2024 afgerond.;
- Bij ruim 1.300 woningen zijn werkzaamheden uitgevoerd zoals hemelwaterafvoeren en/of goten vervangen, repareren voegwerk, vervangen asbesthoudende golfplaten, dakbedekking, kozijnen, dakramen, dakranden etc.;
- Fase I van de woningen Gegraaf (Meidoornlaan eo) 118 vhe's is afgerond. Fase II zal in 2024 afgerond worden. Dit betreft nogmaals 128 vhe's.
- Bij 158 woningen heeft dakvervanging en/of asbestsanering van het dakbeschot plaatsgevonden.
- Bij 35 garages is schilderwerk en/of vervangen van boeiboorden uitgevoerd.
- Contractonderhoud aan liften, valbeveiliging, brandblusmiddelen, noodverlichting, hydrofoor, deurautomaten, ventilatie, toegangspoorten, dak onderhoud, cv-onderhoud, installaties e.d..

3.4.3.4 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 'doorexpluiten minimaal 15 jaar' en waarbij de levensduur van de te vervangen onderdelen is verstreken.

In 2023 zijn in totaal 174 binnenonderhoudsverzoeken in 165 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 € 8.400. De totale onderhoudskosten voor de binnenonderhoudsverzoeken in 2023 zijn circa € 1.385.000. Dit is inclusief de daarbij behorende asbestsaneringen.

3.4.3.5 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 2023 is de sanering en dakvervanging bij 8 woningen in de Lindestraat afgerond en is dit bij 245 woningen in het Gegraaf in volle gang. Op die manier wordt een groot gedeelte van asbest dakbeschot op onze woningen gesaneerd de komende jaren.

3.5 Inclusiviteit

Economische tweedeling, eenzaamheid en polarisatie zijn de afgelopen jaren toegenomen, ook in ons werkgebied. Dit legt een druk op de samenhang in de samenleving. Wij willen dat iedereen in diverse en gemengde wijken kan wonen, waar sterke verbindingen tussen mensen aanwezig zijn die een eerste vangnet in de buurt vormen, die zorgen voor veiligheid, zorg voor elkaar, leefbaarheid en een thuisgevoel. Wij willen mensen faciliteren om zo lang mogelijk zelfstandig, veilig en waardig te wonen. En binnen onze mogelijkheden willen we een bijdrage leveren om eenzaamheid tegen te gaan en mensen mee te laten doen met de samenleving.

Werken aan een inclusieve samenleving betekent voor ons dat we ons netwerk van ketenpartners, gemeenten, kennisinstellingen, zorgpartijen en bedrijfsleven uitbreiden en mobiliseren om samen met ons initiatieven te ontwikkelen. Initiatieven die mensen vooruithelpen, flexibiliteit in woonoplossingen bieden en zorgen voor diversiteit in wijken. Soms is dat in de vorm van stenen, technologie of domotica, of de aanwezigheid van voorzieningen. Maar vaak is dat ook in de vorm van andere (maatwerk)zaken, bijvoorbeeld de juiste begeleiding, faciliteren van de ontmoeting of bemiddeling voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Ook als werkgever zijn we inclusief. De één noemt het 'maatschappelijk ondernemen'; wij noemen het 'niet meer dan normaal' dat we ons inzetten om op deze manier van betekenis te kunnen zijn.

3.5.1 Wat hebben we in 2023 gedaan?

Woningbelang is gestart met de uitvraag voor de aanpak van de EFG-labels. De 3 gekozen partijen zijn mede gekozen op basis van hun inzet op het gebied van social return, waarbij onder andere is gekeken naar de PSO ladder. In 2024 wordt in overleg met onze inkoop specialist bekeken hoe we dit onderdeel kunnen maken van een standaard uitvraag en/of aanbesteding.

Woningbelang is lid van Koenraad en werkt samen met de MRE-corporaties aan bevordering van inclusiviteit.

Ultimo 2023 heeft Woningbelang 1 werknemer met een afstand tot de arbeidsmarkt in dienst. Ook is gestart met een PSO-audit van Woningbelang. De definitieve score hiervan wordt in 2024 toegekend.

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.

Om de wensen en verwachtingen van de klanten goed in beeld te krijgen, is Woningbelang op zoek naar een hedendaagse vorm van participatie. Hier zal in 2024 onderzoek naar gedaan worden.

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 2023 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 8,4 (2022: 8,6). 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 en huurdersoordeel. Voor duurzaamheid en onderhoud & verbetering 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 beloont 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 niet de woning helemaal in originele staat hoeven terug te brengen. De woonconsulent van Woningbelang legt bij de vooropname uit wat er wel en niet van hen verwacht wordt. Onze trouwe huurders waarderen dit gebaar. Dit zien we terug in onze klanttevredenheidsmetingen.

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 5 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.

Overleg HBV - RvC

In 2023 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 klantbeleving en de kwaliteit van de organisatie in het geheel.

Het oppakken van klachtsignalen stelt Woningbelang in staat de ervaring van klanten te begrijpen, te sturen op klachtenmanagement en eventuele (herhaal) problemen vooraf aan te pakken. Wat de klantrelatie versterkt en Woningbelang in staat stelt klantverwachtingen te overtreffen.

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.

In 2023 zijn er 4 geschillen door huurders van Woningbelang aan de Regionale Geschillencommissie voorgelegd. 1 klacht is zonder tussenkomst van de Regionale Geschillencommissie tussen huurder en Woningbelang opgelost, 1 klacht was niet ontvankelijk. De 2 overige klachten zijn door de Regionale Geschillencommissie na de hoorzitting als niet gegrond verklaart.

4.3.6 Seniorenmarkt

In 2023 is weer als vanouds een seniorenmarkt gehouden. Deze wordt georganiseerd door SeniorenBelang Valkenswaard. Woningbelang heeft hier met een kraam gestaan. In deze kraam konden mensen informatie krijgen over verhuizen naar een seniorgeschikte woning. Deze seniorenmarkt en ook de kraam van Woningbelang 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 2023 zijn in totaal 331 ZAV-aanvragen binnengekomen, waarvan 162 zijn goedgekeurd, 144 afgekeurd, 14 staan als gepauzeerd en nog 11 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 2023 hebben 10 vertrekkende huurders een vergoeding ontvangen voor de door hun aangebrachte ZAV. Het totaalbedrag dat is uitgekeerd is € 5.200.

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

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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. De website zal in 2024 volledig op de schop gaan.

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 2023 is de Woningbelangstelling 2 keer verschenen.

4.4.3 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. De folderlijst is geschreven in klantgerichte taal. Zodat de informatie voor huurders en woningzoekenden duidelijk is. De huisstijl van bepaalde folders is in 2023 al gedeeltelijk aangepast.

4.4.4 Media

Lokale media

Woningbelang verscheen in 2023 tweeënveertig keer in het nieuws, in de lokale en regionale kranten Eindhovens Dagblad, Valkenswaard's Weekblad en De Eyckelbergh en op de online nieuwssites Valkenswaard24. Een overzicht van de onderwerpen:

- Nieuwbouw Stakenborgakker
- Onderhoud in Het Gegraaf: 245 woningen
- Interview Maarten: met hart en ziel zetten we ons in
- De Klusbus in Bergeijk
- Levensmiddelendeelkast in Dommelen
- Dit kregen we voor elkaar in 2022
- De Voorzieningenwijzer
- Nieuwbouw De Wilde Wingerd
- Duurzamer Gegraaf
- Nieuwbouw Hastelweg
- Nieuwbouw Barentszstraat
- Gegraaf een Plantje
- Groen-geel-blauw dak Rapelenberg
- Eerste groene hellende dak
- Tweedehands Sinterklaas Speelgoedmarkt
- Afkoppelsubsidie voor huurders

Vakpers

Over Woningbelang verscheen in 2023 één artikel in vakbladen en/of op vakwebsites:

- Corporatiegids Magazine: groen-geel-blauw dak Rapelenberg

4.4.5 Bijeenkomsten

In 2023 zijn er geen bijeenkomsten 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 2023 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, waaronder de ATAD. Dit in combinatie met de (verduurzamings)opgave waar Woningcorporaties anno 2023 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 2023 zijn de beheerkosten per eenheid gemiddeld circa € 949 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 hebben vanaf 2023 een verder beroep gedaan 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 Marktwaarde / Bedrijfswaarde / Beleidswaarde

Woningbelang is vanaf de jaarrekening 2016 verplicht om haar vastgoed in exploitatie te waarderen tegen marktwaarde 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 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 2023 in het kader van investeringsbeslissingen omtrent het vastgoed in belangrijke mate nog de IRR (Internal Rate of Return) benadering. Woningbelang blijft pleitbezorger van sturen op echte kasstromen.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De huizenprijzen in de Nederlandse woningmarkt daalden vanaf juli 2022 voor een lange tijd. Inmiddels is al geruime tijd na het dieptepunt van deze daling, in mei 2023, de weg omhoog gevonden. Voor de vastgoedportefeuille heeft dit in 2023 tot een stijging van de marktwaarde geleid. De totale omvang van de vastgoedportefeuille is met ca. € 9,4 mln. gegroeid naar een waarde van € 752,2 mln. Een waardegroei van 1,3%.

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

De volledige waardeontwikkeling in 2023 kan als volgt worden samengevat:

Bedragen in € 1.000

- | | |
|---|---------------------|
| • Voorraadmutaties (o.a. aankoop, nieuwbouw, sloop) | € 2.622 -/- |
| • Mutatie vastgoedgegevens (o.a. WOZ-waarde) | € 44.938 |
| • Methodische wijzigingen (aanpassingen handboek) | € 16.978 -/- |
| • Validatie handboek 2022 (o.a. discontering) | € 832 |
| • Marktontwikkelingen 2023 | <u>€ 16.809 -/-</u> |

Waardemutatie in het verslagjaar 2023 € 9.361

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

Jaarstukken 2023 Woningbelang

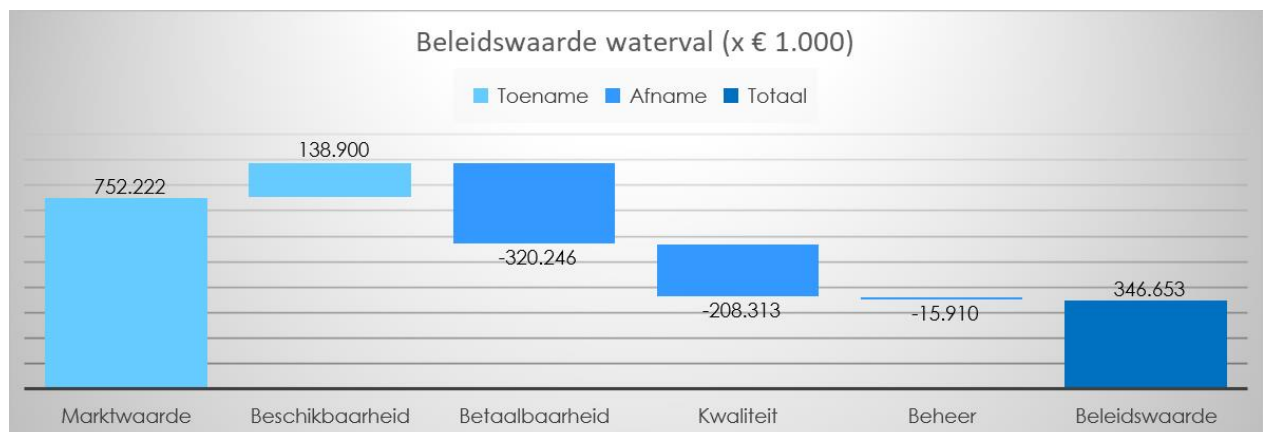
WSW. Dit zijn de solvabiliteit, loan to value, ICR, onderpandratio en de dekkingsgraad. De borgingsruimte van het WSW wordt medebepaald door realisatie van de kerngetallen.

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. De berekende beleidswaarde ultimo 2023 bedraagt ca. € 346,7 mln.

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 € 405,6 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 over het totale bezit in exploitatie bestaat uit de onderdelen weergegeven in de volgende grafiek.



Afslagen beleidswaarde

Dit impliceert dat circa 54% 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 2023 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

Jaarstukken 2023 Woningbelang

scenario's in de marktwaarde dicht bij elkaar liggen weegt het negatieve effect vanwege het aanpassen van het scenario 'uitpenden' 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. 18,47% (ca. € 138,9 mln.) van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde komt hier uit voort.

Effect betaalbaarheid

Het grootste verschil –42,57% (ca. € 320,2 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 betaalmogelijkheden 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 –27.69% (ca. € 208,3 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 –2.12% (ca. € 15,9 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

Jaarstukken 2023 Woningbelang

gemaakt en beheerst via risk assessments, de interne controle en door procesgericht te werken.

Halverwege 2023 heeft een inventarisatie van de strategische risico's, de bepaling van de risicostrategie en de bepaling van de beheersmaatregelen plaatsgevonden. Eind 2023 zijn de strategische risico's met de controller en RvC besproken.

In de Statuten van de Woningstichting is expliciet vastgelegd welke besluiten van de bestuurder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de Raad van Commissarissen behoeven. In 2023 is een financieringsstrategie voor Woningbelang vastgesteld. De financieringsstrategie heeft als doel om, binnen de externe en interne kaders, de financieringsportefeuille zo in te richten dat er aansluiting ontstaat tussen de meerjarige vastgoedportefeuille en de financieringsportefeuille van Woningbelang. Daarnaast is in 2023 het fiscaal statuut geactualiseerd, wat als kader dient voor de fiscale beheersing van Woningbelang.

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 2022.

Tot slot is in het BTIV vastgesteld dat een corporatie die meer dan 5.000 wooneenheden 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, is er toch voor gekozen om een controller aan te stellen. Binnen Woningbelang is sinds eind 2016 een controller aangesteld. De controller is betrokken bij voorgenomen besluiten met verstrekking van 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 2023 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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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 2023 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 Strategische risico's

Woningbelang heeft in 2023 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 stijgende rente Woningbelang minder gunstig kan lenen en dit hogere rentelasten tot gevolg heeft, hetgeen de ambities uit het koersplan onder druk zet.
2. Het risico dat door de stijgende inflatie Woningbelang te maken krijgt 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 de opgaaf niet gerealiseerd kan worden door de sterke stijging van de bouw- en ontwikkelkosten waardoor de geëiste rendementen niet realiseerbaar zijn.
4. Het risico van de toename van de lasten, danwel afname van de huren van overheidswege als gevolg van stijgende WOZ-waarde, ATAD, coalitie-akkoord etc..
5. In toenemende mate wordt er door hackers gepoogd om inbreuk te maken op het bedrijfsinformatiesysteem van organisaties. Dit stelt steeds hogere eisen aan beveiliging en awareness van medewerkers. Het risico is dat (gevoelige) bedrijfsinformatie uitlekt of dat het bedrijfsinformatiesysteem gegijzeld wordt.
6. Het risico dat onvoldoende medewerking of capaciteit vanuit de gemeentelijke organisatie aanwezig is dan wel door onvoldoende beschikbare bouwlocaties waardoor plannings niet gehaald kunnen worden.
7. Het risico dat door de onder druk komende verdien capaciteit van corporaties door externe ontwikkelingen druk komt op de betaalbaarheid van de huren.

5.3.3 Operationeel – tactische risico's

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 Financiële risico's

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 2024-2028 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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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 <u>gedeeld door</u> 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 <u>gedeeld door</u> 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 <u>gedeeld door</u> 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	2022	2023	Norm WSW	Norm WB
Solvabiliteit definitie WSW	58%	52%	>15%	>20%
ICR definitie WSW	2,76	2,28	1,4	1,4
Loan to Value definitie WSW	33%	38%	<85%	<75
Dekkings- ratio definitie WSW	17,2%	18,1%	<70%	<50%
Onderpand- ratio definitie WSW	17,2%	18,1%	<70%	<70%

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Uit de tabel blijkt dat Woningbelang in 2023 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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

In 2023:

- a. zijn 5 nieuwe leningen aangetrokken met een stortingsdatum in 2023 en 1 voor 2024:
 - i. NWB-lening van € 5 miljoen met stortingsdatum 3-2-2023 met looptijd van 49 jaar en een rente van 1,912%.
 - ii. NWB-lening van € 5 miljoen met stortingsdatum 3-3-2023 met looptijd van 50 jaar en een rente van 1,901%.
 - iii. Een lening bij de provincie Noord-Brabant van € 5 miljoen met stortingsdatum 3-7-2023 met looptijd van 30 jaar en een rente van 2,46%.
 - iv. BNG-lening van € 5 miljoen met stortingsdatum 3-8-2023 met looptijd van 5 jaar met een rente van 3,25%.
 - v. BNG-lening van € 5 miljoen met stortingsdatum 3-10-2023 met looptijd van 10 jaar met een rente van 3,329%.
 - vi. BNG-lening van € 5 miljoen met stortingsdatum 4-3-2024 met looptijd van 8 jaar met een rente van 2,737%.
- b. is een BNG-lening van € 0,2 miljoen op renteherzieningsdatum 1-11-2023 vervroegd afgelost.
- c. zijn voor 2 basismarktleningen van € 5 miljoen een kredietopslag-herziening vastgelegd:
 - i. per 2-10-2023 bij NWB een nieuwe kredietopslag voor 4 jaar van 0,21%.
 - ii. per 1-2-2024 bij BNG een nieuwe kredietopslag voor 4 jaar van 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

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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

Om invulling te geven aan de ambities en doelstellingen op het gebied van prettig wonen hebben we met de gemeenten Bergeijk en Valkenswaard én onze HBV prestatieafspraken gemaakt voor 2023. Deze afspraken hebben een taakstellend karakter. En met de afspraken onderstrepen we de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor wonen in de breedste zin van het woord. 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 2023 waren gekoppeld aan onze maatschappelijke vraagstukken.

1. Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen
 - Samenwonen bevorderen
 - Nationale Woondeal
 - Haalbaarheid nieuwbouwprojecten
 - Actualiseren Woonvisie
- Faciliteren van de vergrijzing
 - Nieuwbouw geschikt voor senioren in de huursector (herstructurering bestaand bezit en uitbreiding)
 - Doorstroomproject senioren
- Behouden en aantrekken van jongeren en jonge gezinnen
 - Beschikbaarheid minimaal aantal woningen voor starters
 - Nieuwbouw voor starters in de huursector (herstructurering bestaand bezit en uitbreiding)
- Bijzondere doelgroepen
 - Huisvesting statushouders en urgent woningzoekenden
 - Opstellen woonwagengebeleid
2. Betaalbaarheid
 - Haalbaarheidsonderzoek overname woningen Woonbedrijf in Valkenswaard
 - Betaalbaarheid vastleggen in Woonvisie
 - Onderzoeken mogelijkheden gouden driehoek
 - Behoud van huurwoningen voor mensen met recht op huurtoeslag
 - Uitvoering Convenant Schuldhulpverlening
3. Leefbare 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
 - Financiële bijdrage in buurtbemiddeling
 - Gezamenlijk opstellen wijkvisies
4. Een duurzame samenleving
 - Aanbrengen energiebesparende maatregelen en zonnepanelen
 - Realiseren Nul-op-de-meter en BENG woningen
 - Uitfaseren woningen met E, F of G label
 - Bevorderen bewustwording energieverbruik
 - Onderzoek naar en aanpak van hittestress in woningen
 - Onderzoek naar toepassing biobased materialen en circulaire keukens en badkamers.
 - Verkennen hoe we gezamenlijk invulling kunnen geven aan klimaatadaptatie

Begin 2024 worden de resultaten geëvalueerd.

6.3.2 Bergeijk

De jaarprestatieafspraken 2023 zijn gekoppeld aan onze maatschappelijke vraagstukken:

1. Beschikbaarheid betaalbare huurwoningen
 - Samenwonen bevorderen
 - Vergrijzing
 - Herstructurering appartementen naar levensloopbestendige huisvesting
 - Nieuwbouw voor senioren in de huursector
 - Doorstroomproject senioren
 - Ontgroening
 - Nieuwbouw voor starters in de huursector
 - Bijzondere doelgroepen
 - Huisvesting statushouders en urgent woningzoekenden
2. Betaalbaarheid
 - Onderzoeken mogelijkheden gouden driehoek
 - Behoud van huurwoningen voor mensen met recht op huurtoeslag
 - Uitvoering convenant schuldhulpverlening
3. Leefbare wijken
 - Aanpak hennepsteelt en dealen drugs vanuit huurwoningen
 - Aanpak woonoverlast
 - Bestrijden en voorkomen illegale bewoning.
 - Financiële bijdrage buurtbemiddeling
4. Een Duurzame samenleving
 - Realiseren Nul-op-de-meter en BENG woningen
 - Aanbrengen energiebesparende maatregelen en zonnepanelen.
 - Bevorderen bewustwording energieverbruik
 - Uutfaseren woningen met E, F en G label
 - Onderzoek naar toepassing biobased materialen en circulaire keukens en badkamers
 - Onderzoek naar en aanpak van hittestress in woningen
 - Verkennen hoe we gezamenlijk invulling kunnen geven aan klimaatadaptatie
 - Verduurzamingsfonds voor sociale woningbouw (oud-Vestia woningen)
 - Aanpak energiearmoede: klussendienst

Begin 2024 worden de resultaten geëvalueerd.

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 organiseerden dialoogtafels met als thema

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

De output van deze dialoogtafels is verwerkt in koersplan 2023-2025. In 2024 vindt per dialoogtafel de terugkoppeling plaats van de behaalde resultaten tot op heden.

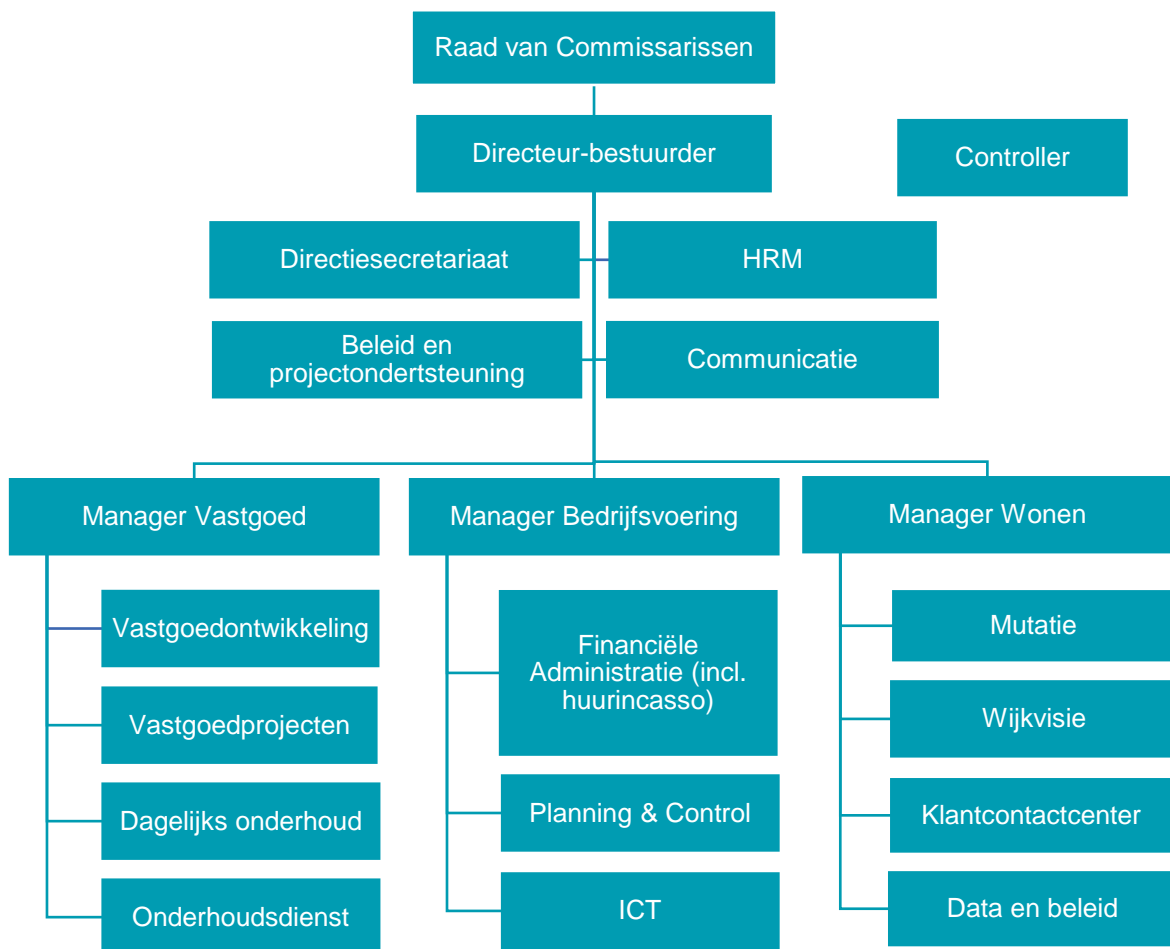
7 De organisatie

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 2023 hebben zich wijzigingen voorgedaan in de

Jaarstukken 2023 Woningbelang

samenstelling van de RvC. De heer Duijsters en de heer Langenberg zijn beiden afgetreden (respectievelijk in juni en oktober) na het volbrengen van een tweede zittingstermijn. De heer Rijskamp is toegetreden als nieuw lid per 1 oktober 2023. Het wervingstraject voor een nieuwe voorzitter van de RvC is in 2023 afgerond: per 1 januari 2024 treedt de heer Hendrikse toe in deze rol.

7.3 Ondernemingsraad

7.3.1 Overleg met de directeur-bestuurder

De OR had in 2023, conform jaarplanning (ca. tweemaandelijks) vijf keer een regulier overleg met de directeur-bestuurder. Het overleg werd afwisselend voorgezeten door de bestuurder en door de voorzitter van de OR. Bij het overleg zijn onder andere de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

Onderwerp	Rechten Ondernemingsraad	Uitkomst/opmerking
Personele zaken en vacatures	Informatierecht	
Organisatiehuisvesting	Informatierecht	
Reiskostenvergoeding duurzaam vervoer	Adviesrecht	Positief advies
Invoering wervingsbonus nieuwe collega's.	Adviesrecht	Positief advies
Profielschets en benoeming lid RvC	Adviesrecht	Positief advies
Verzuimprotocol	Adviesrecht	Positief advies
Collectieve vrije dagen 2023	Instemmingsrecht	Ingestemd

Omdat Woningbelang inmiddels >50 medewerkers heeft is een OR verplicht, eerder was een PVT van 3 personen voldoende. De samenstelling van de OR is in 2023 gewijzigd. Er zijn drie nieuwe leden toegetreden tot de OR. Deze bestaat nu uit twee medewerkers van de afdeling Vastgoed, twee medewerkers van de afdeling Bedrijfsvoering en een medewerker van de afdeling Wonen. 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, de overname van de Vestia-woningen in Bergeijk, de samenwerking tussen de OR en de bestuurder.

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. De voltallige personeelsvereniging is eind 2022 gestopt, waardoor we in 2023 op zoek zijn gegaan naar nieuwe bestuursleden voor de Personeelsvereniging. Alle medewerkers van Woningbelang zijn lid van de personeelsvereniging.

De personeelsvereniging organiseerde in 2023 een gezellig personeelsuitje naar Antwerpen. Zowel met Pasen als met Sinterklaas hebben alle collega's een (chocolade) verrassing gekregen. De sinterklaasviering voor alle kinder- en kleinkinderen in de leeftijd van 0-8 jaar

Jaarstukken 2023 Woningbelang

was weer een geslaagde middag. En ook was er dit jaar 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. Eind 2023 is het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Afhankelijk van het aantal en de aard van de zienswijze, hopen we medio 2024 het bestemmingsplan vast te stellen. Ook zijn we in 2023 gestart met de voorbereidingen voor een aanbesteding. Als alles volgens planning verloopt, moeten we eind 2024 tijdelijk verhuizen en aansluitend wordt gestart met de sloop.

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 label A.

Woningbelang houdt kantoor aan de Waalreseweg 25 in Valkenswaard.

7.7 Medewerkers

Aantal FTE's	48,2
Aantal medewerkers	57
Aantal fulltime medewerkers	24
Aantal partime medewerkers	33
Aantal mannen	23
Aantal vrouwen	34
Verzuimpercentage	4,7%
Aantal medewerkers instroom	12
Aantal medewerkers uitstroom	4
Aantal vacatures*	4
Aantal stagiaires	2

Deze tabel bevat het aantal medewerkers en FTE ultimo 2023

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. Hiervoor wordt samengewerkt met Effectory. In 2023 was er geen 2-jaarlijks onderzoek, wel zijn er kleinere onderzoeken uitgevoerd.

Uit de laatste meting (oktober 2023) blijkt dat medewerkers het werken bij Woningbelang gemiddeld waarderen met een 7,8 (2022: 8,0). De uitslag van de meting is met de medewerkers besproken en er zijn actieplannen opgesteld voor de punten die verbetering behoeven.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Zaken die goed gaan zijn:

- Ik heb het gevoel dat ik bij Woningbelang pas.
- Ik durf mezelf te zijn bij Woningbelang.
- Ik ben trots op Woningbelang.

Verbeterpunten zijn er op het gebied van:

- Werkdruk
- Procesmatig werken
- Samenwerking tussen verschillende afdelingen

Woningbelang behaalde in 2023 het label Worldclass Workplace.

Dit keurmerk wordt door Effectory uitgegeven en kan alleen verdiend worden door het behalen van een goede beoordeling door de eigen medewerkers. Woningbelang scoort bovengemiddeld in de branche op het gebied van medewerkersbevlogenheid en goed werkgeverschap! Dit keurmerk is het bewijs dat Woningbelang haar medewerkers een fijne en goede werkplek biedt.

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 in de kantine een personeelslunch voor alle medewerkers van Woningbelang. De bedoeling van de lunch is driedelig: 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. Onderwerpen die in 2023 aan bod zijn gekomen zijn:

- Aedes Benchmark
- Continue ontwikkeling: eigenaarschap, FLOW
- Digitalisering: Microsoft Office 365, Viewpoint 7.0, Sharepoint, Timetell
- Duurzaamheid: eerste groene hellende dak, biobased bouwmaterialen, Award Samen Valkenswaardig
- Elke Dag Beter
- Financieel: duurzaam verdienmodel
- Personeel: werven & behouden van ambitieuze medewerkers, CAO, nieuwe PV, klokkenluidersregeling, wangedrag
- Projecten: Klant-tot-klant, Woonleefcirkels, Telelock, de Verhuiswens
- Updates sloop- en nieuwbouwprojecten en mutatieonderhoud
- Verbetertraject Leegstandsdagen
- Overige: Wooniezie, NLP: Neuro Linguïstisch Programmeren, Trappers, Flowy's, afstudeeronderzoek HR-visie Stagiair
- Fun: vieren enkele jubilea collega's, eindejaarsgeschenkentombola, Tour de France oproep, Roze Dinsdag oproep, Sinterklaasactie, Letterzoekactie

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.

7.9.3 Organisatieactiviteiten buiten werktijd

We organiseren activiteiten om de medewerkers te bedanken voor hun inzet en te werken aan saamhorigheidsgevoel. In 2023 hebben we in dit kader een vakantieborrel en kerstbijeenkomst georganiseerd.

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.

We maken hiervoor gebruik van Dialog. Dialog helpt om het beste uit een medewerker te halen en is gericht op leren en verbeteren. Het is 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 hieraan 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. We hebben de HR-cyclus beoordeeld en besloten deze te houden zoals deze was: inzetgesprek, functioneringsgesprek, beoordelingsgesprek. Omdat dat goed aansluit bij de pijlers uit de SPP, de behoeften van de organisatie en de medewerkers. De mogelijkheden die Dialog biedt zijn steeds verder uitgebreid door bijv. ook gebruik te maken van de feedback-module en het houden van een Talent review (vlootschouw).

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'.

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 2023 is ca. 4,2% van de bruto loonsom uitgegeven voor loopbaanontwikkeling. In totaal een bedrag van € 111.973. Waarvan € 16.741 uit het individueel loopbaanontwikkelingsbudget.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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 2023 zijn er 55 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 2023 hebben 9 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 2023 € 132.369.

7.12.3 Loopbaanwijzer

Naast het individuele loopbaanontwikkelingsbudget, hebben CAO-partijen ook gezorgd voor een collectieve voorziening loopbaanontwikkeling (FLOW). 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.

Stage Team Wijkvisie

In 2023 heeft een studente van de opleiding Sociaal Juridische Dienstverlening stagegelopen bij Team Wijkvisie van Woningbelang. Deze stage was een meeloopstage. De studente heeft meegelopen met de consultants leefbaarheid om een goed beeld te krijgen van de werkzaamheden. Uiteindelijk heeft de studente ook zelfstandig taken uitgevoerd bij Woningbelang, zoals het voeren van intakegesprekken. De studente heeft bij Woningbelang de mogelijkheid gekregen om haarzelf te ontwikkelen en haar kennis van het werkveld te verbreden.

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. De ontwikkelplannen van een medewerker zijn sinds 2023 opgenomen in het inzetgesprek van de medewerker en vormen daarmee een vast onderwerp in de HR-gesprekscyclus.

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 Cafeteria Systeem kenbaar maken. In 2023 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. In 2016, 2018 en 2021 is het integriteitsbeleid 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. In 2023 is het integriteitsbeleid wederom geactualiseerd en daarbij is ook de klokkenluidersregeling vernieuwd conform nieuwe wetgeving.

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 2023 zijn de Corona-maatregelen komen te vervallen. Wel hebben we met elkaar afgesproken dat wanneer je niet fit bent, je thuiswerkt om ervoor te zorgen dat ziekte zich niet op kantoor verspreid.

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 en 2023 hebben we in overleg met de

ArboUnie besloten om de RI&E nog niet te actualiseren, de laatste RI&E wordt gehandhaafd. In 2024 zullen we een nieuwe RI&E uitvoeren, afhankelijk van de verhuisplannen en in overleg met de ArboUnie.

De beleidsregels Arbo en alle uitvoerende processen zijn beschreven in Klant tot Klant. De bedrijfshulpverleners gingen op herhalingscursus. Eind 2023 heeft Woningbelang zeven BHV-ers. In 2023 zijn er geen bedrijfsongevallen gemeld.

7.16 Doelmatige organisatie

Woningbelang werkt met een Planning en Control cyclus met een strategische scope van drie jaar (2023 – 2025). 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

In het jaar 2023 heeft Woningbelang belangrijke stappen gezet op het gebied van informatietechnologie (ICT), zij het in een gematigder tempo. Als onderdeel van onze voortdurende inzet om onze operationele efficiëntie te verbeteren en onze dienstverlening aan huurders te optimaliseren, hebben we enkele gerichte ICT-initiatieven ondernomen, waarvan de implementatie van Office 365 een van de meest opvallende was.

Met de overgang naar Office 365 hebben we onze interne communicatie, samenwerking en documentbeheer verbeterd. Medewerkers hebben nu toegang tot een reeks cloudgebaseerde applicaties, waaronder Outlook voor e-mailcommunicatie, Teams voor realtime samenwerking en SharePoint voor het delen en beheren van documenten en informatie. Deze tools zorgen ervoor dat de samenwerking tussen teams wordt gestroomlijnd en de toegang tot belangrijke informatie vereenvoudigd. Bovendien heeft de implementatie van Office 365 ons geholpen om flexibeler te werken en onze bedrijfscontinuïteit te verbeteren.

Naast de invoering van Office 365 heeft Woningbelang ook enkele gerichte investeringen gedaan in de modernisering van onze ICT-infrastructuur en de versterking van onze beveiligingsmaatregelen.

Als Woningbelang blijven we ons inzetten voor het verkennen en benutten van innovatieve ICT-oplossingen die onze organisatie in staat stellen om efficiënter te opereren en onze dienstverlening aan huurders te verbeteren. We kijken uit naar verdere vooruitgang en ontwikkelingen op dit gebied in de komende jaren.

7.18 Verenigingen van eigenaren

Woningbelang maakt deel uit van zes 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-Noord in Bergeijk (30 huurappartementen en een commerciële ruimte). Dit project is in aanbouw en wordt in 2024 opgeleverd.
- VvE Hof-Zuid in Bergeijk (7 huurappartementen, 1 koopappartement en 2 commerciële ruimtes)
- VvE Dr. Rauppstraat in Bergeijk (9 huurappartementen, 4 particuliere huurwoningen en een muziekschool)

De vereniging van eigenaren wordt gevormd door Woningbelang samen met de andere eigenaren en is verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke zaken zoals

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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.

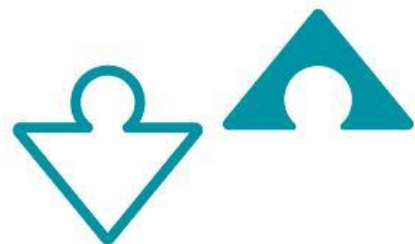
Jaarstukken 2023 Woningbelang

Kengetallen

	2023	2022
Onroerende zaken		
- Woongelegenheden	4.209	4.247
- Intramuraal vastgoed	15	15
- Parkeren	83	83
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6	6
- In aanbouw	52	34
Balans en Winst & Verliesrekening (x € 1.000,-)		
- Eigen vermogen	601.431	619.080
- Voorzieningen	11.419	1.236
- Huren	29.256	29.118
- Opbrengsten servicecontracten	641	552
- Jaarresultaat (na belastingen)	-17.648	11.206
Algemeen		
- Huurachterstand	(zittend in % van huren + opbrengsten servicecontracten) 0,58%	0,53%
- Huurderving regulier	(% huren + vergoedingen) 1,76%	1,47%
- Bestemmingsleegstand	(% huren + vergoedingen) 1,09%	2,05%
- Bedrijfskosten	(€ per woongelegenheden) 354	394
- Belastingen en zakelijke lasten	(€ per woongelegenheden) 517	492
- Verhuurderheffing	(€ per woongelegenheden) -	688
- Eigen vermogen	(€ per woongelegenheden) 142.892	145.769
- Rentabiliteit	(jaarres.in % van E.V.) -2,9%	1,8%
- Solvabiliteit	(E.V. in % van T.V.) 76,8%	80,5%
- Current ratio	(vlottende activa in verhouding tot kort vreemd vermogen) 0,6	0,4
- Personeelsformatie:	<i>(FTE's in dienst per ultimo jaar)</i>	
Algemene zaken	6,7	5,7
Bedrijfsvoering	8,0	8,8
Vastgoed projectontwikkeling	0,8	0,8
Vastgoed beheer	12,1	12,7
Vastgoed eigen onderhoudsdienst	3,3	3,0
Wonen	14,5	10,4
	45,4	41,4

B) Jaarverslag Raad van Commissarissen 2023

WONINGBELANG



Inleiding

Woningbelang is in 2023 voortvarend van start gegaan met een nieuw en zeer ambitieus koersplan. Waar vele nog moeten denken in scenario's als het gaat om het borgen van beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid van de woningvoorraad is dat bij Woningbelang (ge)woon de vastgelegde koers. Dit volledig in lijn met de NPA en Regionale Woondeal. Ook de eerste extra stappen in leefbaarheid en inclusiviteit worden al gerealiseerd. In een steeds complexere samenleving slagen wij erin om nog steeds het verschil te maken. De schop gaat letterlijk in de grond in Bergeijk en Valkenswaard als het gaat om het toevoegen van nieuwe woningen. Qua verduurzaming maken we momenteel zelfs de grootste slag ooit. Plannen waar we al jaren voor knokken worden nu eindelijk werkelijkheid.

Geopolitieke verschuivingen en spanning leiden steeds meer tot instabiliteit. Dit is onder andere direct voelbaar in prijzen van materialen en de kapitaalmarkt. Maar ook andere crises hielden aan, en niet alleen in het buitenland. In Nederland staan de vluchtelingencrisis, de wooncrisis, energiecrisis en onder andere de stikstofcrisis nog steeds centraal. Daar kwam de val van het kabinet medio 2023 nog eens bij. 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. De Nationale Prestatieafspraken zijn vertaald in regionale Woondeals. Heel concreet is nu per regio / gemeente vastgesteld hoe groot de opgave is. 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. Door rentestijgingen in 2023 is dit nog eens versterkt.

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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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, een reglement Bestuur en in een visie Toezicht en 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 2023.

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

Aftreden leden en toetreden nieuw lid

In 2023 hebben zich wijzigingen voorgedaan in de samenstelling van de RvC. De heer Duijsters en de heer Langenberg zijn beiden afgetreden (respectievelijk in juni en oktober) na het volbrengen van een tweede zittingstermijn. De heer Rijskamp is toegetreden als nieuw lid per 1 oktober 2023. Het wervingstraject voor een nieuwe voorzitter van de RvC is in 2023 afgerond: per 1 januari 2024 treedt de heer Hendrikse toe in deze rol.

Onderstaande leden zijn afgetreden in 2023

Naam	Geboortedatum	Functie	Relevante (neven)functie(s)	In functie sinds	Aftredend per
Dhr. J.P.M. Duijsters	15-01-1954	Lid	- Directeur/eigenaar van Duijsters POC	Juni 2015 Herbenoemd Juni 2019	Juni 2023; Niet Herkiesbaar
Dhr. M.W.J. Langenberg	02-06-1975	Voorzitter	- Sales Director Natixis Investment Managers	Oktober 2015 Herbenoemd oktober 2019	Oktober 2023 Niet herkiesbaar

Onderstaand lid is toegetreden in 2023

Naam	Geboortedatum	Functie	Relevante (neven)functie(s)	In functie sinds	Aftredend per
Dhr. M.P. Rijskamp	25-06-1977	Lid	- Corporate controller Woningcorporaties Bo-Ex, G&O, Woningstichting Barneveld.	Oktober 2023	Oktober 2027 Herkiesbaar

Eind 2023 was de samenstelling van de Raad van Commissarissen als volgt:

Naam	Geboortedatum	Functie	Relevante (neven)functie(s)	In functie sinds	Aftredend per
Dhr. 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 Raad van Toezicht Natuur- en Milieufederatie Utrecht (NMU)	Juli 2020	Juli 2024 Herkiesbaar

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Mevr. M.M. Dekkers	19-05-1967	Lid	<ul style="list-style-type: none"> - Directeur Pro Persona Connect (vanaf 01-04-2023) - Lid RvT Het Laagland - Lid RvT Care4kidz 	Juli 2021	Juli 2025 Herkiesbaar
Mevr. B.J.H.T. Heesakkers	30-05-1978	Lid	<ul style="list-style-type: none"> - 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
Dhr. M.P. Rijkskamp	25-06-1977	Lid	<ul style="list-style-type: none"> - Corporate controller Woningcorporaties Bo-Ex, G&O, Woningstichting Barneveld. 	Oktober 2023	Oktober 2027 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 koersplan 2023-2025, 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 2023).

De RvC kwam in 2023 zeven 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 plaats met het voltallige MT in het kader van de opstart van de nieuwe strategische koers van 2023-2025. In de volle breedte vond er dialoog plaats over de concrete plannen van Woningbelang. 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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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. Ook duurzaamheid, participatie en de woonruimteverdeling (Wooniezie) kwamen in dit gesprek prominent aan de orde. De HBV werft nieuwe (bestuursleden)leden onder de oud-Vestia huurders.

Onderwerpen en besluiten RvC vergaderingen

Onder andere de volgende onderwerpen werden in 2023 besproken, vastgesteld en/of werd goedkeuring gegeven aan bestuursbesluiten conform de statuten:

- Vaststellen resultaatafspraken 2023 met de bestuurder (jaarplan) en realisatie afspraken 2022
- Vaststellen toezichts- en toetsingskader
- Vaststellen profielschets RvC
- Werving nieuwe RvC-leden (incl. voorzitter)
- Vaststellen zelfevaluatie 2022
- Bespreken Regionale Woondeal
- Bespreken casus vastgoedbezit bij commissarissen woningcorporaties
- Goedkeuring stichtingskosten Wilde Wingerd
- Goedkeuring stichtingskosten Valkenstaete
- Goedkeuring stichtingskosten Emmalaan (Valkenswaard)
- Vaststellen zelfevaluatie RvC 2022
- Vaststellen jaarverslag en jaarrekening 2022
- Goedkeuring financieringsstrategie
- Goedkeuren fiscaal statuut
- Goedkeuring stichtingskosten Hooge Berkt (Bergeijk)
- Verstrekken opdracht accountant
- Bespreken voortgang project Hastelweg (Eindhoven)
- Vaststelling "overzicht voorgenomen werkzaamheden Valkenswaard en Bergeijk 2024 – 2028
- Goedkeuring prestatieafspraken 2024 met de HBV en de gemeenten Bergeijk en Valkenswaard
- Risicomanagement
- Bespreken bevindingen interne controle
- Vaststelling jaarverslag Raad van Commissarissen over 2022
- Bespreking managementletter accountant
- Verlenen decharge aan de bestuurder voor het gevoerde beleid over 2022
- Goedkeuring begroting voor 2024 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

Vanuit het functieprofiel zijn binnen de RvC bijzondere aandachtsgebieden benoemd voor 2023:

Dhr. J.S. van de Griendt	: Vastgoed en duurzaamheid
Dhr. M.W.J. Langenberg (tot 01-10-2023)	: Financiële bedrijfsvoering
Dhr. M.P. Rijskamp (vanaf 01-10-2023)	: Financiële bedrijfsvoering
Mevr. M.M. Dekkers	: Sociaal maatschappelijk /welzijn / zorg
Mevr. B.J.H.T. Heesakkers	: Volkshuisvestelijke aangelegenheden
Dhr. J.P.M. Duijsters (tot 09-06-2023)	: Bedrijfskundig/organisatorisch/HRM/ juridisch

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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 aandachtpunten:

- 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 2023 voorgezeten door de heer Van de Griendt. De heer Langenberg had zitting als tweede lid vanuit de RvC vanuit zijn aandachtsgebied financiële bedrijfsvoering. Vanaf oktober vervulde de heer Rijkskamp deze rol. Daarnaast zijn de directeur-bestuurder, de controller en de manager Bedrijfsvoering standaard deelnemer aan het overleg.

De auditcommissie kwam in 2023 drie keer bij elkaar.

- Op 11 januari is er een hack-demo gegeven door Fox-It, naar aanleiding van de penetratietest.
- Op 6 april is er gesproken over de jaarstukken, het accountantsverslag en de financieringsstrategie.
- Op 20 oktober is er gesproken over de managementletter, de meerjarenbegroting, de IRR berekening voor nieuwbouwinvesteringen 2024 en het fiscaal statuut.

Selectie- en remuneratiecommissie

In 2016 werd besloten een formele Selectie- en remuneratiecommissie in te stellen. Vanaf 5 november 2021 bestond deze commissie uit dhr. Duijsters (voorzitter) en mevr. Dekkers. Later in het jaar vervulde mevrouw Dekkers de rol als voorzitter en nam de heer van de Griendt deel.

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.

In een brief van 25 juli 2023 concludeert de Aw dat de risico inschatting op alle onderdelen van het beoordelingskader voor Woningbelang als “laag” wordt vastgesteld.

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

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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 toezichtterreinen. 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 2023 concludeert de Aw dat Woningbelang over 2022 heeft voldaan aan de toewijzingsisen 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

Tijdens de RvC themadag van dinsdag 2 november 2021 is de visie op toezicht en bestuur geactualiseerd. Deze visie is in 2022 vastgesteld en gepubliceerd op de website. In 2024 wordt deze geactualiseerd waar nodig.

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 laatste zelfevaluatie onder externe begeleiding vond plaats in april 2021. De evaluatie van 2022 vond plaats zonder externe begeleiding. Het verslag van deze evaluatie is in 2023 vastgesteld. In 2024 vindt de zelfevaluatie plaats over 2023, aangezien de RvC de zelfevaluatie met de voltallige RvC wil uitvoeren.

Algemene conclusie van de laatste evaluatie

- 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 stukken zijn goed voorbereid door de Directeur/bestuurder.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

- 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 concerncontroller 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.
- 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 2021 13 PE punten, in 2022 30 PE punten en 89 PE punten in 2023. Met een totaal van 132 studiepunten is ruimschoots voldaan aan de gestelde norm.

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 2020	Behaalde punten 2021	Behaalde punten 2022	Behaalde punten 2023	Minimaal te behalen punten 2024
Dhr. J.P.M. Duijsters	7	8	5	0	N.v.t.
Dhr. M.W.J. Langenberg	15	6	5	0	N.v.t.
Dhr. J.S. van de Griendt	3	16	10	5	0
Mevr. B.J.H.T. Heesakkers	N.v.t.	5	12	49	0
Mevr. M.M. Dekkers	N.v.t.	4	89	0	5
Dhr. M.P. Rijskamp	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	1	5

Met bovenstaande behaalde PE-punten voldoen alle RvC-leden aan de gestelde norm.

Periodieke evaluatie accountant en controle-opdracht

Volgens de Governancecode mogen woningcorporaties niet langer dan tien 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. De afgelopen jaren is de samenwerking met Q-concepts telkens positief geëvalueerd. De controle-opdracht aan Q-

Jaarstukken 2023 Woningbelang

concepten voor de werkzaamheden met betrekking tot verslagjaar 2023 is derhalve medio 2023 opnieuw verstrekt door de RvC.

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 'Koersplan 2023-2025'. Voor een nadere uiteenzetting wordt verwezen naar het 'Bestuursverslag 2023'.

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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Raad van Commissarissen

De leden van de RvC ontvingen in 2023, passend binnen de WNT en de beroepsregel van de VTW, een vergoeding van € 11.084,- en de voorzitter € 16.626,- (85% van de beroepsregel van de VTW) op jaarbasis. 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 2023 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 2023 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 2023 in alle opzichten aan de Wet Normering Topinkomens.

De periodiek betaalde beloning inclusief onkostenvergoedingen over 2023 bedroegen € 138.100,- en de beloningen betaalbaar op termijn bedroegen € 21.068,-; totaal € 159.168,-.

C) Jaarrekening 2023

WONINGBELANG



Jaarstukken 2023 Woningbelang

Balans per 31 december 2023 (voor resultaatbestemming)

(opgesteld in euro's)

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Software	284.168	291.173
	284.168	291.173
Materiele vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.148.487	957.158
	1.148.487	957.158
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	737.597.416	727.335.796
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.624.646	15.525.129
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.318.086	15.177.960
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.525.546	3.165.536
	772.065.694	761.204.421
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	1.916.603	1.648.500
	1.916.603	1.648.500
<i>Som der vaste activa</i>	<i>775.414.952</i>	<i>764.101.252</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	209.210	179.519
	209.210	179.519
Vorderingen		
Huurdebiteuren	172.230	155.973
Overheid	24.346	28.943
Overige vorderingen	6.680	329.958
Overlopende activa	67.926	58.748
	271.182	573.622
Liquide middelen	7.716.085	4.358.235
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>8.196.477</i>	<i>5.111.376</i>
TOTAAL ACTIVA	783.611.429	769.212.628

Jaarstukken 2023 Woningbelang

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	159.905.880	151.995.003
Herwaarderingsreserve	459.173.684	455.878.864
Resultaat boekjaar	-17.648.491	11.205.696
Totaal eigen vermogen	601.431.073	619.079.563
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	11.330.811	1.152.723
Overige voorzieningen	88.590	82.915
Totaal voorzieningen	11.419.401	1.235.638
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	141.657.464	122.160.408
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.329.951	13.861.173
Totaal langlopende schulden	155.987.414	136.021.581
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	53.481	13.850
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	4.176.047	4.589.088
Schulden aan leveranciers	4.764.520	3.304.667
Belastingen en premies sociale verzekering	2.506.299	2.067.854
Schulden ter zake van pensioenen	43.967	71.044
Overige schulden	12.644	8.325
Overlopende passiva	3.216.582	2.821.018
Totaal kortlopende schulden	14.773.540	12.875.846
TOTAAL PASSIVA	783.611.429	769.212.628

Winst- en verliesrekening 2023

(opgesteld in euro's)

	2023	2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	29.256.372	29.118.316
Opbrengsten service- en energiecontracten	641.484	552.298
Lasten service- en energiecontracten	-658.334	-558.309
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.491.386	-1.671.570
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.568.196	-12.931.053
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.175.300	-5.007.963
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	11.004.640	9.501.718
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.206.197	1.262.733
Toegerekende organisatiekosten	-20.991	-20.718
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.208.982	-802.014
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	976.224	440.000
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.479.504	-5.020.354
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.610.163	10.428.429
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	1.470	1.926
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-25.088.197	5.410.001
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	424.000	340.626
Kosten overige activiteiten	-152.514	-139.795
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	271.486	200.831
Overige organisatiekosten	-1.061.761	-582.879
Leefbaarheid	-962.088	-634.745
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	249.495	15.951
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.886.720	-2.520.668
<i>Financiële baten en lasten</i>	-2.637.225	-2.504.717
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-17.496.920	11.830.208
Belastingen		
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-151.571	-624.512
<i>Belastingen</i>	-151.571	-624.512
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-17.648.491	11.205.696

Kasstroomoverzicht 2023

(opgesteld in euro's)

(volgens de directe methode)

	2023	2022
	€	€
Huren	29.235.439	29.079.108
Vergoedingen	641.484	552.298
Overige bedrijfsontvangsten	425.529	510.908
Renteontvangsten	249.495	126.916
Vennootschapsbelasting	326.294	328.142
<i>Saldi ingaande kasstromen</i>	<u>30.878.241</u>	<u>30.486.407</u>
Personeelsuitgaven	-3.478.504	-3.269.985
Onderhoudsuitgaven	-12.776.553	-7.901.735
Overige bedrijfsuitgaven	-4.958.614	-4.663.552
Renteuitgaven	-3.924.391	-3.992.838
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-193.922	-76.186
Verhuurderheffing	-	-2.564.082
Leefbaarheid externe uitgaven niet projectgebonden	-181.542	-128.509
Vennootschapsbelasting	-696.600	-1.154.508
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-26.210.125</u>	<u>-23.640.429</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.668.115	6.845.978
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	3.279.305	640.000
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	929.887	953.863
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>4.209.192</u>	<u>1.593.863</u>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-8.367.825	-3.305.772
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-16.663.316	-6.513.322
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-13.661	-6.505
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-277.378	-1.277.629
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-142.289	-
Aankoop grond	-	-16.963
Investerings overig	-245.833	-425.382
Externe kosten bij verkoop	-66.227	-19.767
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>-25.776.529</u>	<u>-11.565.339</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<u>-21.567.337</u>	<u>-9.971.477</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-21.567.337	-9.971.477
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	25.000.000	1.000.000
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<u>25.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.742.928	-77.855
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-4.742.928</u>	<u>-77.855</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.257.072	922.145
Mutatie liquide middelen	3.357.850	-2.203.354
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	4.358.235	6.561.589
Liquide middelen per 31-12	<u>7.716.085</u>	<u>4.358.235</u>
Mutatie liquide middelen	3.357.850	-2.203.354

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 2023 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.

Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2023 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 2023 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 64 huurwoningen met een aanvangshuur boven de huurliberalisatiegrens (€ 808,06 prijspeil 2023)
- 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 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 2023 tot en met 31 december 2023. 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 nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen, en
- Een ingrijpende verbouwing.

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

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

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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 waarden 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 waarden marktwaarde 2023').

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 waarden 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 basiskenmerken 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.

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

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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 "marktwaarde 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;
- *Leegwaardstijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woningbelang heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2023 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%
Leegwaardstijging	3,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per vhe: EGW	€ 895 - € 2.205	€ 911 - € 2.066
Instandhoudingsonderhoud per vhe: MGW	€ 768 - € 2.035	€ 770 - € 2.065
Instandhoudingsonderhoud per vhe: Zorgeenheid (extramuraal)	€ 1.494 - € 2.129	€ 1.439 - € 2.004
Beheerkosten per vhe: EGW	€ 509	€ 481
Beheerkosten per vhe: MGW	€ 499	€ 472
Beheerkosten per vhe: Zorgeenheid (extramuraal)	€ 460	€ 435
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,1065%	0,1141%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Huurderiving (% van de huursom)	1,00%	1,00%
Mutatiekans bij doorexploiteren	6,24%	6,36%
Mutatiekans bij uitponden	6,34%	6,46%
Mutatieleegstand DAEB	0 maanden	0 maanden
Mutatieleegstand niet-DAEB	3 maanden	3 maanden

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%	1,0%
Disconteringsvoet: Bij doorexploiteren	5,48%	5,42%
Disconteringsvoet: Bij uitponden	6,22%	6,20%

	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 € 604 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	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 6,88	€ 6,50
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 11,53	€ 10,90
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	3,00%	3,00%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	9,42%	9,55%

Parameters maatschappelijk onroerend goed	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 8,36	€ 7,90
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,97	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur - MOG	2%	2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	0,29%	0,26%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,07%	0,07%
Disconteringsvoet	9,53%	9,66%

Parameters intramuraal zorgvastgoed	2023	2022
Instandhoudingsonderhoud per m2 bvo	€ 11,11	€ 10,50
Mutatieonderhoud per m2 bvo	€ 13,97	€ 13,20
Beheerkosten % van de markthuur – ZOG	2,50%	2,50%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	0,35%	0,35%
Disconteringsvoet	8,50%	9,78%

Ten aanzien van de full versie

In de waardering ultimo 2023 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 bevriezing 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

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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

	2023	2022
Streefhuur	€ 690	€ 626
Onderhoudsnorm	€ 3.144	€ 2.954
Beheerlasten	€ 949	€ 880
Disconteringsvoet (bij doorexplotatie)	5,48%	5,47%

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 waardeverminderverslies 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

Jaarstukken 2023 Woningbelang

waardevermindingsverlies, en voor een eventueel resterende overige waardevermindering 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 waardingsgrondslagen 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.

Vorraden

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 incurrantheid 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 incurrantheid 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 dekkinggraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. De (maand)dekkinggraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkinggraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkinggraad 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 dekkinggraad is ook hoger dan de vereiste dekkinggraad van 127,1%. 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 2023 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 2,6%, 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 huurverhoging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 4,1%.

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

- DAEB woningen:
 - Huurprijs beneden de streefhuur: maximaal 2,6% (CAO-loonontwikkeling – 0,5%)
 - Huurprijs op of boven de streefhuur: 0%
 - Woningen worden afgetopt op de streefhuur van 1 juli 2023 (of, indien streefhuur boven de DAEB-grens ligt, op de DAEB-grens)
 - De wet eenmalige huurverlaging trad in werking op 1 maart 2023. In totaal hebben 1.413 huurders gebruik gemaakt van de eenmalige huurverlaging tot € 575,03.
- Niet-DAEB woningen:
 - Maximaal 4,1% (CAO-loonontwikkelingen + 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 gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Woningbelang is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst).

Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.

Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de afgeleide consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

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

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

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 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 2023
Liquide middelen	€ 7.716.085
Bankschuld	€ -
Kredietlimiet	€ -
Lopende investeringsverplichtingen	€ 33.366.830
Reeds vastgelegde nog op te storten leningen o/g	€ 5.000.000
Nog niet benutte borgingsruimte WSW	€ 51.557.047

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 2023 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woningbelang ook in 2024 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 2023

Immateriële vaste activa

	2023	2022
	€	€
Software	284.168	291.173

Software

Op de balans staan onder deze post de investeringen in het primaire systeem van Woningbelang. De software wordt lineair afgeschreven in 5 jaar.

Het verloopoverzicht van de software is hierna opgenomen:

	2023	2022
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	883.043	767.451
Cumulatieve afschrijvingen	-591.870	-528.949
	291.173	238.502
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	66.377	115.592
Desinvesteringen	-1.807	
Afschrijvingen desinvesteringen		
Afschrijvingen	-71.575	-62.921
Totaal mutaties	-7.005	52.671
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	947.613	883.043
Cumulatieve afschrijvingen	-663.445	-591.870
Boekwaarde per 31 december	284.168	291.173

Materiële vaste activa

	2023	2022
	€	€
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.148.487	957.158

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 € 4.537.400. Het onroerend goed is gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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

	2023	2022
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.635.099	2.342.896
Cumulatieve afschrijvingen	-1.677.941	-1.608.278
	957.158	734.618
<i>Mutaties</i>		
Investerings	309.239	309.790
Desinvesteringen	-29.581	-17.586
Afschrijvingen desinvesteringen	28.284	17.586
Afschrijvingen	-116.613	-87.249
Totaal mutaties	191.329	222.541
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	2.914.757	2.635.099
Cumulatieve afschrijvingen	-1.766.270	-1.677.941
Boekwaarde per 31 december	1.148.487	957.158

Vastgoedbeleggingen

	2023	2022
	€	€
DAEB vastgoed in exploitatie	737.597.416	727.335.796
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.624.646	15.525.129
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.318.086	15.177.960
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.525.546	3.165.536
	<u>772.065.694</u>	<u>761.204.421</u>

DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Het verloop van de vastgoedbeleggingen in exploitatie is in 2023 als volgt:

Verloopoverzicht 2023	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	
1 januari	727.335.796	15.525.129	742.860.925
Investerings	18.395.403	156.319	18.551.721
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	7.586.909	-	7.586.909
Voorziening onrendabele top	-381.132	-	-381.132
Desinvesteringen	-9.163.927	-481.437	-9.645.364
Herclassificatie DAEB/niet-DAEB	413.507	-409.843	3.664
Overboeking naar TDV	-140.835	-	-140.835
Herwaardering	-6.448.305	-165.522	-6.613.827
Boekwaarde per 31 december	737.597.416	14.624.646	752.222.062
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	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

Jaarstukken 2023 Woningbelang

De som van de herwaarderingen van vastgoedbeleggingen bedraagt per balansdatum € 453.535.241. 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 zijn 4.209 woningen (exclusief 15 intramurale zorgeenheden) en 77 garages opgenomen. De geschatte waarde gebaseerd op de WOZ beschikkingen van het boekjaar van deze eenheden bedraagt € 1.013.014.000 voor de woningen en € 1.050.000 voor de garages.

Investerings en overboekingen

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

	2023	2022
	€	€
Energiebesparende maatregelen	4.304.206	3.219.581
Zonnepanelen bestaande woningen	2.503.089	465.891
Inrichting en installaties	94.459	1.538.427
Verwijderen asbest	780.384	528.222
Ingrijpende verbouwing	10.869.584	1.444.593
Totaal investeringen	<u>18.551.721</u>	<u>7.196.714</u>

Verklaring waarde mutatie

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

Waardemutatie 2023 (x € 1.000)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	€
1 januari	727.336	15.525	742.861
Voorraadmutaties	-1.809	-814	-2.622
Mutatie vastgoedgegevens			
Oppervlakte en overige basisgegevens	2.602	-	2.602
Contractuur en leegstand	-1.282	69	-1.213
Maximaal redelijke huur	6.087	113	6.200
WOZ-waarde	34.968	592	35.560
Achterstallig onderhoud	589	-	589
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-1	-1	-2
Mutatiegraad doorexploiteren	1.421	-212	1.209
Complexdefinitie en verkooprestricties	-3	-4	-7
Marktontwikkelingen			
Reguliere huurstijging	11.707	198	11.905
Markthuurstijging	31.505	510	32.016
Historische leegwaardestijging	-5.927	-145	-6.073
Leegwaardestijging	1.721	14	1.736
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-9.689	-191	-9.880
Disconteringsvoet	-40.895	-722	-41.617
Overige	-4.790	-106	-4.896
Methodische wijzigingen	-16.586	-392	-16.978
Parameterwijzigingen			
Disconteringsvoet na validatie	31.410	558	31.968
Markthuurstijging na validatie	-30.766	-370	-31.136
Boekwaarde per 31 december	737.597	14.625	752.222

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Woningstichting Woningbelang heeft gekozen voor de toepassing van de basisvariant van het handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

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

De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor Woningstichting Woningbelang bedraagt het validatie effect in corop regio Zuidoost-Noord-Brabant conform de Fakton effectenrapportage d.d. mei 2024 2,82%.

Gevoeligheidsanalyse

Parameter	Gehanteerd in marktwaarde	Effect wijziging parameter	Effect op marktwaarde (€)	Effect op marktwaarde %
	31-12-2023			
Disconteringsvoet	5,77%	plus 1%	-90.313.417	-12,01%
Gemiddelde markthuur	€ 1.004	plus 1%	5.455.293	0,73%
Mutatiegraad	6,21%	plus 1%	17.966.983	2,39%
Leegwaarde	€ 1.041.559.501	plus 1%	1.786.613	0,24%

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,11%-punt (Corop regio Zuidoost-Noord-Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van

Jaarstukken 2023 Woningbelang

de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa EUR 34 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognoseinformatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,50% voor de DAEB portefeuille en gemiddeld 6,76% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat zowel de Aw als het WSW in het kader van hun toezicht op de sector rekening zullen houden met deze wijziging en dat een aanpassing van het volkshuisvestelijk beleid van de woningcorporatie, als gevolg van (alleen) de dalende beleidswaarde in 2023, niet nodig is. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2023 € 346,7 miljoen. De beleidswaarde is als volgt verdeeld tussen DAEB en niet-DAEB:

- DAEB € 335,6 miljoen
- Niet-DAEB € 11,1 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 beleids- waarde 31-12-2023	Effect wijziging parameter	Effect op beleids-waarde (€)	Effect op beleids- waarde %
Disconteringsvoet	5,54%	plus 0,5%	-34.042.093	-9,81%
Streefhuur per maand	€ 690	plus € 25	19.042.337	5,49%
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.144	plus € 100	-16.411.795	-4,73%
Lasten beheer per jaar	€ 949	plus € 100	-16.411.795	-4,73%

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 2023 is in totaal € 454 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in de overige reserves begrepen (2022: € 466 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 waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Marktwaaarde vastgoed vergeleken met de beleidswaarde

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 405,6 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 markthuurlast 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 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Bedragen x € 1.000	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
	€	€	€
Marktwaaarde verhuurde staat per 31 december 2023	737.597	14.625	752.222
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	136.572	2.328	138.900
Betaalbaarheid (huren)	-317.827	-2.419	-320.246
Kwaliteit (onderhoud)	-205.179	-3.134	-208.313
Beheer (beheerkosten)	-15.590	-320	-15.910
Beleidswaarde per 31 december 2023	335.574	11.078	346.652

In 2023 is er een opslag zichtbaar in de eerste stap van de berekening van de beleidswaarde (scenario 'doorexpluiten'). De scenario's 'doorexpluiten' en 'uitponden' liggen in de marktwaarde tegenwoordig dicht bij elkaar. In de marktwaarde worden er, ook bij het scenario 'doorexpluiten', 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 'doorexpluiten' 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 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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	€	€
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.318.086	15.177.960

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

	2023	2022
	€	€
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.336.958	8.871.105
Cumulatieve waardeveranderingen	5.841.002	6.273.925
	15.177.960	15.145.030
Mutaties:		
Investeringen	277.378	1.162.580
Desinvesteringen	-282.909	-1.241.039
Overboekingen	-	-198.750
Waardeveranderingen	145.657	310.139
Totaal mutaties	140.126	32.930
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	9.425.686	9.336.958
Cumulatieve waardeveranderingen	5.892.400	5.841.002
Boekwaarde per 31 december	15.318.086	15.177.960

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 59 eenheden opgenomen (2022: 59 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 2023 gemiddeld 0,4% duurder geworden.

Mutaties

In 2023 heeft Woningbelang twee woningen verkocht die in 2022 reeds waren teruggekocht:

- Brugbeemd 19 is opnieuw verkocht onder voorwaarden.
- Brugbeemd 20 is opnieuw verkocht onder voorwaarden.

In 2023 heeft Woningbelang een woning teruggekocht:

- Dijkbeemd 6 wordt in 2024 opnieuw verkocht onder voorwaarden.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie

	2023	2022
	€	€
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.525.546	3.165.536

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

Jaarstukken 2023 Woningbelang

	DAEB €	Niet-DAEB €	Totaal
1 januari 2023			
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	4.462.858	-	4.462.858
Af: Voorziening onrendabele investeringen	<u>-1.297.322</u>	-	<u>-1.297.322</u>
Herrekenende boekwaarde	3.165.536	-	3.165.536
<i>Mutaties</i>			
Investeringen	9.418.946	-	9.418.946
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-7.586.909	-	-7.586.909
Overige mutaties	-737	-	-737
Afboeking projecten	<u>-560</u>	-	<u>-560</u>
	1.830.740	-	1.830.740
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.293.598	-	6.293.598
Af: Voorziening onrendabele investeringen	<u>-1.768.053</u>	-	<u>-1.768.053</u>
Boekwaarde per 31 december 2023	<u>4.525.546</u>	-	<u>4.525.545</u>

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

- Valkenswaard:
 - Wilde Wingerd
 - Eindhovenseweg
 - Emmalaan
 - Le Sage ten Broekstraat
 - Loonderweg
 - Valkenstaete
 - Willibrorduslaan
 - Waalreseweg
- Bergeijk:
 - 't Hof
 - Hooge Berkt
 - Kapelledries
- 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 herstructurerings- 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.

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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Financiële vaste activa

	2023	2022
	€	€
Latente belastingvordering(en)	1.916.603	1.648.500

Latente belastingvorderingen

	2023	2022
	€	€
Afschrijvingspotentieel zonnepanelen en rookmelders	1.536.039	1.111.256
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	291.485	438.643
Langlopende leningen	89.079	98.600
Boekwaarde per 31 december	1.916.603	1.648.500

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. Voor het afschrijvingspotentieel is in 2023 een uitspraak geweest dat zonnepanelen onderdeel zijn van de woning. Woningbelang heeft een afspraak gemaakt met de belastingdienst om dit in de aangifte van 2024 te verwerken en het hoger beroep af te wachten. Het effect op de belastinglatentie bedraagt € 1.465.183.

Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie

Commercieel wordt op het vastgoed niet afgeschreven. Woningbelang heeft in 2023 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 latentie 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 (3,28%) onder aftrek van belasting op basis van het belastingtarief.

Vorraden

	2023	2022
	€	€
Overige voorraden	209.210	179.519
	209.210	179.519

Vastgoed bestemd voor de verkoop

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

	2023	2022
	€	€
Verkrijgings- en vervaardigingsprijs 1 januari	-	257.338
Af: verkopen	-	-257.338
Boekwaarde per 31 december	-	-

De Koopgarant woning die in 2021 is teruggekocht en als voorraad werd aangehouden is in 2022 verkocht op de vrije markt. Ultimo 2023 worden er geen woningen op voorraad aangehouden voor verkoop.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Overige voorraden

	2023	2022
	€	€
Grijpvoorraden onderhoudsmaterialen	45.803	51.575
Grondposities	163.407	127.944
Boekwaarde per 31 december	209.210	179.519

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 twee stukken grond die in 2024 worden ingebracht in een vastgoedontwikkelingsproject.

Vorderingen

	2023	2022
	€	€
Huurdebiteuren	172.230	155.973
Overheid	24.346	28.943
Overige vorderingen	6.680	329.958
Overlopende activa	67.926	58.748
	271.182	573.622

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

	2023	2022
	€	€
Zittende huurders	197.136	173.972
Vertrokken huurders	97.511	94.844
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-122.418	-112.844
	172.230	155.973

Zittende huurders

De achterstand zittende huurders eind 2023 is 0,50% van de netto jaarhuur + netto opbrengst servicekosten (2022: 0,51%). De achterstand betreft 135 personen (2022: 148), waarvan de dossiers van 25 personen (2022: 31) uit handen zijn gegeven aan de deurwaarder.

Vertrokken huurders

De vertrokken huurders met een achterstand betreffen 41 personen (2022: 39), waarvan de dossiers van 24 personen (2022: 18) uit handen zijn gegeven aan de deurwaarder.

Overheid

	2023	2022
	€	€
Vorderingen op gemeente Valkenswaard	24.346	28.943

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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Overige vorderingen

	2023	2022
	€	€
Overige vorderingen	6.680	329.958

Onder de overige vorderingen zijn opgenomen overige debiteuren niet zijnde huurders. In 2022 betrof dit daarnaast een nog te ontvangen bedrag van een verkochte woning. Dit bedrag is begin januari 2023 ontvangen.

Overlopende activa

	2023	2022
	€	€
Nog te ontvangen bedragen	42.183	45.352
Vooruitbetaalde posten en vooruitontvangen facturen	25.743	13.396
Totaal overlopende activa per 31 december	67.926	58.748

Onder overlopende activa zijn onder andere bedragen die in 2024 nog worden doorbelast opgenomen.

Liquide middelen

	2023	2022
	€	€
Bank	7.716.085	4.358.235
Totaal liquide middelen per 31 december	7.716.085	4.358.235

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.

Eigen vermogen

	2023	2022
	€	€
Overige reserves	159.905.880	151.995.003
Herwaarderingsreserve	459.173.684	455.878.864
Resultaat boekjaar	-17.648.491	11.205.696
	601.431.073	619.079.563

Overige reserves

	2023	2022
	€	€
Algemene bedrijfsreserve	159.905.882	151.995.003

Algemene bedrijfsreserve

Het verloop van de algemene bedrijfsreserve is als volgt:

	2023	2022
	€	€
1 januari	151.995.003	140.768.534
Uit resultaatbestemming	879.627	9.034.727
Realisatie uit hoofde van verkoop	499.161	-
Realisatie uit hoofde van sloop	6.451.380	-
Herclassificaties/herkwalificaties	80.711	2.191.740
Boekwaarde per 31 december	159.905.882	151.995.003

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Herwaarderingsreserve

	2023	2022
	€	€
Herwaarderingsreserve	459.173.684	455.878.864

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 2022	393.061.465	1.112.899	394.174.364
Toename uit hoofde van stijging van marktwaarde	63.838.497	57.743	63.896.240
Herclassificaties/herkwalificaties	-2.191.740	-	-2.191.740
Boekwaarde 31 december 2022	454.708.222	1.170.642	455.878.864
Resultaatbestemming 2022	8.019.262	2.306.807	10.326.069
Realisatie uit hoofde van verkoop	-344.289	-154.872	-499.161
Realisatie uit hoofde van sloop	-6.451.380	-	-6.451.380
Herclassificaties/herkwalificaties	-4.273	-76.438	-80.711
Boekwaarde 31 december 2023	455.927.544	3.246.140	459.173.684
Toename uit hoofde van stijging van marktwaarde (bestemming jaarresultaat 2023)	-5.483.025	-155.218	-5.638.243
Boekwaarde na bestemming jaarresultaat 2023	450.444.519	3.090.922	453.535.442

Resultaat boekjaar

	2023	2022
	€	€
Resultaat boekjaar	-17.648.491	11.205.696

Voorstel tot bestemming van het resultaat 2023

Voorgesteld wordt het negatieve resultaat ad - € 17.648.491 als volgt te bestemmen:

- een bedrag van - € 5.638.243 te onttrekken aan de 'herwaarderingsreserve' en een
- een bedrag van - € 12.010.248 te onttrekken aan de 'algemene bedrijfsreserve' van de 'overige reserves'.

Dit voorstel is niet in de jaarrekening verwerkt.

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 € 879.627 te doteren aan de 'algemene bedrijfsreserve' van de 'overige reserves'.

Voorzieningen

	2023	2022
	€	€
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	11.330.811	1.152.723
Overige voorzieningen	88.590	82.915
	11.419.401	1.235.638

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Vorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen

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

	2023	2022
	€	€
1 januari	2.450.045	795.293
Dotaties	11.029.951	1.935.825
Afwikkeling	-381.132	-281.073
	<u>13.098.864</u>	<u>2.450.045</u>
In mindering op nieuwbouwcomplexen	-1.768.053	-1.297.322
Boekwaarde per 31 december	<u>11.330.811</u>	<u>1.152.723</u>

Ultimo 2023 hebben we verliezen genomen voor de volgende nieuwbouwprojecten:

- Valkenswaard
 - Wilde Wingerd
 - Emmalaan
 - Loonderweg
 - Valkenstaete
 - Willibrorduslaan
 - Onderhoudsproject 't Gegraaf
- Bergeijk
 - Hooge Berkt
 - Kapelledries
- Eindhoven
 - Hastelweg

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

Overige voorzieningen

	2023	2022
	€	€
Gezamenlijke ruimte Rapelenberg	88.590	82.915
Boekwaarde per 31 december	<u>88.590</u>	<u>82.915</u>

Het verloop van de post overige voorzieningen is als volgt:

	2023	2022
	€	€
1 januari	82.915	113.661
Dotaties	5.675	5.612
Uitgaven	-	-36.358
Boekwaarde per 31 december	<u>88.590</u>	<u>82.915</u>

Van de voorzieningen is een bedrag van € 88.590 als langlopend (langer dan een jaar) aan te merken.

Langlopende schulden

	2023	2022
	€	€
Schulden/leningen kredietinstellingen	141.657.464	122.160.408
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.329.951	13.861.173
	<u>155.987.414</u>	<u>136.021.581</u>

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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:

	2023	2022
	€	€
1 januari	126.749.496	127.173.848
Bij: nieuwe leningen	25.000.000	1.000.000
Af: vrijval agio leningen	-1.173.057	-1.346.497
Af: aflossingen	-4.742.928	-77.855
	145.833.511	126.749.496
Af: aflossingsverplichtingen volgend boekjaar	4.176.047	4.589.088
Boekwaarde per 31 december	141.657.464	122.160.408

De rentevoet van de totale leningenportefeuille bedraagt gemiddeld in het verslagjaar 3,33% en ultimo het verslagjaar 3,28%. De leningenportefeuille bestaat uit 27 fixe leningen, waarvan zes basisrenteleningen, 1 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.

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 1 februari 2024, 1 juli 2025, 2 oktober 2027, 3 februari 2031 en 1 maart 2032.

Marktwaarde

De marktwaarde van de geborgde leningen zoals bepaald door het WSW bedraagt ultimo het verslagjaar € 156.950.000. 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 2023 bedraagt de Agio € 15.720.518.

Borging door WSW

Ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 130.112.992 (2022: € 109.855.921) borging verstrekt door het **Waarborgfonds Sociale Woningbouw**. Voor een schuldrestant ad € 134.112.992 (2022: € 113.856.000) zijn er (achter)garanties door overheden verstrekt.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Rente en kasstroomrisico geldleningen

Rentepercentage		renteherziening periode		resterende looptijd (aflossing)	
0% - 1%	€ 16.697.432	van 1 - 6 maanden	€ 6.000.000	< 1 jaar	€ 4.176.047
1% - 2%	€ 14.000.000	van 6 mnd tot 1 jaar	€ 0	van 1 tot 5 jaar	€ 17.290.944
2% - 3%	€ 5.000.000	van 1 tot 5 jaar	€ 10.000.000	van 5 tot 10 jaar	€ 14.313.606
3% - 4%	€ 46.600.000	van 5 tot 10 jaar	€ 12.500.000	van 10 tot 15 jaar	€ 7.173.607
4% - 5%	€ 36.656.772	> 10 jaar	€ 0	van 15 tot 20 jaar	€ 11.987.617
5% - 6%	€ 11.158.788	geen	€ 101.612.992	> 20 jaar	€ 75.171.171
> 6%	€ -				
Totaal	€ 130.112.992		€ 130.112.992		€ 130.112.992

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:

	2023	2022
	€	€
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	9.599.880	9.818.871
Cumulatieve waardeveranderingen	4.261.294	4.460.142
Boekwaarde per 1 januari	<u>13.861.172</u>	<u>14.279.013</u>
<i>Mutaties</i>		
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	607.500	633.750
Waardeveranderingen	123.404	272.626
Terugkopen	-262.127	-1.324.216
Saldo mutaties	<u>468.777</u>	<u>-417.840</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.013.257	9.599.880
Cumulatieve waardeveranderingen	4.316.694	4.261.294
Boekwaarde per 31 december	<u>14.329.951</u>	<u>13.861.173</u>

Mutaties

In 2023 heeft Woningbelang twee woningen verkocht die in 2022 reeds waren teruggekocht:

- Brugbeemd 19 is opnieuw verkocht onder voorwaarden.
- Brugbeemd 20 is opnieuw verkocht onder voorwaarden.

In 2023 heeft Woningbelang een woning teruggekocht:

- Dijkbeemd 6 wordt in 2024 opnieuw verkocht onder voorwaarden.

Waardeveranderingen

De post 'waardeveranderingen' heeft betrekking op een jaarlijkse waardeverandering als gevolg van de wijziging van de actuele waarde (0,4% waardestijging in 2023).

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Kortlopende schulden

	2023	2022
	€	€
Schulden aan overheid	53.481	13.850
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	4.176.047	4.589.088
Schulden aan leveranciers	4.764.520	3.304.667
Belastingen en premies sociale verzekering	2.506.299	2.067.854
Schulden ter zake van pensioenen	43.967	71.044
Overige schulden	12.644	8.325
Overlopende passiva	3.216.582	2.821.018
	<u>14.773.540</u>	<u>12.875.846</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

	2023	2022
	€	€
Schulden aan overheid	<u>53.481</u>	<u>13.850</u>

De schulden aan overheid betreft ultimo 2023 een schuld aan de gemeente Valkenswaard en gemeente Eindhoven.

Aflossingsverplichtingen langlopende schulden

	2023	2022
	€	€
Aflossingsverplichtingen	<u>4.176.047</u>	<u>4.589.088</u>

Woningbelang heeft een aflossingsverplichting van € 4.176.047 voor 2024.

Schulden aan leveranciers

	2023	2022
	€	€
Crediteuren	<u>4.764.520</u>	<u>3.304.667</u>

De schulden aan leveranciers betreffen ontvangen facturen met een dagtekening tot en met 31 december 2023, welke in 2024 worden voldaan.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

	2023	2022
	€	€
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	97.550	83.724
Omzetbelasting	1.897.691	1.522.440
Vennootschapsbelasting	511.058	461.690
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	<u>2.506.299</u>	<u>2.067.854</u>

Loonheffing en premies sociale verzekering

De schuld betreft verschuldigde loonheffingen over december 2023.

Omzetbelasting

De schuld aan de Belastingdienst betreft de nog af te dragen BTW over het vierde kwartaal van 2023.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Vennootschapsbelasting

Het saldo op balansdatum is als volgt te specificeren:

	2023	2022
	€	€
Boekjaar 2021	-	-230.244
Boekjaar 2022	29.557	691.934
Boekjaar 2023	481.501	-
	<u>511.058</u>	<u>461.690</u>

De aangifte over boekjaar 2022 wordt voor 1 mei 2024 ingediend. Deze aangifte resulteert naar verwachting in een te betalen bedrag ad € 1.354.297. Er is reeds een voorlopige aanslag betaald van € 1.324.740. Dat betekent dat er over boekjaar 2022 nog een te verwachten schuld ad € 29.557 open staat.

De aangifte over boekjaar 2023 wordt ingediend voor 1 mei 2025. Deze aangifte resulteert naar verwachting in een te betalen bedrag ad € 481.501. Er is nog geen voorlopige aanslag betaald. Dat betekent dat er over boekjaar 2023 nog een te verwachten schuld ad € 481.501 open staat.

Schulden ter zake van pensioenen

	2023	2022
	€	€
Pensioenpremies	43.967	71.044

De schulden ter zake van pensioen betreffen nog te betalen pensioenpremies welke in 2024 worden voldaan.

Overige schulden

	2023	2022
	€	€
Netto salarissen	12.644	8.325

De overige schulden betreffen nog te betalen netto salarissen welke in 2024 worden voldaan.

Overlopende passiva

	2023	2022
	€	€
Niet vervallen rente leningen	1.651.430	1.516.044
Vooruitontvangen huren	229.269	238.855
Vakantiedagen	184.405	203.384
Nog te verrekenen servicekosten	121.589	76.289
Depotbedragen	162.500	162.500
Overige overlopende passiva	867.388	623.945
Totaal overlopende passiva	<u>3.216.582</u>	<u>2.821.018</u>

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 2024 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 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 171.292) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 3,5 miljoen per 31 december 2023 (€ 2,9 miljoen per 31 december 2022).

Woningbelang zal de komende jaren naar verwachting maximaal € 0,5 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en 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 2023 wordt door het WSW een bedrag van 134,1 miljoen euro geborgd. De obligolening zal worden verhoogd naar € 3,5 miljoen (per 31 december 2022 € 2,9 miljoen).

Heffing saneringsfonds

De minister heeft in 2023 geen saneringsheffing opgelegd. Voor 2024 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 2023 € 130.101. 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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Aangegane verplichtingen onroerende zaken in ontwikkeling

Woningbelang is ten behoeve van nieuwbouwactiviteiten per balansdatum voor een bedrag van € 20.733.882 inclusief omzetbelasting aangegaan als verplichting. Dit bedrag is niet op de balans verantwoord.

Aangegane verplichtingen onderhoud

Ultimo boekjaar is Woningbelang onderhoudsverplichtingen aangegaan voor contractonderhoud € 2.493.302 voor liftonderhoud € 74.810 en overige onderhouds-/verduurzamingsopdrachten € 10.064.836 waarvan de uitvoering nog ter hand moet worden genomen. Dit zal binnen één jaar plaatsvinden.

Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

	2023	2022
	€	€
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	29.367.866	29.377.805
Af: huurderiving wegens leegstand	-826.217	-1.009.129
Af: huurgewinning	-8.334	-17.051
Bij: ontvangsten op afgeboekte vorderingen voorgaande jaren	-35.697	-8.866
Subtotaal huuropbrengsten sociaal vastgoed in exploitatie	28.497.619	28.342.759
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>	763.291	785.316
Af: huurderiving wegens leegstand	-4.538	-9.760
Subtotaal huuropbrengsten commercieel vastgoed in exploitatie	758.752	775.557
Totaal huuropbrengsten	29.256.372	29.118.316

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 2,6% (CAO-loonontwikkeling – 0,5%)
 - Huurprijs op of boven de streefhuur: 0%
 - Woningen worden afgetopt op de streefhuur van 1 juli 2023 (of, indien streefhuur boven de DAEB-grens ligt, op de DAEB-grens)
 - De wet eenmalige huurverlaging trad in werking op 1 maart 2023. In totaal hebben 1.413 huurders gebruik gemaakt van de eenmalige huurverlaging tot € 575,03.
- Niet-DAEB woningen:
 - Maximaal 4,1% (CAO-loonontwikkelingen + 1%)
 - Woningen worden afgetopt op de maximaal redelijke huur

Vanaf 2017 geldt de huursombenadering. Dit betekent dat de maximale toegestane huursom in 2023 voor woningcorporaties niet meer mag toenemen dan de inflatie. In 2023 is dat 3,1%. De huursom wordt berekend exclusief harmonisatie. Deze huursomstijging bedraagt in 2023 bij Woningbelang 2,55%.

De totale huursom van de geliberaliseerde huurwoningen van Woningbelang steeg in 2023 met 4,10%.

In 2023 zijn 57 woningen in 3 complexen (De Wilde Wingerd, Ch. Ruys de Beerenbrouckstraat en Hertogin Johannastraat) tijdelijk verhuurd. Dit betreffen complexen waarvan bewoners moeten verhuizen vanwege lopende herstructureringsprojecten of -onderzoeken. In de huuropbrengsten 2023 is een bedrag van € 151.424 aan tijdelijke huuropbrengsten begrepen.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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

	2023	2022
	€	€
Gemeente Valkenswaard	25.169.828	24.944.156
Gemeente Bergeijk	4.086.544	4.145.513
Gemeente Eindhoven	-	28.647
Totaal huuropbrengsten	29.256.372	29.118.316

Opbrengsten service- en energiecontracten

	2023	2022
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	641.484	552.298

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 gedeelde vergoedingen zijn hierop reeds in mindering gebracht. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder lasten service- en energiecontracten.

Lasten service- en energiecontracten

	2023	2022
	€	€
Overige goederen, leveringen en diensten	658.334	558.309

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

	2023	2022
	€	€
Directe lasten verhuur- en beheeractiviteiten	13.772	7.240
Toegerekende organisatiekosten	1.477.614	1.664.330
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.491.386	1.671.570

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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Lasten onderhoudsactiviteiten

	2023	2022
	€	€
Directe onderhoudslasten	12.477.834	10.600.808
Toegerekende organisatiekosten	2.090.362	2.330.245
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	14.568.196	12.931.053

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:

	2023	2022
	€	€
Planmatig onderhoud	8.044.236	5.898.884
Mutatieonderhoud	1.693.017	1.583.108
Overige dagelijks onderhoud	2.458.591	2.863.119
Overige directe onderhoudslasten	281.990	255.696
	12.477.834	10.600.808

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2023	2022
	€	€
Gemeentelijke belastingen en waterschapslasten	2.018.108	1.951.801
Verzekeringen	157.191	136.081
Verhuurderheffing	-	2.920.082
	2.175.300	5.007.963

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 met ingang van 1-1-2023 afgeschaft.

Het tarief voor de verhuurderheffing 2022 was 0,332%.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
<i>DAEB-vastgoed</i>		
Opbrengst verkopen bestaand bezit	2.672.025	640.000
Af: direct toerekenbare kosten	-47.795	-8.733
	<u>2.624.230</u>	<u>631.267</u>
Af: boekwaarde	-1.760.742	-302.468
Af: toegerekende organisatiekosten	-20.413	-10.359
Totaal verkoopresultaat DAEB-vastgoed	<u>843.075</u>	<u>318.440</u>
<i>Niet-DAEB-vastgoed</i>		
Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit	1.013.906	642.500
Af: direct toerekenbare kosten	-18.432	-11.034
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	<u>995.474</u>	<u>631.466</u>
Af: boekwaarde	-861.747	-499.546
Af: toegerekende organisatiekosten	-578	-10.359
Totaal verkoopresultaat niet-DAEB-vastgoed	<u>133.149</u>	<u>121.560</u>
Totaal nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	<u>976.224</u>	<u>440.000</u>

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 2023 zijn hier opgenomen de verkoopopbrengsten en -kosten voortkomend uit reguliere verkopen in het vastgoed in exploitatie en in het vastgoed verkocht onder voorwaarden. In 2023 is sprake van een drietal interne transacties tussen DAEB en Niet-DAEB waardoor de in toelichting gepresenteerde opbrengsten en boekwaarde afwijken van de opbrengsten en boekwaarde in de Winst & Verliesrekening.

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

	2023	2022
	€	€
<i>Vastgoed in ontwikkeling</i>		
Waardeverminderingen	-11.041.003	-2.055.659
Totaal overige waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	130.811	
Toegerekende organisatiekosten	-268.873	-
	<u>-268.873</u>	<u>-</u>
<i>Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Waardeverminderingen	-7.300.439	-2.964.695
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	<u>-18.479.504</u>	<u>-5.020.354</u>

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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

De waardeverminderingen bestaan in 2023 uit:

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
	€	€
<i>DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	18.800.204	30.967.186
Afname marktwaarde	-25.244.845	-22.403.644
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie	-6.444.641	8.563.542
<i>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Toename marktwaarde	230.571	2.632.708
Afname marktwaarde	-396.093	-767.821
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	-165.522	1.864.887
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.610.163	10.428.429

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

	2023	2022
	€	€
<i>Vastgoed verkocht onder voorwaarden</i>		
Toename marktwaarde onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	140.126	473.888
Waardeveranderingen verplichtingen onroerende zaken verkocht onder	-138.656	-471.963
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen	1.470	1.926

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

	2023	2022
	€	€
Opbrengst Energieprestatievergoeding (EPV)	137.078	105.866
Opbrengst zonnepanelen	258.424	215.153
Opbrengst administratiekosten	21.718	14.226
Opbrengst screens	4.409	3.555
Opbrengst serviceabonnement	2.371	1.826
Totaal opbrengsten overige activiteiten	424.000	340.626
Af: directe kosten	-43.376	-37.129
Af: toegerekende organisatiekosten	-109.138	-102.666
Totaal kosten overige activiteiten	-152.514	-139.795
Totaal nettoresultaat overige activiteiten	271.486	200.831

Jaarstukken 2023 Woningbelang

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 2023 op 691 van de bestaande woningen zonnepanelen zijn aangebracht.

Overige organisatiekosten

	2023	2022
	€	€
Kosten inlening	20.119	15.044
Bijdrageheffing Aw	22.630	23.135
Obligoheffing WSW	171.292	53.051
Kosten RvC	74.273	62.306
Accountantskosten	77.221	71.488
Toegerekende organisatiekosten	696.226	357.855
Totaal overige organisatiekosten	1.061.761	582.879

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

Leefbaarheid

	2023	2022
	€	€
Leefbaarheidskosten	181.542	128.508
Toegerekende organisatiekosten	780.546	506.237
Totaal leefbaarheid	962.088	634.745

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

	2023	2022
	€	€
Overige rentebaten	249.495	15.951
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	249.495	15.951

Rentelasten en soortgelijke kosten

	2023	2022
	€	€
Rentelasten leningen overheid en kredietinstellingen	2.854.367	2.493.517
Borgstellingsvergoedingen	32.353	27.151
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.886.720	2.520.668

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Belastingen

	2023	2022
	€	€
Acute vennootschapsbelasting (lasten)		
Voorgaande boekjaren	-61.827	-81.903
Huidig boekjaar	481.501	1.320.074
	419.674	1.238.171
Latente vennootschapsbelasting	-268.103	-613.659
	-268.103	-613.659
Totaal belastingen	151.571	624.512

Met ingang van 1 januari 2008 zijn woningcorporaties voor al hun activiteiten belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Vennootschapsbelasting wordt geheven 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 2021 en 2022. De aangifte 2021 is in 2023 ingediend. De aangifte voor 2022 wordt voor 1 mei 2024 ingediend. Het fiscaal resultaat van 2021 en 2022 wijkt iets af van de fiscale positie vanwege gemaakte inschattingen bij het opstellen van de fiscale positie.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Aansluiting commercieel en fiscaal resultaat huidig boekjaar

	2023	2022
	€	€
Commercieel resultaat na vennootschapsbelasting	-17.648.491	11.205.696
<i>Verschillen commercieel-fiscaal</i>		
Nettoverkoopresultaat	539.762	-479.141
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-665.429	-852.889
Afwaardering sloop	-	-391.138
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.610.163	-9.450.574
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-1.470	-473.888
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.354.819	4.155.258
Onderhoudslasten	-6.096.807	-453.822
Leefbaarheid	-	-
Overige bedrijfslasten	-	-
Waardeverandering financiële vaste activa	-	471.963
Rentelasten	4.558	-20.424
Fiscale mutatie afwaarderingen	577.951	-
<i>Niet aftrekbare bedragen</i>		
Belastingen	151.571	624.512
Fiscale winst	1.826.627	4.335.553
<i>Fiscale regelingen</i>		
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4.892	-5.279
Milieu investeringsaftrek	-58.050	-675
Niet aftrekbare kosten	12.825	9.471
Dotatie herinvesteringsreserve	-1.540.840	-897.742
Aanwending herinvesteringsreserve	-	897.742
Niet aftrekbare rente (ATAD)	1.683.328	942.847
Belastbare winst	1.918.998	5.281.917
Acute belastingdruk	481.501	1.320.074
Belastingbedrag 19% over € 200.000 (2022: 15% over €395.000)	38.000	59.250
Belastingbedrag 25,8% over € 1.718.998 (2022: 25,8%)	443.501	1.260.824
Totaal	481.501	1.320.074

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief bedraagt 25,62%. De lagere effectieve belastingdruk ad 1,55% 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 2023.

De fiscale winst over het boekjaar 2023 bedraagt ca. € 1,8 miljoen. Door de inzet van diverse fiscale instrumenten en niet aftrekbare bedragen komt het belastbaar bedrag uit op ca. € 1,9 miljoen. Het belastbaar bedrag is met name hoger dan de fiscale winst vanwege de niet-aftrekbare rente (ATAD). In 2023 is € 1.683.328 aan rente niet aftrekbaar. Over het belastbaar bedrag is € 481.500 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.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

	2023 €	Nominale VpB-druk 25,80%	Belastingdruk %
Commercieel resultaat vóór vennootschapsbelasting	-17.496.920	-4.527.805	25,88%
<i>Verschillen commercieel-fiscaal</i>			
Nettoverkoopresultaat	539.762	139.259	-0,80%
Afschrijvingen (im)materiële vaste activa	-665.429	-171.681	0,98%
Afwaardering sloop	-	-	0,00%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.610.163	1.705.422	-9,75%
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-1.470	-379	0,00%
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	18.354.819	4.735.543	-27,07%
Onderhoudslasten	-6.096.807	-1.572.976	8,99%
Leefbaarheid	-	-	-
Overige bedrijfslasten	-	-	0,00%
Waardeverandering financiële vaste activa	-	-	0,00%
Rentelasten	4.558	1.176	-0,01%
Fiscale mutatie afwaarderingen	577.951	149.111	-
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4.892	-1.262	0,01%
Milieu investeringsaftrek	-58.050	-14.977	0,09%
Niet aftrekbare kosten	12.825	3.309	-0,02%
Dotatie herinvesteringsreserve	-1.540.840	-397.537	2,27%
Aanwending herinvesteringsreserve	-	-	0,00%
Niet aftrekbare rente (ATAD)	1.683.328	434.299	-2,48%
Compensabele verliezen	-	-	0,00%
Totale acute belastinglast over boekjaar 2023	1.918.998	481.501	-2,75%
mutatie vennootschapsbelasting voorgaande jaren		-61.826	0,35%
impact wijziging vennootschapsbelastingtarief op latenties		-	0,00%
mutatie latente vennootschapsbelasting 2023		-268.103	1,53%
overige effecten op belastinglast		-329.928	1,89%
Totale belastinglast / belastingdruk		151.571	-0,87%

Afschrijvingen immateriële vaste activa en onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2023 €	2022 €
Automatisering	71.575	102.303
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	113.653	44.907
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	185.229	147.210

De afschrijvingen zijn toegewezen volgens de functionele verdeling.

Lonen en salarissen

	2023 €	2022 €
Lonen en salarissen	2.678.832	2.478.045
Sociale lasten	428.219	407.929
Pensioenlasten	343.296	334.858
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	3.450.346	3.220.833

De lonen en salarissen zijn toegewezen volgens de functionele verdeling.

Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar had Woningbelang gemiddeld 45,4 werknemers in dienst (2022: 43,2). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Accountantshonoraria

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

	2023	2022
	€	€
Controle van de jaarrekening	77.221	71.488
Andere niet-controlediensten	-	-
	<u>77.221</u>	<u>71.488</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 2023, ongeacht of de werkzaamheden reeds in het boekjaar zijn verricht.

Gebeurtenissen na balansdatum

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

Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

Balans DAEB per 31 december 2023

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa		
Software	284.168	291.173
	284.168	291.173
Materiële vaste activa		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.148.487	957.158
	1.148.487	957.158
Vastgoedbeleggingen		
DAEB vastgoed in exploitatie	737.597.416	727.335.796
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	1.170.162	1.184.547
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	4.525.546	3.165.536
	743.293.124	731.685.879
Financiële vaste activa		
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	18.608.744	18.337.229
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.255.192	5.659.437
Latente belastingvordering(en)	1.905.893	1.615.315
	25.769.829	25.611.981
<i>Som der vaste activa</i>	<i>770.495.608</i>	<i>758.546.191</i>
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	81.266	51.575
	81.266	51.575
Vorderingen		
Huurdebiteuren	171.167	143.347
Overheid	24.346	28.943
Overige vorderingen	6.680	7.571
Overlopende activa	67.926	13.522
	270.119	193.383
Liquide middelen	-	-
<i>Som der vlottende activa</i>	<i>351.385</i>	<i>244.958</i>
TOTAAL ACTIVA DAEB	770.846.993	758.791.149

Jaarstukken 2023 Woningbelang

PASSIVA	31-12-2023	31-12-2022
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	159.905.880	151.995.003
Herwaarderingsreserve	459.173.684	455.878.864
Resultaat boekjaar	-17.648.491	11.205.696
Totaal eigen vermogen	601.431.073	619.079.563
VOORZIENINGEN		
Voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen	11.330.811	1.152.723
Overige voorzieningen	88.590	82.915
Totaal voorzieningen	11.419.401	1.235.638
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden/leningen kredietinstellingen	141.657.464	122.160.408
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder	1.080.606	1.090.907
Totaal langlopende schulden	142.738.070	123.251.315
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan overheid	53.481	13.850
Schulden aan kredietinstellingen	793.239	2.528.773
Aflossingsverplichtingen langlopende leningen	4.176.047	4.589.088
Schulden aan leveranciers	4.764.520	3.304.667
Belastingen en premies sociale verzekering	2.209.703	1.911.293
Schulden ter zake van pensioenen	43.967	71.044
Overige schulden	12.644	8.325
Overlopende passiva	3.204.848	2.797.592
Totaal kortlopende schulden	15.258.449	15.224.632
TOTAAL PASSIVA DAEB	770.846.993	758.791.149

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Balans Niet-DAEB per 31 december 2023

ACTIVA	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA		
Vastgoedbeleggingen		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	14.624.646	15.525.129
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	14.147.924	13.993.413
	28.772.570	29.518.542
Financiële vaste activa		
Latente belastingvordering(en)	10.710	33.185
	10.710	33.185
<i>Som der vaste activa</i>	28.783.280	29.551.727
VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
Overige voorraden	127.944	127.944
	127.944	127.944
Vorderingen		
Huurdebiteuren	1.063	12.626
Overige vorderingen	-	322.387
Overlopende activa	-	45.226
	1.063	380.239
Liquide middelen	8.509.324	6.887.008
<i>Som der vlottende activa</i>	8.638.331	7.395.191
TOTAAL ACTIVA Niet-DAEB	37.421.611	36.946.918
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
Overige reserves	15.091.089	15.093.883
Herwaarderingsreserve	3.246.140	1.170.643
Resultaat boekjaar	271.515	2.072.703
Totaal eigen vermogen	18.608.744	18.337.229
LANGLOPENDE SCHULDEN		
Schulden aan groepsmaatschappijen	5.255.192	5.659.437
Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.249.345	12.770.266
Totaal langlopende schulden	18.504.537	18.429.703
KORTLOPENDE SCHULDEN		
Belastingen en premies sociale verzekering	296.596	156.560
Overlopende passiva	11.734	23.426
Totaal kortlopende schulden	308.330	179.986
TOTAAL PASSIVA Niet-DAEB	37.421.611	36.946.918

Winst-en-verliesrekening DAEB over 2023

	2023	2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	28.497.619	28.342.776
Opbrengsten service- en energiecontracten	638.209	548.902
Lasten service- en energiecontracten	-655.059	-554.751
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.452.164	-1.628.217
Lasten onderhoudsactiviteiten	-14.354.246	-12.612.976
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.109.890	-4.931.240
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	10.564.470	9.164.494
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.624.230	633.852
Toegerekende organisatiekosten	-20.413	-10.359
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.727.545	-302.468
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	876.272	321.024
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.473.422	-4.943.335
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.448.305	8.563.542
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-4.083	-42.166
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-24.925.809	3.578.041
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	421.467	340.249
Kosten overige activiteiten	-149.501	-136.811
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	271.966	203.438
Overige organisatiekosten	-1.037.687	-568.111
Leefbaarheid	-940.658	-618.734
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	147.227	126.492
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.886.728	-2.503.388
<i>Financiële baten en lasten</i>	-2.739.501	-2.376.897
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	-17.930.946	9.703.256
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	10.940	-570.262
Resultaat deelnemingen	271.515	2.072.703
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-17.648.491	11.205.697

Winst-en-verliesrekening Niet-DAEB over 2023

	2023	2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
Huuropbrengsten	758.752	775.539
Opbrengsten service- en energiecontracten	3.275	3.396
Lasten service- en energiecontracten	-3.275	-3.558
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-39.222	-43.353
Lasten onderhoudsactiviteiten	-213.950	-318.077
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-65.410	-76.723
<i>Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille</i>	440.170	337.224
Netto verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	-	-
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille		
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	995.474	628.881
Toegerekende organisatiekosten	-578	-10.359
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-891.280	-499.546
<i>Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</i>	103.616	118.976
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.082	-77.019
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-165.522	1.864.887
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	5.553	44.092
<i>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>	-166.052	1.831.960
Nettoresultaat overige activiteiten		
Opbrengsten overige activiteiten	2.533	377
Kosten overige activiteiten	-3.013	-2.984
<i>Nettoresultaat overige activiteiten</i>	-480	-2.607
Overige organisatiekosten	-24.074	-14.768
Leefbaarheid	-21.430	-16.011
Financiële baten en lasten		
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	205.836	424
Rentelasten en soortgelijke kosten	-103.560	-128.245
<i>Financiële baten en lasten</i>	102.276	-127.821
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	434.026	2.126.953
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-162.511	-54.250
RESULTAAT NA BELASTINGEN	271.515	2.072.703

Kasstroomoverzicht DAEB over 2023

(volgens de directe methode)

	2023	2022
	€	€
Huren	28.420.940	28.348.884
Vergoedingen	638.209	548.902
Overige bedrijfsontvangsten	425.451	510.531
Renteontvangsten	147.227	126.916
Vennootschapsbelasting	326.294	328.142
<i>Saldi ingaande kasstromen</i>	<u>29.958.120</u>	<u>29.863.375</u>
Personeelsuitgaven	-3.389.373	-3.184.537
Onderhoudsuitgaven	-12.603.463	-7.650.859
Overige bedrijfsuitgaven	-4.836.188	-4.525.549
Renteuitgaven	-3.924.398	-3.864.593
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-193.339	-75.572
Verhuurderheffing	-	-2.564.082
Leefbaarheid externe uitgaven niet projectgebonden	-181.542	-128.509
Vennootschapsbelasting	-696.600	-1.154.931
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-25.824.902</u>	<u>-23.148.632</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	4.133.218	6.714.743
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	2.682.805	640.000
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>2.682.805</u>	<u>640.000</u>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-8.367.825	-3.305.772
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-16.506.997	-6.409.499
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-13.661	-5.113
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	-413.507	-
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-	-213.770
Sloopuitgaven, woon- en niet-woongelegenheden	-142.289	-
Investerings overig	-245.833	-425.382
Externe kosten bij verkoop	-51.694	-7.817
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>-25.741.806</u>	<u>-10.367.353</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<u>-23.059.001</u>	<u>-9.727.354</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	-23.059.001	-9.727.353
Financieringsactiviteiten		
Nieuwe door WSW geborgde leningen	25.000.000	1.000.000
<i>Tussentelling inkomende kasstromen</i>	<u>25.000.000</u>	<u>1.000.000</u>
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-4.742.928	-77.855
Aflossing niet door WSW geborgde leningen niet-DAEB investeringen	404.245	404.245
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-4.338.683</u>	<u>326.390</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	20.661.317	1.326.390
Mutatie liquide middelen DAEB	1.735.534	-1.686.221
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	-2.528.773	-842.552
Liquide middelen per 31-12	<u>-793.239</u>	<u>-2.528.773</u>
Mutatie liquide middelen DAEB	1.735.534	-1.686.221

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2023

(volgens de directe methode)

	2023	2022
	€	€
Huren	814.499	730.224
Vergoedingen	3.275	3.396
Overige bedrijfsontvangsten	78	377
Renteontvangsten	205.836	-
Vennootschapsbelasting	-	423
<i>Saldi ingaande kasstromen</i>	<u>1.023.689</u>	<u>734.420</u>
Personeelsuitgaven	-89.131	-85.447
Onderhoudsuitgaven	-173.090	-250.876
Overige bedrijfsuitgaven	-122.426	-138.002
Renteuitgaven	-103.560	-128.245
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-583	-614
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	<u>-488.791</u>	<u>-603.185</u>
Kasstroom uit operationele activiteiten	<u>534.897</u>	<u>131.235</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon, en niet-woongelegenheden	1.010.007	-
Verkoopontvangsten woongelegenheden VOV na inkoop	929.887	953.863
<i>Tussentelling ingaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>1.939.894</u>	<u>953.863</u>
Woningverbetering, woon en niet-woongelegenheden	-156.319	-103.823
Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	-	-1.392
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	-277.378	-1.063.859
Aankoop grond	-	-16.963
Externe kosten bij verkoop	-14.533	-11.950
<i>Tussentelling uitgaande vastgoedbeleggingen</i>	<u>-448.230</u>	<u>-1.197.986</u>
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen</i>	<u>1.491.664</u>	<u>-244.124</u>
Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten	<u>1.491.664</u>	<u>-244.124</u>
Financieringsactiviteiten		
Aflossing niet door WSW geborgde leningen DAEB investeringen	-404.245	-404.245
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	<u>-404.245</u>	<u>-404.245</u>
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	<u>-404.245</u>	<u>-404.245</u>
Mutatie liquide middelen Niet-DAEB	<u>1.622.317</u>	<u>-517.133</u>
Wijzigingen kortgeldmutaties		
Liquide middelen per 1-1	6.887.008	7.404.141
Liquide middelen per 31-12	<u>8.509.324</u>	<u>6.887.008</u>
Mutatie liquide middelen Niet-DAEB	<u>1.622.316</u>	<u>-517.133</u>

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	18.608.744	-	-18.608.744	-

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	159.905.880	15.091.089	-15.091.089	159.905.880
Herwaarderingsreserve	459.173.684	3.246.140	-3.246.140	459.173.684
Wettelijke en statutaire reserves	-	-	-	-
Resultaat boekjaar	-17.648.491	271.515	-271.515	-17.648.491
Totaal eigen vermogen	601.431.073	18.608.744	-18.608.744	601.431.073

Verloopstaat overige reserves niet-DAEB

Stand per 1 januari	15.093.883
Bij: realisatie uit hoofde van verkoop	231.310
Af: resultaatbestemming 2022	-234.104
Stand per 31 december	15.091.089

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	271.515	-	-271.515	-

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	5.255.192	-	-5.255.192	-
Schulden aan groepsmaatschappijen	-	5.255.192	-5.255.192	-
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Geconsolideerd
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	147.227	205.836	-103.568	249.495
Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.886.728	-103.560	103.568	-2.886.720

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 € 223.000 per jaar (2023) 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 2023:

Klasse	Maximale bezoldiging bedragen x € 1
A	€ 104.000
B	€ 119.000
C	€ 131.000
D	€ 140.000
E	€ 163.000
F	€ 187.000
G	€ 209.000
H	€ 223.000

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 2023 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 topfunctionarissen 2023

Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2023	
bedragen x € 1	M.J. Meulepas
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2023	[01/01] t/m [31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.100
Beloningen betaalbaar op termijn	21.068
<i>Subtotaal</i>	<i>159.168</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	163.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	159.168
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	
bedragen x € 1	M.J. Meulepas
Functiegegevens	Directeur
Aanvang en einde functievervulling in 2022	[01/01] t/m [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>	<i>150.156</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	158.000
Bezoldiging	150.156

Jaarstukken 2023 Woningbelang

Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023							
bedragen x € 1	M.W.J. Langenberg	J.S. van de Griendt	J.P.M. Duijsters	J.S. van de Griendt	B.J.H.T. Heesakkers	M.M. Dekkers	M.P. Rijskamp
Functiegegevens	Voorzitter	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	[01/01] t/m [30/09]	[01/10] t/m [31/12]	[01/01] t/m [09/06]	[01/01] t/m [30/09]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/10] t/m [31/12]
Bezoldiging							
Bezoldiging	12.470	2.771	4.618	8.313	11.084	11.084	2.771
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	18.287	6.163	7.145	12.192	16.300	16.300	4.108
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.470	2.771	4.618	8.313	11.084	11.084	2.771
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.	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.	N.v.t.	N.v.t.
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] t/m [31/12]		[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [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	

Ondertekening van de jaarrekening
Opstellen van de jaarrekening

Directeur-bestuurder:

M.J. Meulepas

Valkenswaard, 31 mei 2024

Goedkeuren van de jaarrekening

Raad van Commissarissen:

J.C.W. Hendrikse

J.S. van de Griendt

M.M. Dekkers

B.J.H.T. Heesakkers

M.P. Rijskamp

Valkenswaard, 31 mei 2024

D) Overige gegevens

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

Aan: de raad van commissarissen van woningstichting Woningbelang

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 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 2023 en van het resultaat over 2023 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 2023;
2. de winst- en verliesrekening over 2023; 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 het Controleprotocol WNT 2023 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 toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage in de paragraaf "frauderisico's" van het bestuursverslag. Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoeft 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 zoals aansluiting naar onderliggende documentatie en accordering van handmatige journaalposten. Verder is een betalingsanalyse uitgevoerd op transactiecodes, handmatige betalingen, juistheid van IBAN rekeningnummers en salarisbetalingen. Wij hebben tevens aandacht 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 inbaarheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, 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. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij specifieke aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie, de beleidswaarde en de volledigheid van de voorziening voor 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 2024-2028.

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.
- 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 2024 tot en met 2028, 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.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie. Hierin staat beschreven dat woningstichting Woningbelang een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 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.

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, 31 Mei 2024
Q-Concepts Accountancy B.V.

S.B.J. van Bakel MSc RA