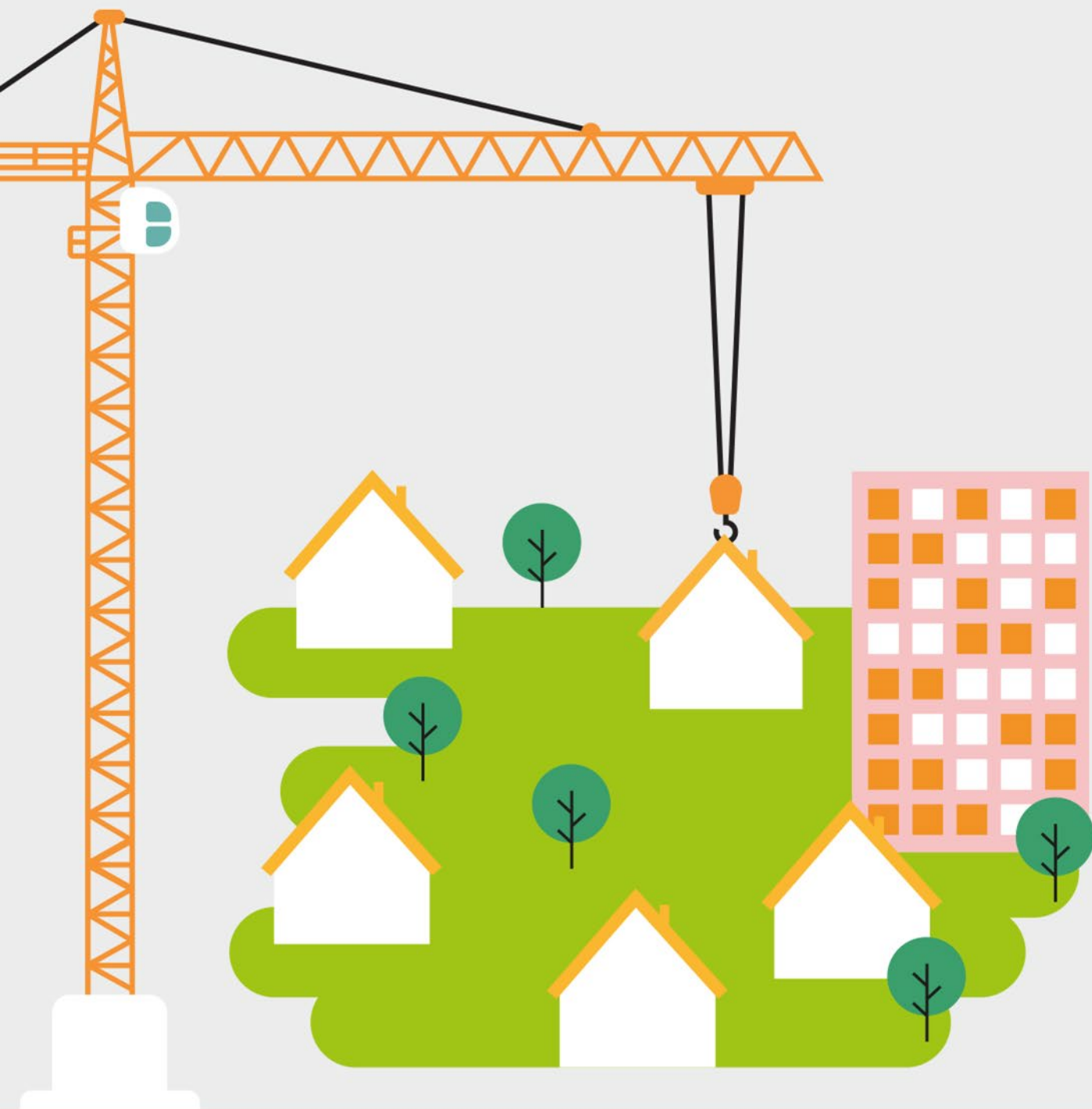
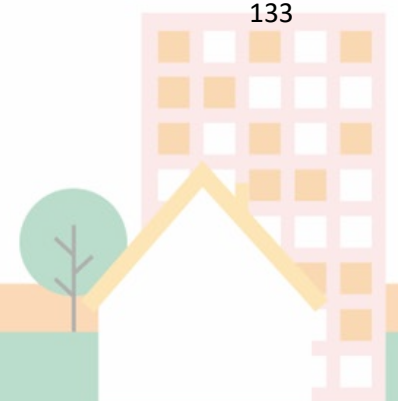


# Jaarstukken 2022



# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	3
<b>A. Bestuursverslag 2022</b>	
<b>1. Volkshuisvesting</b>	
1.1. Samenwerking met belanghouders	6
1.2. Betaalbaarheid en woonruimteverdeling	8
1.3. Investeren in meer woningen	12
1.4. De kwaliteit en veiligheid van onze woningen	15
1.5. Passend wonen voor bijzondere doelgroepen	16
1.6. Investeren in leefbaarheid	20
1.7. Financiële continuïteit	25
<b>2. Bestuur en toezicht</b>	
2.1. Governance	45
2.2. Toepassing WNT	46
2.3. Verbindingen, deelnemingen en diensten	47
2.4. Risico's en maatregelen	48
2.5. Organisatie en personeel	54
2.6. Maatschappelijk ondernemen	59
2.7. Dienstverlening: op weg naar een blije klant	60
2.8. Verslag Raad voor Commissarissen	64
<b>B. Jaarrekening 2022</b>	
<b>Jaarrekening 2022</b>	
1. Balans	79
2. Winst-en-verliesrekening	80
3. Kasstroomoverzicht	81
4. Toelichting op de jaarrekening	83
5. Beleidswaarde	98
6. Toelichting op de balans	102
7. Toelichting op de winst-en-verliesrekening	116
8. Gescheiden balans voor resultaat bestemming	125
9. Gescheiden winst-en-verliesrekening	127
10. Gescheiden kasstroomoverzicht	128
11. Goedkeuring en vaststelling jaarstukken	130
<b>C. Overige gegevens</b>	
1. Statutaire resultaatbestemming	132
2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	133
<b>D. Bijlagen</b>	



## Voorwoord

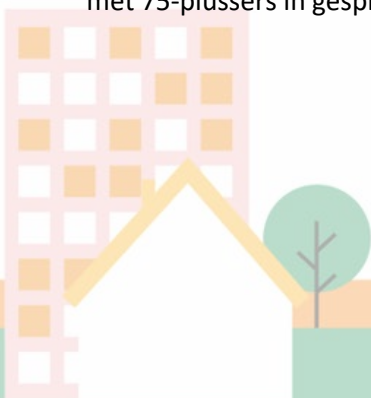
In februari 2022 startte Rusland de oorlog tegen Oekraïne. Nog altijd zien we dagelijks de verschrikkingen van de oorlog in het nieuws. Deze oorlog, in combinatie met andere ontwikkelingen in de wereld en in Nederland, zorgden voor een roerig jaar. Zo brak de inflatie records. Onze huurders merken dat in de winkel en in hun soms torenhoge energierekening.

Na jaren van bijna gratis geld lenen, is een periode van rentestijgingen in aantocht. Omdat Woonstede, net als in 2022, de komende jaren zo'n 100 miljoen per jaar aan nieuwe leningen sluit, merken we dat goed in onze portemonnee. De arbeidsmarkt is verder veranderd: het vinden van goede collega's werd in de loop van 2022 zo'n grote uitdaging dat het soms gewoon (nog) niet lukte. Tot slot stond de beschikbaarheid en betaalbaarheid van bouwmaterialen onder grote druk. De oplevering van een nieuwbouwcomplex van 200 appartementen op het Enka-terrein liep serieuze vertraging op, omdat een enkel (klein) installatietechnisch onderdeel niet tijdig kon worden geleverd. Kortom: er waren voor Woonstede voldoende uitdagingen om het hoofd te bieden. Toch is ons dat goed gelukt.

We bouwden een recordaantal huizen: 409. Dat is maar liefst 2,5% van alle in Nederland in 2022 opgeleverde sociale huurwoningen: vijf keer zo veel als ons relatieve aandeel. Verheugend was dat de huurachterstand onder onze eigen (lage) norm van 0,5% bleef en we zetten in 2022 niemand uit vanwege een huurachterstand. Verder vonden we, ondanks de schaarste op de arbeidsmarkt, veel fijne en vakbekwame nieuwe collega's. Mede dankzij onze medewerkers voerden we ons gewone, maar tegelijkertijd altijd weer bijzondere werk opnieuw met verve uit. Een kleine indruk daarvan leest u in de factsheet op de volgende pagina.

We zullen ons het jaar 2022 ook herinneren als het jaar waarin gestart werd de Wooncrisis aan te pakken. Dat is in de regio Foodvalley hard nodig, want de actieve zoektijd liep bijvoorbeeld in Ede op tot boven de drie jaar. We kregen weer een eigen minister, die onmiddellijk aan de slag ging met de Nationale Woon- en Bouwagenda. Tegelijkertijd sloten we de Nationale Prestatieafspraken af en werd in ruil daarvoor de vervelende Verhuurderheffing afgeschaft. In de regio Foodvalley sloten de corporaties de gelederen om een gezamenlijk bod op de Verstedelijkingsstrategie uit te brengen: tot 2040 bouwen we elk jaar 750 huizen. Dat betekent dat 30% van alle nieuwbouw in de sociale huur ontwikkeld wordt. Op 8 maart 2023 ondertekenden we met alle overheden de woondeal Regio Foodvalley. Dat is heel goed nieuws voor onze huurders en woningzoekenden. Alle lokale, regionale, provinciale en landelijke seinen staan daarmee op groen om meer sociale huurhuizen te bouwen, in bovendien aantrekkelijke en duurzame wijken. Er waait een nieuwe politieke wind.

Dat is belangrijk, want de samenleving staat, ook in ons werkgebied, steeds meer onder druk. Of het nu het klimaat, de stikstof, de groeiende tegenstellingen in de samenleving, de gezondheid van onze huurders of hun bestaanszekerheid betreft: mensen hebben het zwaar. Daarom stelden we in 2022 een nieuw Ondernemingsplan vast dat luistert naar de ambitieuze naam 'Woonstede bouwt aan welzijn.' De komende jaren bouwen we (netto) één huis per werkdag, besparen we 5% CO2 per jaar, realiseren we woonzorgzones, introduceren we de Voorzieningswijzer, starten we een Achter de Voordeur-traject en gaat een adviseur seniorenhuisvesting, met een goedgevulde toolkit onder de arm, met 75-plussers in gesprek over hun woonwensen. Welzijn is weer terug in het hart van onze missie.



Om onder meer deze doelstellingen te realiseren, voeren we per 1 januari 2023 een organisatie-aanpassing door. Veel teams hebben een nieuwe manager gekregen en veel medewerkers kregen een andere plek in de organisatie. Samenwerken met elkaar en met partners in de wijk krijgt steeds meer aandacht. Het uitgangspunt verschuift naar meer ruimte voor medewerkers om keuzes te maken in het belang van onze huurders. Deze koerswijziging bereidden we in 2022 zorgvuldig voor en krijgt de komende jaren beslag.

Met onze betrokken collega's en onze partners bouwen we in 2023 verder aan het welzijn van onze huurders!

Ede, 12 mei 2023

Marco de Wilde  
directeur-bestuurder



Verhuren we  
ruim **10.000**  
betaalbare  
woningen

Beantwoordden we bijna **43.000**  
binnengekomen telefoongesprekken

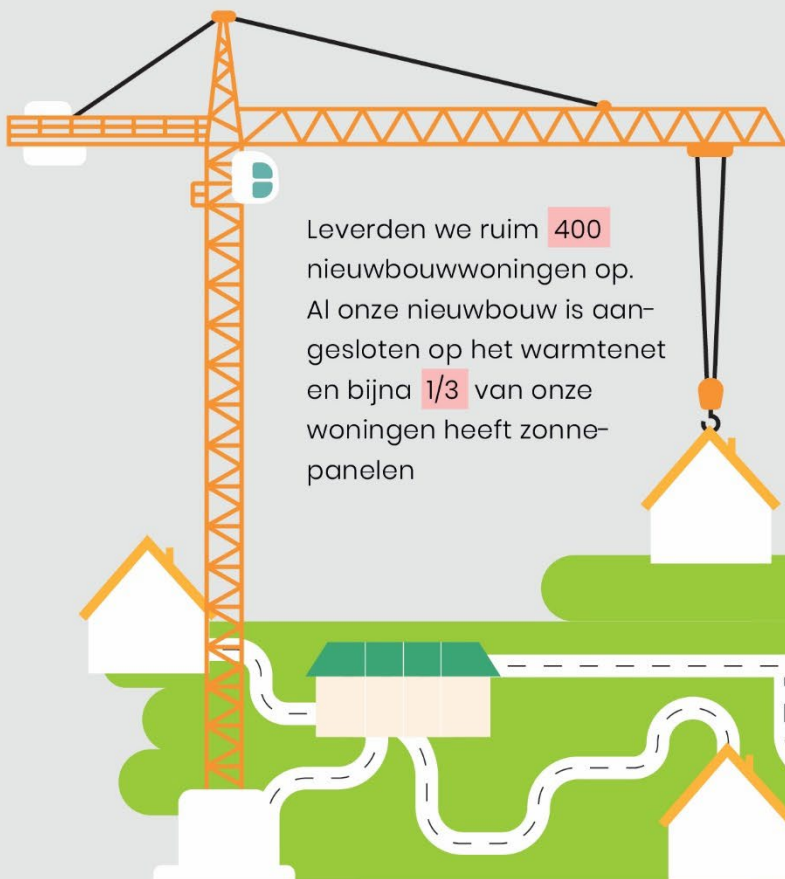


Betaalden we  
ruim **16.000**  
facturen van  
leveranciers



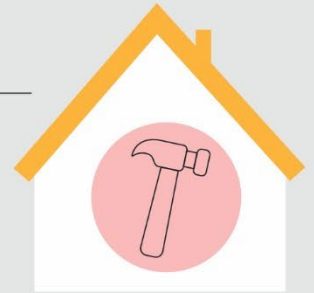
Sloten we bijna **1.000**  
nieuwe huurcontracten af

Werken Woonconsulenten en Wijkbeheerders door aan  
vitale wijken. Daarom zijn we met **14** medewerkers  
aanwezig in onze wijken



Leverden we ruim **400**  
nieuwbouwwoningen op.  
Al onze nieuwbouw is aan-  
gesloten op het warmtenet  
en bijna **1/3** van onze  
woningen heeft zonne-  
panelen

Behandelden we ruim **300**  
aanvragen voor verandering  
aan de woning



Kregen bijna  
**2.100** woningen  
planmatig  
onderhoud

Voerden we meer  
dan **17.000** reparatie-  
verzoeken van  
bewoners uit



Sloten **469** huurders één of meerdere  
betalingsregeling(en) met ons af



Waren we in  
gesprek met onze **huurder** en  
organiseerden we klantenpanels



## A. Bestuursverslag

### 1. Volkshuisvesting

#### 1.1 Samenwerking met belanghouders

Onze belanghouders zijn een belangrijke en structurele gesprekspartner over beleid en de uitvoering daarvan. Naast structurele overleggen met de gemeenten, de huurdersorganisaties en de bewonerscommissies, spreken we regelmatig met zorg- en welzijnspartijen en andere belanghouders over ons én hun werk. Samen met huurders en partners werken we proactief aan de kwaliteit van wonen. Ook overleggen we structureel met onze collega-corporaties in Foodvalley-verband. In het bijzonder geldt dit voor studentenhuisvester Idealis, waarmee we een samenwerkingsovereenkomst hebben.

In 2022 brachten we veel tijd door met zoveel mogelijk belanghouders om ons nieuwe ondernemingsplan 'Woonstede bouwt aan welzijn' op te stellen.

We overleggen niet alleen met belanghouders, we luisteren ook. We meten de kwaliteit van onze dienstverlening, we houden klantpanels, luisterpanels en klantreizen. Alles om te bepalen wat belanghouders van ons nodig hebben en van ons verwachten.

#### **Gemeenten**

Woonstede heeft prestatieafspraken met de gemeenten Ede en Scherpenzeel. Vanwege het zeer beperkte aantal woningen in de gemeente Wageningen hebben we geen prestatieafspraken, maar leggen we jaarlijks onze inzet voor Wageningen vast in een brief aan de gemeente. In de gemeente Woudenberg hebben we alleen nog een terugkoopverplichting op koopgarantwoningen. Omdat Woudenberg buiten ons werkgebied ligt, leveren we na terugkoop de woningen door aan Omnia Wonen. Ook spraken we met de gemeente Woudenberg af geen prestatieafspraken te maken.

We overleggen met de gemeenten Ede en Scherpenzeel op zowel ambtelijk- als bestuurlijk niveau. Onderwerpen als de prestatieafspraken, jaaragenda, woonruimteverdeling, nieuwbouwprogrammering en wijk- en buurtbeheer komen in deze overleggen aan bod.

#### **Huurdersbond Ede e.o. en Huurdersorganisatie Bennekom**

Sinds de fusie met Plicht Getrouw hebben we twee huurdersorganisaties: Huurdersbond Ede e.o. en huurdersorganisatie Bennekom. In 2022 kwamen de huurdersorganisaties en de directie zeven keer bij elkaar voor regulier overleg. Tijdens deze bijeenkomsten kwamen onderwerpen aan bod als:

- ontwikkeling van de woningvoorraad;
- de jaarstukken van Woonstede over 2021;
- het huurbeleid;
- het jaarplan 2023 en de begroting van 2023 en verder;
- het bod op de woonvisie en de prestatieafspraken 2022;
- het Ondernemingsplan.

De huurdersorganisaties gaven ons adviezen op het jaarplan/de begroting 2023, het Ondernemingsplan 2023-2026, een voornemen tot het verruimen van het tweehurenbeleid en ons bod op de woonvisie. Natuurlijk waren de huurdersorganisaties medeondertekenaar van de prestatieafspraken in de gemeente Ede. De Huurdersbond Ede e.o. was medeondertekenaar van de prestatieafspraken in de gemeente Scherpenzeel.

Op basis van een vooraf besproken begroting ontving de Huurdersbond Ede e.o. in 2022 € 1.000 voor de kosten van hun werkzaamheden. De Huurdersbond besloot haar kas stapsgewijs terug te brengen en deed daarom een bescheiden subsidieaanvraag. Woonstede stelde een vergader- en kantoorruimte aan de Nieuwe Maanderbuurtweg 160 ter beschikking. De huurwaarde hiervan was in 2022 € 1.463.

Op basis van een vooraf besproken begroting ontving de Huurdersorganisatie Bennekom in 2022 € 14.772 voor de kosten die zij hebben gemaakt voor hun werkzaamheden. Huurdersorganisatie Bennekom was in 2022 formeel van start gegaan en maakte voor deze start een aantal eenmalige kosten, waardoor zij een ruime subsidieaanvraag hebben gedaan.

Op 25 oktober 2022 vergaderden zoals ieder jaar de huurdersorganisaties en de huurderscommissarissen. Er is onder andere gesproken over:

- de samenwerking met bestuur en medewerkers van Woonstede;
- de WKO-installatie Baron van Wassenaerpark Bennekom;
- een terugblik op 2022;
- een vooruitblik naar 2023 (betaalbaarheid, nieuwbouw- en verduurzamingsambities, positie voorzitter Huurdersbond Ede e.o. en de werving en selectie van een nieuwe huurdercommissaris vanwege het vertrek van de heer M.H.M. Mulder).

### **Bewonerscommissies**

In het verslagjaar 2022 waren er achttien bewonerscommissies, vier bewonersverenigingen en vier activiteitencommissies actief. Met alle bewonerscommissies hebben we samenwerkingsafspraken.

### **Corporaties Foodvalley**

De corporaties in de regio Foodvalley werken samen om elkaar te versterken, te ondersteunen, kennis te delen en krachten te bundelen. Dit gebeurt op verschillende niveaus binnen de organisaties en via verschillende vakgerelateerde teams. De directeur-bestuurder van Woonstede is op dit moment de voorzitter van deze samenwerking. In 2022 gaven we twee belangrijke impulsen aan de samenwerking. De corporaties stelden samen een regionaal bod op om zo een krachtig antwoord te geven op de wooncrisis. Gezamenlijk willen we tot 2040 12.000 nieuwe sociale en middenhuur woningen en 1.200 studentenkamers bouwen.

Verder richtten de Foodvalley-corporaties samen een wervingsplatform op: [www.jouwwoonbaan.nl](http://www.jouwwoonbaan.nl). Op deze website plaatsen alle Foodvalley-corporaties hun vacatures. In 2023 bouwen we de samenwerking in de Foodvalley verder uit met de aanstelling van een programmamanager.

### **Bewoners Advies Groepen**

Naast de (formele) inbreng van huurdersorganisaties en de bewonerscommissies hebben we behoefte aan input op diverse beleidsthema's vanuit een brede huurdersvertegenwoordiging. Zo ontstonden de Bewoners Advies Groepen (BAG), veelal vanuit een luisterpanel waaraan bewoners of woningzoekenden deelnamen. We startten in 2021 met Bewoners Advies Groepen. Samen verbeteren we sindsdien de thema's: kwaliteit dienstverlening, seniorenbeleid, schoonmaak en reparatie.

### **Woonconsumenten**

In Scherpenzeel en Ede werken we op het gebied van nieuwbouw en verbeteringen samen met de Adviescommissie voor de Woningbouw en Woonomgeving (VAC) Scherpenzeel en de Woonconsumenten Advies Commissie (WAC) Ede. Deze samenwerkingsverbanden zijn geformaliseerd en bovendien vastgelegd in de prestatieafspraken. De VAC en de WAC brengen hun expertise in en wij zijn verzekerd van een deskundige en kritische kijk op onze nieuwbouw- en verbeterplannen. De commissies spelen ook een rol bij de evaluatie van projecten.

## 1.2 Investeren in betaalbaarheid

### Streefhuren

De streefhuur is de huur die een huurder betaalt als hij een nieuw huurcontract tekent. De streefhuren sluiten aan bij de doelstelling om voldoende woningen beschikbaar en betaalbaar te hebben voor de primaire én secundaire doelgroep. In 2030 willen we minimaal 85% van onze woningen beschikbaar hebben voor de primaire en secundaire doelgroep (huurklassen goedkoop en betaalbaar). Voor middeninkomens is het doel maximaal 15% van alle woningen beschikbaar te hebben. Zie [Bijlage 2](#) voor de omschrijving van de verschillende doel- en inkomensgroepen.

Onze doelstelling voor 2022 was een stijging tot 83% van het aantal woningen met een betaalbare streefhuur (tot de tweede aftoppingsgrens). Die stijging haalden we met 0,6% net niet.

De fusie van Woonstede en Plicht Getrouw zorgde per 31 december 2021 voor een daling van 0,6 procentpunt. Dat komt omdat Plicht Getrouw naar verhouding meer woningen had met een streefhuur in de middeldure huur. We daalden van 82% (eind 2020) naar 81,8% (eind 2021). Zonder de fusie was er een stijging geweest van 82% (eind 2020) naar 82,4% (eind 2021).

Woningen die tijdens de huurverhoging over de streefhuur (en in voorkomende gevallen over de liberalisatiegrens) gaan, brengen we bij mutatie weer onder de grens. Zie [Bijlage 1](#) voor een gedetailleerde ontwikkeling van de streefhuren per huurklasse in relatie tot de doelstellingen.

### Tweehurenbeleid

Een deel van onze woningen is gelabeld als tweehurenbeleid. Dat houdt in dat we de huur aanpassen aan het inkomen van de huurder. Bijvoorbeeld: de streefhuur van een woning zit tussen de eerste en tweede aftoppingsgrens (in 2022 vanaf € 633,26 t/m € 678,66). Komt een één- of tweepersoonshuishouden in aanmerking voor de woning, dan verlagen we de huur tot maximaal de eerste aftoppingsgrens (€ 633,26). Hierdoor is de woning beschikbaar voor huishoudens uit de primaire doelgroep en kunnen we woningen passend toewijzen.

Bij de invoering van passend toewijzen kwam de nadruk op de goedkoopste woningen voor de primaire doelgroep te liggen. Nu wordt duidelijk dat dit voor een hogere slaagkans voor de primaire doelgroep zorgt. Ondertussen blijkt ook dat de secundaire doelgroep het financieel moeilijk heeft. Daarom verruimen we in 2023 het tweehurenbeleid. Alle woningen met een streefhuur onder de liberalisatiegrens wijzen we volgens het tweehurenbeleid toe. Iedereen die onder de inkomensgrens valt mag per 1 april 2023 op alle woningen reageren. Afhankelijk van het inkomen en de huishoudgrootte verlagen we de huur naar de bijpassende aftoppingsgrens. Iedereen krijgt gelijke kans op elke woning. Het toewijzen van een woning is nog steeds op basis van inschrijftijd op Huiswaarts.

### Gematigde huurverhoging

Voor 2022 hadden we een gematigde generieke (inflatievolgende) huurverhoging per 1 juli van 2,3% begroot en vanaf die datum verhoogd. Huurders uit de Wethoudersbuurt (97 woningen) en huurders van een woning met energielabel E, F of G (170 woningen) kregen geen huurverhoging.

De huurharmonisatie voor 2022 was geraamd op 0,37%. Onze huurharmonisatie bedroeg in 2022 0,18%. Dat is lager dan in een simulatie geraamd, maar in lijn met harmonisatiepercentages van de afgelopen jaren.

Op 31 december 2022 was de maximaal toegestane huur op basis van het woningwaarderingssysteem gemiddeld € 872 per maand. De gemiddelde netto huur was per 31 december 2022 € 608 per maand (afgerond). Op basis van de verhouding netto huur en maximaal toegestane huur is het percentage 69,8%. Dit geldt alleen voor de zelfstandige woningen.





Van alle vragen en bezwaren over de huurverhoging zijn uiteindelijk vier bezwaren behandeld door de Huurcommissie. Deze oordeelde in alle gevallen dat de aangezegde huurverhoging redelijk was.

### **Huursomstijging**

De huursomstijging is de gemiddelde netto huurstijging per 1 januari 2023 ten opzichte van 1 januari 2022. De maximale huursomstijging werd vanuit het Rijk bepaald op 2,3%. Het betreft de stijging van de netto huur van de verhuurde zelfstandige woningen, exclusief de geliberaliseerde huurcontracten en exclusief huurharmonisatie. Onze gemiddelde huursomstijging in 2022 was 2,26%. We bleven dus onder de maximale toegestane huursomstijging van 2,3%.

### **Betaalbaarheid nieuwbouw**

Onze doelstelling is dat minimaal 85% van de nieuwbouwwoningen een betaalbare huur heeft. Alle opgeleverde nieuwbouwwoningen hebben een huur lager dan de tweede aftoppingsgrens. Zie [Bijlage 2](#) voor de omschrijving van de verschillende doel- en inkomensgroepen.

### **Begeleiding financiële problemen**

Dat huurders het financieel niet makkelijk hebben, merkten wij afgelopen jaar dagelijks. Het aantal zittende huurders met een achterstand is iets gedaald. De gemiddelde huurachterstand per huurder is gestegen. Huurachterstanden willen we zoveel mogelijk voorkomen en ontruiming al helemaal. In nauwe samenwerking met zorg- en dienstverlening zorgen we voor maatwerk als een huurder een betalingsachterstand ontwikkelt.

We troffen meer betalingsregelingen (469 individuele huurders) en voor een hoger bedrag per persoon. We hadden géén echte ontruiming vanwege huurachterstand. De ontruiming die in januari is uitgevoerd, namen we in de administratie op onder 'ontruimd op grond van achterstand'. We hebben de huurder gedagvaard omdat er geen huur werd betaald, maar uiteindelijk bleek de huurder in het buitenland te zijn overleden.

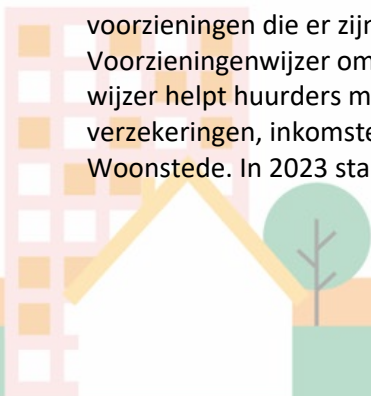
### **Huurachterstand**

De huurachterstand ten opzichte van de bruto jaarhuur bleef nagenoeg gelijk ten opzichte van 2021. De totale huurachterstand bedroeg eind 2022 € 377.145. Dat is 0,45% van de bruto jaarhuur. De zakelijke achterstand is gedaald. In totaal hadden zakelijke huurders € 4.469 huurachterstand. De totale betalingsachterstand exclusief de zakelijke huurders bedroeg eind 2022 € 372.676. Dit bedrag is inclusief facturen. Kijken we naar de echte huurachterstand (exclusief zakelijke huurders) dan bedroeg deze € 325.713. De doelstelling om de echte huurachterstand onder de € 350.000 te houden haalden we daarmee ruimschoots.

Dit bereikten we door mee te denken met onze huurders, door maatwerk te leveren en niet star vast te houden aan regels. We vonden de best passende oplossing. Ook werkten we nauw samen met verschillende stakeholders zoals de gemeente en bewindvoerders. Alles om te zorgen dat de huurder snel geholpen werd, er geen onnodige kosten gemaakt werden en de huurder niet (soms letterlijk) in de kou kwam te staan.

### **Voorzieningenwijzer**

Niet al onze huurders maken, ondanks dat zij daar recht op hebben, gebruik van alle regelingen en voorzieningen die er zijn om hun koopkracht te ondersteunen. Daarom selecteerden we in 2022 de Voorzieningenwijzer om onze huurders te helpen hun koopkracht te verbeteren. De Voorzieningenwijzer helpt huurders met het kiezen en aanvragen van allerlei voorzieningen zoals: toeslagen, zorgverzekeringen, inkomstenbelasting, gemeentelijke minimaregelingen, energie en evt. regelingen van Woonstede. In 2023 starten we met de gemeente Ede als volledig partner een proefperiode.



## Woonruimteverdeling

Je kan alleen bij een woningcorporatie in de Foodvalley huren, als je ingeschreven staat bij Huiswaarts. Daar worden woningzoekenden geregistreerd en woningen geadverteerd. Bijna vijfduizend mensen zoeken actief een woning in Ede en Scherpenzeel. Bij Huiswaarts zoeken zelfs ruim 15.000 mensen actief woningen in onze regio. Nog veel meer mensen schreven zich in als woningzoekende. Zie [Bijlage 3](#) voor een uitsplitsing van de aantallen.

Woonstede bood in 2022 aan 1.014 woningzoekenden een nieuw thuis. We horen minimaal 92,5% van de woningen met een huur onder de liberalisatiegrens van € 763,47 te verhuren aan de (primaire en secundaire) doelgroep. In 2022 is dat voor één persoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014. Zie [Bijlage 2](#) voor de omschrijving van de verschillende doel- en inkomensgroepen. Van onze nieuwe huurders behoorde 96,3% tot die doelgroep. We voldoen dus ruim aan het vereiste.

Ook hoort Woonstede aan huurders met een inkomen onder de inkomensgrenzen van de huurtoeslag minimaal 95% van verhuringen passend toe te wijzen. Onder passend toewijzen verstaan we een huurwoning met een huurprijs onder de bij huishoudgrootte en inkomen horende aftoppingsgrens. Van de 723 verhuringen die getoetst moesten worden, werd 716 keer passend toegewezen. Dat is 99%! In [Bijlage 4](#) staat een gedetailleerd overzicht van de toewijzingen per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs.

Aantal toewijzingen per huishoudinkomen				
Inkomensklasse	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal
1 persoonshuishouden t/m € 40.765	636	23	4	663
1 persoonshuishouden vanaf € 40.766	9	1	1	11
Meerpersoonshuishouden t/m € 45.014	297	14	2	313
Meerpersoonshuishouden vanaf € 45.015	26		1	27
<b>Totaal</b>	<b>968</b>	<b>38</b>	<b>8</b>	<b>1.014</b>

Tabel 1. Toewijzingen naar huishoudinkomen 2022.

Niet alle woningen die huurders opzeggen, worden geadverteerd op Huiswaarts. Van de 787 opgezegde woningen zijn 321 woningen (40,8%) niet geadverteerd. 39,4% Van de opgezegde woningen is via de gemeentelijke urgentie-regeling, voordrachtsrecht van zorgorganisaties, huisvesting van statushouders, tijdelijke verhuur of via verkoop bij een nieuwe bewoner terechtgekomen. 11 Woningen (1,4%) werden gesloopt. De woningen die niet werden geadverteerd, zijn als volgt verdeeld:

Verdeling niet-geadvertende woningen				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal Woonstede
Urgentie (incl. Wmo/Wvg)	34	14	0	48
Voordracht/woningruil	93	6	7	106
Statushouders	64	2	0	66
Verkoop	26	2	0	28
Tijdelijke verhuur	60	2	0	62
Sloop	1	10	0	11
<b>Totaal</b>	<b>278</b>	<b>36</b>	<b>7</b>	<b>321</b>

Tabel 2. Overzicht niet-geadvertende woningen per gemeente 2022.

Verhuurgegevens per gemeente				
	Ede	Scherpenzeel	Wageningen	Totaal
Aantal opzeggingen	726	54	7	787
Mutatiegraad	7,5%	8,4%	8,0%	7,5%
% geadverteerd	62%	33%	0%	59%
Gemiddeld aantal reacties	149	137	n.v.t.	149
Toegewezen aan statushouders	64	2	0	66
Gemiddelde benodigde maanden inschrijfduur	89	180	n.v.t.	91

Tabel3. Verhuurgegevens per gemeente 2022.



## 1.3 Investeren in meer woningen

### Meer woningen

Ons doel was om afgelopen jaar – vanaf januari 2018 gezien – bruto 725 nieuwbouwwoningen toe te voegen. Dat doel haalden we. In de periode 2018 tot en met 2022 leverden we 912 woningen op, waarvan 409 in het afgelopen jaar. Ons antwoord op de wooncrisis is dat we de komende jaren één woning per werkdag toevoegen.

### Samenstelling

Ons portfoliobeleid bleef hetzelfde als vorige jaren. Daarom is door nieuwbouw en verkoop gewerkt aan de portfoliodoelstelling. Hierbij is ingezet op minder gestapelde woningen zonder lift en meer gestapelde woningen met lift. Zie [Bijlage 6](#) voor een overzicht van de kenmerken van onze woningen.

### Nieuwbouw

We planden voor 2022 479 nieuwe verhuureenheden op te leveren. Dat zijn er dus 409 geworden. Langlopende vergunningentrajecten en het ontbreken van voldoende personeel en bouw materiaal bij onze aannemers en de nutsbedrijven speelden ons parten. Er is voor deze projecten geen sprake van afstel, alleen van uitstel.

In 2022 opgeleverde projecten	Aantal	Type woning	Gemeente
Van Heutszlaan	40	Appartementen	Ede
Loevestein gebouw 2	146	Appartementen	Ede
Enka H2	89	Appartementen	Ede
Kolkakkerbuurt fase 2	80	Appartementen en Grondgebonden	Ede
Kolkakkerbuurt fase 3	17	Appartementen	Ede
Kolkakkerbuurt fase 4	37	Grondgebonden	Ede
<b>Totaal</b>	<b>409</b>		

Tabel 4. Opgeleverde projecten 2022

We zien een stijging van de prijzen van de bouwmaterialen en energie. Marktpartijen blijven huiverig om vaste prijzen en leveringstermijnen af te spreken. Het tekort aan personeel en materieel bij de aannemers en nutsbedrijven blijft een rol spelen. Ook een toenemend aantal bezwaren tegen (bouw)plannen helpt versnelling van onze woningbouw niet. Hierdoor starten projecten later en hebben een langere doorlooptijd. Vier projecten waarbij dit speelt zijn:

1. Dorpsstraat te Scherpenzeel: bezwaren tegen parkeerplaatsen leiden tot een procedure bij de Raad van State;
2. Enka H2: vertraging van oplevering vanwege het later leveren van de WTW units;
3. Loevestein: langere doorlooptijd van de uitvoeringsfase vanwege de vertraging van het leveren van materialen;
4. Kolkakkerbuurt: vertraging van oplevering vanwege het uitblijven van de nutsaansluitingen.

Vooruitkijkend naar 2023 zien we, ondanks alle uitdagingen, voldoende harde plancapaciteit om één woning per werkdag toe te voegen. We investeren in de relatie met verschillende stakeholders om onze plannen samen te realiseren.



Voor 2023-2024 geplande projecten	Aantal	Type woning	Gemeente	Verwachte oplevering
Soembahof	8	Appartementen	Ede	2023
Enka H2	112	Appartementen	Ede	2023
Loevestein gebouw 2	48	Appartementen	Ede	2023
Loevestein gebouw 3	41	Appartementen	Ede	2023
Wetro	13	Grondgebonden / appartementen	Scherpenzeel	2023
Van Essen kazerne	24	Appartementen	Ede	2023
Dorpsstraat	24	Appartementen	Scherpenzeel	2023
Kernhem 1	40	Appartementen	Ede	2023
Kernhem 2 & 4a	18	Grondgebonden / appartementen	Scherpenzeel	2023
Kernhem 4B	5	Grondgebonden	Ede	2023
Fase 3 Kolkakkerbuurt	16	Appartementen	Ede	2023
Kernhem 3	18	Grondgebonden / Appartementen	Ede	2023
Vierzinnen	24	Appartementen	Scherpenzeel	2024
Elias Beekmankazerne	42	Appartementen	Ede	2024
<b>Totaal</b>	<b>433</b>			

Tabel 5 Nieuwbouwprojecten in uitvoering ultimo 2022

### Aan- en terugkopen

In 2022 kochten we 37 woningen uit Koopgarant terug. Bij Koopgarant heeft de koper een aanbiedingsplicht en heeft Woonstede een terugkoopplicht. Van de 37 teruggekochte woningen werden in 2022 12 woningen weer verhuurd en 13 weer doorverkocht. De overige 12 woningen bieden we in 2023 weer te huur of te koop aan.

Daarnaast kochten we 3 woningen uit Vrije koop terug. Bij Vrije koop is er een aanbiedingsplicht van de koper en heeft Woonstede een terugkooprecht. Van de 3 teruggekochte woningen werden 2 woningen weer verhuurd en werd 1 woning weer te koop aangeboden. Ook kochten we het afgelopen jaar 2 woningen die eerder als uitpondwoning werden verkocht. Bij uitpond wordt een woning zonder voorwaarden verkocht. Deze 2 woningen liggen in appartementencomplexen die we weer volledig in huur willen hebben. Logisch dus dat deze 2 woningen weer werden verhuurd.

Voor de serviceflat Belvédère geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal is al aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31 december 2022 geldt de aankoopplicht nog voor zeven appartementen en één garage. Met één eigenaar van een appartement en drie eigenaren van een garage maakten we geen afspraken over de aankoop. We deden in 2022 geen aankopen.

### Verkopen

Totaal verkochten we 14 woningen in Koopgarant (2 teruggekochte woningen, 9 woningen aan de zittende huurder en 3 woningen tijdens mutatie). In Vrije Koop (terugkooprecht) verkochten we 16 woningen (12 teruggekochte woningen en 4 woningen werden aan de zittende huurders verkocht). We beloofden om minder huizen uit te ponden. Dat is gelukt. We verkochten er zelfs minder dan de 25 die we ons voornamen. Zestien uitpondwoningen hebben we verkocht. Het resultaat van nieuwbouw, sloop, aankopen en verkopen staat in de onderstaande tabel. Een overzicht per gemeente staat in [Bijlage 5](#).



Ontwikkeling woningvoorraad 2022	Gerealiseerd	Begroot
Opgeleverde nieuwbouw	409	479
Aankoop (excl. Koopgarant)	5	3
Verkoop Uitpond	-16	-25
Verkoop Vrije koop	-16	0
Sloop	-10	-35
Einde beheer	-2	0
Omzetting van intramuraal vastgoed naar woning	1	0
<b>Totaal huurwoningen</b>	<b>371</b>	<b>422</b>
Aankoop Koopgarant	37	14
Verkoop Koopgarant	-14	-14
<b>Totaal Koopgarant</b>	<b>23</b>	<b>0</b>
<b>Totaal inclusief Koopgarant</b>	<b>394</b>	<b>422</b>

Tabel 6. Ontwikkeling woningvoorraad 2022

### Verkopen en betaalbaarheid

Onze doelstelling is om (verhoudingsgewijs) meer woningen uit de duurdere huurklassen te verkopen dan uit de huurklassen goedkoop en betaalbaar. In tabel 7 staan de streefhuurprijzen van alle in 2022 verkochte woningen die uit huur verkocht werden. Zowel in Koopgarant, Vrije koop als in uitpond (N.B. deze verkopen zijn niet allemaal in 2022 uit huur vrijgekomen. Een deel kwam in 2021 vrij en werd in 2022 verkocht en een deel van wat in 2022 vrijkwam, wordt in 2023 verkocht).

	Koopgarant	Vrije Koop	Uitpond
Goedkoop (t/m € 442,46)	0	0	1
Betaalbaar (€ 442,47 t/m € 678,66)	8	2	8
Middelduur (€ 678,67 t/m € 763,47)	0	1	5
Duur (vanaf € 763,48)	4	1	0
<b>Totaal</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>14</b>

Tabel 7. Uitsplitsing verkoop naar streefhuurklasse.

Het aantal woningen met een terugkoopplicht daalde met 23 woningen. Van 981 per 31 december 2021 naar 958 woningen per 31 december 2022. Daarnaast steeg het aantal woningen met een terugkooprecht met 13 woningen naar 202. Deze 1.160 woningen zijn de woningen die we te zijner tijd (kunnen) terugkopen, omdat ze of met korting aan de huidige bewoner zijn verkocht óf omdat we recht van eerste koop hebben. Deze woningen blijven beschikbaar voor sociale huur of koop.

Woonstede totaal	Classificatie		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
<b>Koopgarant 31-12-2021</b>	<b>835</b>	<b>146</b>	<b>981</b>
Terugkoop koopgarant	-29	-8	-37
Verkoop koopgarant	11	3	14
<b>Koopgarant 31-12-2022</b>	<b>817</b>	<b>141</b>	<b>958</b>

Tabel 8. Saldo koopgarant met terugkoopplicht.

## 1.4 De kwaliteit en veiligheid van onze woningen

Onze woningen zijn gebouwd volgens de toen geldende regelgeving, vergunningen en woonwensen. In de loop der tijd zijn de eisen voor woningen gewijzigd en/of strenger geworden. We waarderen woningen gefaseerd op naar een kwaliteitsgraad die hoger is dan toen de woningen werden gebouwd.

### Brandveiligheid

Ons doel was onze woningen voor eind 2022 te voorzien van één of meerdere rookmelders en dat de woningen in 2023 vluchtveilig zijn. De voormalige woningen van Plicht Getrouw zijn in 2022 opgenomen in deze doelstelling, net als onze VvE's. Het plaatsen van rookmelders in al onze woningen in 2022 lukte niet. De druk op de arbeidsmarkt en het niet tijdig kunnen verkrijgen van onze vereiste merk en type rookmelder zorgden voor vertraging. Bij zo'n tweehonderd woningen weigert de bewoner het plaatsen van rookmelders en/of laten installateurs niet binnen. We zorgen dat deze woningen in 2023 toch rookmelders krijgen.

Afgelopen jaar verbeterden we van ongeveer 4.000 woningen de vluchtveiligheid, dat is ruim 75% van de oorspronkelijke doelstelling. We maken het personeel, materieel en financieel mogelijk om de laatste 25% te halen door de realisatie te verlengen naar eind 2024.

### Asbest

Ons doel is dat alle woningen in 2036 asbestveilig zijn. Risicovolle toepassingen van asbest worden direct verwijderd. Asbest dat niet direct een risico vormt, blijft zitten tot het einde van de levensduur van de woning of het onderdeel ervan. Eind 2022 was circa 53% van alle woningen asbestveilig.

### Constructieve veiligheid

De betonconsole's en galerijplaten van de hoog- en middelhoogbouwcomplexen inspecteren we jaarlijks op schade. Eventuele geconstateerde betonschade herstellen we spoedig na constatering. In het monitoringssysteem houden we de geconstateerde gebreken en de voortgang van de herstelmaatregelen bij.

### Duurzaamheid

Al jaren doen we het goed in het verduurzamen van de woningen. In 2022 boekten we weinig vooruitgang. We bereidden veel verduurzamingsprojecten voor, maar voerden ze nog niet uit. Ook de fusie met Plicht Getrouw zorgde voor een lichte achteruitgang van onze duurzaamheidsscore, maar nog altijd is die ruim beter dan het landelijk gemiddelde. Wat het vergelijken van de jaren ook moeilijker maakt is de wijziging van methodiek en indicatoren. We kijken niet langer naar de Energie Index (EI), maar naar:

- de isolatieprestatie (afstand tot de te bepalen isolatiestandaard uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>);
- de Energetische Prestatie (Primair fossiel energieverbruik, EP2, uitgedrukt in kWh/m<sup>2</sup>/jaar), en
- de CO<sub>2</sub>-uitstoot uit aardgasverbruik (uitgedrukt in kg/m<sup>2</sup>).

Voor al deze indicatoren geldt: hoe lager de waarde hoe beter de prestatie. Onderstaande tabel laat zien hoe de nieuwe indicatoren zich ontwikkelden tussen 2021 en 2022 vergeleken met het resultaat van de sector in 2022.



Duurzaamheid	Woonstede		
	2021	2022	Sector 2022
Isolatieprestatie (kWh/m <sup>2</sup> )	35,6	35,3	44,9
Primair fossiel energieverbruik (EP2 (kWh/m <sup>2</sup> ))	172,4	174,3	198,4
CO <sub>2</sub> -uitstoot gas (kg/m <sup>2</sup> )*	13,1	12,9	18,7
* data van CO <sub>2</sub> -uistoot gas heeft betrekking op 2019-2020	817	141	958

Tabel 9. Benchmark duurzaamheid

Eind 2022 zijn er ruim 4.100 woningen aangesloten op het warmtenet. Dat is ruim 39% van alle woningen van Woonstede. Een aansluiting op het warmtenet betekent niet automatisch dat een woning aardgasvrij is. Soms is nog wel sprake van kookgas. We zetten nu in op het aardgasloos maken van woningen, bijvoorbeeld de twee Mariendaalflats en de woningen aan de Ranonkellaan in Ede. Samen met de gemeente doen we een pilot om zowel de koop- als de huurwoningen aan voornoemde laan aardgasloos te maken. 70% Van onze huurders stemde in met deze pilot. Verder werken we aan duurzaamheid door bij mutatie en op verzoek van bewoners woningen los te koppelen van aardgas door een perilexaansluiting te maken. Dit maakt elektrisch koken mogelijk.

Het aandeel woningen dat profiteert van zonne-energie is ongeveer 27%. Dat is wat lager dan eerder, omdat we meer appartementen opleverden. Verder hadden de huizen van onze fusiepartner Plicht Getrouw gemiddeld minder vaak zonnepanelen. In 2023 en daarna staan er weer verduurzamingsprojecten gepland waarbij we ook zonnepanelen plaatsen.

### Onderhoud

Behalve het verbeteren van de kwaliteit van de woningen, willen we natuurlijk ook de basiskwaliteit van de woningen behouden. Om de woningkwaliteit scherp in beeld te houden, inspecteren we in 2022 en 2023 alle woningen. Daarna doen we dit iedere drie of vier jaar opnieuw. Zo bewaken we de kwaliteit, houden we zicht op wat nodig is en plannen we onderhoud waar dat nodig is. We kijken naar het casco van woningen (gevel en dak), algemene ruimtes en de collectieve installaties. De individuele installaties en het interieur (keuken, badkamer en toilet) meten we niet. De technische kwaliteit van woningen drukken we uit in een conditiescore (score 1 is de hoogste en score 6 is de laagste score). Ons doel is minimaal het behouden van basiskwaliteit en een conditiescore 3. De conditiescore van 1,9 (december 2022) is beter dan onze doelstelling, dus doen we het goed.

In totaal besteden we voor € 34,3 miljoen aan onderhoudswerkzaamheden en projecten (€ 26,95 miljoen onderhoud en € 7,4 miljoen investering). In totaal kregen bijna 2.100 woningen planmatig onderhoud en voerden we in 2022 meer dan 17.000 reparatieverzoeken van bewoners uit. Gezien het aantal reparatieverzoeken maken we in 2023 een analyse van de aard en de oorzaken van de reparatieverzoeken. Ook behandelden we ruim 300 aanvragen van bewoners die hun woning zelf wilden veranderen.

We hebben in 2022 € 1,4 miljoen euro minder uitgegeven dan begroot (€ 26,2 miljoen onderhoud en € 9,5 miljoen investering). Dat komt voornamelijk doordat we een paar groot onderhouds- en verduurzamingsprojecten doorschoven naar 2023. Woonstede heeft veel woningen die 40 tot 50 jaar geleden gebouwd zijn. Dit bezit heeft de komende jaren intensief onderhoud en verduurzaming nodig, waardoor de onderhoudskosten de komende jaren stijgen.

We hebben 75 jaar ervaring in het onderhoud van de woningen. Dus mag je kwaliteit verwachten. Maar op sommige punten stijgen we boven onszelf uit: voor het derde jaar op rij hebben we de Lift award van het Liftinstituut gewonnen. Onze liftmonteurs zorgen voor liften met het beste onderhoud en minste storingen van heel Nederland.

## 1.5 Geschikt wonen voor bijzondere doelgroepen

### Meer mensen geschikt laten wonen

Ons doel is zoveel mogelijk mensen geschikt te laten wonen. Bijna 49% van onze woningen zijn zogenaamde nulredenwoningen (definitie Aw 2018). Hiermee voldoen we ruim aan onze eigen doelstelling en de in de prestatieafspraken afgesproken hoeveelheid van 30%.

### Verhuisadvies

In ons nieuwe ondernemingsplan ‘Woonstede bouwt aan welzijn’ besteden we veel aandacht aan wonen en zorg, en bijzondere doelgroepen. Zo bereidden we in 2022 de komst van een adviseur seniorenhuisvesting voor. In 2023 benadert deze adviseur seniorenhuisvesting senioren met het aanbod ze te ondersteunen in het geschikt laten wonen, in de huidige woning of in een nieuwe woning. De adviseur seniorenhuisvesting krijgt de beschikking over instrumenten in de vorm van een toolbox. Deze instrumenten kunnen naar behoefte van de huurder worden ingezet.

Ook is Ede, na gezamenlijke inzet van de gemeente en Woonstede, door de provincie Gelderland aangemerkt als focusregio ter bevordering van de doorstroming van senioren. Hierdoor maken huurders, wanneer zij voldoen aan de voorwaarden gesteld door de provincie, aanspraak op een verhuisvergoeding vanuit de provincie. Ook is er in 2023 een verhuiscoach beschikbaar. De verhuiscoach werkt samen met de adviseur seniorenhuisvesting en ondersteunt wanneer senioren een verhuiscens naar een kleinere woning hebben.

### Woonzorgzones

In 2022 startten we met het vormgeven van woonzorgzones. Het doel van deze zones is dat senioren met een lichte tot en met een zware zorgvraag op de geschikte wijze kunnen wonen. Bij voorkeur in de wijk waarin zij nu ook wonen. Dit doen wij in samenwerking met zorgpartijen en de gemeente Ede. In 2022 werkten we samen met Opella en Vilente. In 2023 is de woonzorgzone in de wijk Veldhuizen in Ede klaar. Deze ontwikkeling is gericht op het geschikt huisvesten van senioren met een lichte zorgvraag (tot zorgzwaartepakket 4). Doordat er in de wijk al seniorenwoningen en intramurale plaatsen (De Pleinen) aanwezig zijn, kunnen wij binnen de wijk een geschikte woning aanbieden voor huurders met een zorgbehoefte van laag (zorgzwaartepakket 1) tot hoog (zorgzwaartepakket 7).

### Stallingen

Steeds meer huurders maken gebruik van een scootmobiel of driewiel fiets om mobiel te blijven. We gaven bijna € 50.000 euro uit om stallingen te maken of aan te passen bij onder andere Patrijsplein, Veldzicht, Magnoliaaan, Bellevue, Bellefleur en de Willem Marisflats.

### Zorgwoningen

Woonstede heeft een aantal complexen met een zorg- of maatschappelijke functie. Hierbij wordt het gebouw of de woning direct verhuurd aan de zorgverlener. Organisaties die van ons huren zijn:

Stichting Parousie  
Ena zorggroep  
Humanitas  
Vilente  
RIBW  
Careander  
Entrea Lindenhout  
Leger des Heils  
Philadelphia

Scherpenzeel (Vlieterweg)  
Scherpenzeel (Huis in de Wei)  
Ede (Posthoornstraat / Edisonweg / Not. Fischerstraat)  
Ede (De Pleinen)  
Ede (diverse locaties)  
Ede (Bospoort)  
Ede (diverse locaties)  
Ede  
Ede (Kernhem)



## Woningtoewijzing

Naast de directe verhuur aan zorg- en welzijnsorganisaties heeft Woonstede ook afspraken op het gebied van voordrachtrecht. Dit recht is door de gemeenten toegekend en staat vermeld in de huisvestingsverordening. Als een woning vrijkomt, draagt de organisatie een huurder voor. Hierdoor behoudt de woning de functie waarvoor deze bedoeld en ontwikkeld is.

Zorg- en welzijnsorganisaties hebben voordrachtrecht op in totaal 746 woningen, waarbij Woonstede de woningen aan de bewoners verhuurt. Hieronder is weergegeven hoeveel woningen we beschikbaar hebben (A) voor verschillende doelgroepen en de toewijzingen aan die doelgroepen in 2022 (B). Zie [Bijlage 7](#) voor een uitsplitsing naar gemeente. Onze conclusie is dat we nu en in de toekomst voldoende nultredenwoningen hebben. We wezen in 2022 228 nultredenwoningen toe aan 55+'ers. Er zijn veertig woningen met zorg verhuurd.

Totaal Woonstede			
A	Soort woning	Jaar 2022	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	5.099	2.160
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2022
	Specifieke doelgroepen	2.435	228
	Aangepaste woning	25	6

Tabel 10. Toewijzingen Woonstede.

Locatie	Aantal woningen	organisatie
Agaatstraat Ede	12	Fokus
Opaalstraat Ede	13	Compleet Mensenwerk
Bospoort Ede	12	Careander
Leeghwaterstraat Ede	26	Johanitter Opvang /Soloplus
Meidoornlaan en Ereprijs Bennekom	4	Eleos / Stichting Timon
Hoefweg Ede	12	RIBW
Baron van Wassenaerpark Bennekom	101	Opella
Veldjesgraaf Ederveen	20	Opella
Smachtenburgerhof Harskamp	10	Opella
Willy Brandtlaan Ede	36	Gelderhorst
Pollenstein Ede	9	Vilente
Brummelweg Otterlo	28	Icare (Eureka)
Kamers met Kansen Ede	20	Malkander
Baron van Wassenaerpark Bennekom	68	Opella (gebouw Walraven)
Baron van Wassenaerpark	33	Opella (gebouw Machtella)
Enkaterrein Ede	8	Stichting Stoer
Aleidahof en Timanshof Bennekom	151	St. Zuid Veluwe
O.a. Erasmusstate, Hegelstate Ede	45	Wonenwij
Staatsliedenbuurt en Groene Hart Lunteren	70	Moluks Platform Lunteren

In 2022 voegden we geen woningen toe die specifiek bestemd zijn voor bijzondere doelgroepen. In 2022 sloten we een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met het Moluks Platform Lunteren over het voordrachtsrecht van de voormalig Domeinwoningen. In het kader van de Woonzorgzones analyseerden we de locaties waar Opella actief is. Bij projecten voor begeleid wonen ligt de focus in 2023 op het mogelijk maken van uitstroom wanneer cliënten weer in staat zijn om zelfstandig te gaan wonen. Hiervoor gaan wij in overleg met de gemeente Ede en Scherpenzeel.

In 2023 krijgt Vilente een voordrachtrecht voor de woon-zorg woningen die we op de locatie Loevenstein ontwikkelen. Ook dit in het kader van de ontwikkeling van de Woonzorgzone. Komend jaar



kijken we samen met Opella hoe wij de vitaliteit van het complex aan de Kleefsehoek kunnen verbeteren.

### **Housing first**

Housing First is individueel begeleid wonen voor mensen die dak- of thuisloos zijn. Er is dan bijvoorbeeld sprake van meervoudige, complexe psychiatrische problematiek, vaak in combinatie met verslavingsproblematiek. Mensen krijgen eerst een woning en in tweede instantie begeleiding. Op basis van de prestatieafspraken (2022) met de gemeente Ede stellen we jaarlijks aan tien kandidaten woonruimte beschikbaar vanuit het Housing First project.

In 2022 stagneerde de samenwerking tussen gemeente, RIBW, Leger des Heils en Woonstede. Inmiddels zien alle samenwerkende partijen de waarde van Housing First weer en losten we praktische knelpunten gezamenlijk op door procesverbeteringen. In 2022 zijn vier woningen succesvol bestemd voor Housing First. In totaal wonen nu vijf personen via Woonstede bij Housing first. Op dit moment begeleiden we twee kandidaten naar hun nieuwe woning.

### **Statushouders**

We stelden in 2022 66 woningen ter beschikking voor de huisvesting van statushouders (64 in Ede en 2 in Scherpenzeel). In combinatie met de gezinshereniging in eerder ter beschikking gestelde woningen kregen 200 statushouders woonruimte (168 in Ede en 32 in Scherpenzeel). Hiermee realiseerden we ruim de taakstelling van de gemeenten.

In 2022 herzagen we de samenwerkingsovereenkomst met de gemeente voor wat betreft de kamerwijze huisvesting van alleenstaande, jongvolwassen statushouders. Hierin staan onder andere afspraken rondom de begeleiding van deze groep. In 2022 spreidden we de statushouders meer over onze woningen, om de leefbaarheid op peil te houden. Deze spreiding zetten we in 2023 voort. Wij blijven ons inspannen de taakstellingen die de gemeenten opgelegd krijgen in onze woningen te realiseren.

### **Studentenhuisvesting**

Onze Wageningse collega-corporatie Idealis verzorgt de huisvesting van studenten in Ede. Idealis huurt drie woongebouwen van Woonstede, goed voor 260 studentenkamers, aan de Hoefweg in Ede.



## 1.6 Investeren in leefbaarheid

### Doelstelling

Een veilige en prettige woonomgeving is een verantwoordelijkheid van ons allemaal. Samen met huurders en partners werken wij proactief aan de kwaliteit van wonen. We zijn zichtbaar en aanspreekbaar in de wijk en kennen onze huurder. We zijn duidelijk en eerlijk in onze communicatie en denken in oplossingen. De mening van onze huurders vinden we belangrijk. 'Uw mening telt' is niet voor niets een van onze Klantblijmakers. Daarom betrekken we onze huurders al vroeg bij onze plannen.

Twee specifieke onderwerpen stonden centraal in 2022:

1. Onze in 2021 vernieuwde participatiestructuur wordt gehanteerd bij onze procesverbetering, het aanscherpen van onze dienstverlening en het ontwikkelen van nieuw beleid. De ruim 100 huurders die zich in 2021 hebben aangemeld worden als Meedenker uitgenodigd. We organiseren klantreizen en luisterpanels en nodigen huurders uit om actief mee te bouwen aan klantgedreven processen. De uitkomsten van deze bijeenkomsten leiden tot betrokken Bewoners Advies Groepen die samen met ons werken aan het verbeteren van de thema's: kwaliteit dienstverlening, seniorenbeleid, schoonmaak en reparatie;
2. Ons nieuwe ondernemingsplan. Gezamenlijk bepalen we onze koers voor de toekomst. Het verbeteren van het welzijn van onze huurders staat hierin centraal. Vanuit ervaring en expertise dragen we actief bij aan het ontwikkelen van een visie en koers op de onderwerpen "vitale wijken" en "wonen met zorg".

### Maatschappelijk budget

Woonstede stelt voor haar leefbaarheidsuitgaven een maatschappelijk budget beschikbaar. Voor 2022 worden van het maatschappelijk budget de salariskosten van de woonconsulenten betaald en 30% van de salariskosten van de wijkbeheerders. Hiervan wordt de 50%-bijdrage aan buurtbemiddeling betaald en uitgaven die gericht zijn op de verbetering en bevordering van het gebruikersgemak van ontmoetingsruimten. Van het maatschappelijk budget is € 125.000 begroot voor het leefbaarheidsfonds. Hieronder staan de opbrengsten van de leefbaarheidsuitgaven beschreven.

### Ontwikkeling Leefbaarheidsfonds

Het Leefbaarheidsfonds is er speciaal voor huurders die een activiteit willen organiseren om de leefbaarheid in hun buurt te verbeteren. Ook huurders die een idee hebben om hun buurt schoner of gezelliger te maken, kunnen vragen om een financiële bijdrage uit het Leefbaarheidsfonds.

Sinds 2021 is er een onafhankelijke commissie die iedere maand bijeenkomt om de aanvragen te beoordelen. De commissie bestaat uit een huurder, een vertegenwoordiger van een welzijnsorganisatie, twee vertegenwoordigers van de Huurdersbond Ede e.o. en twee medewerkers van Woonstede.

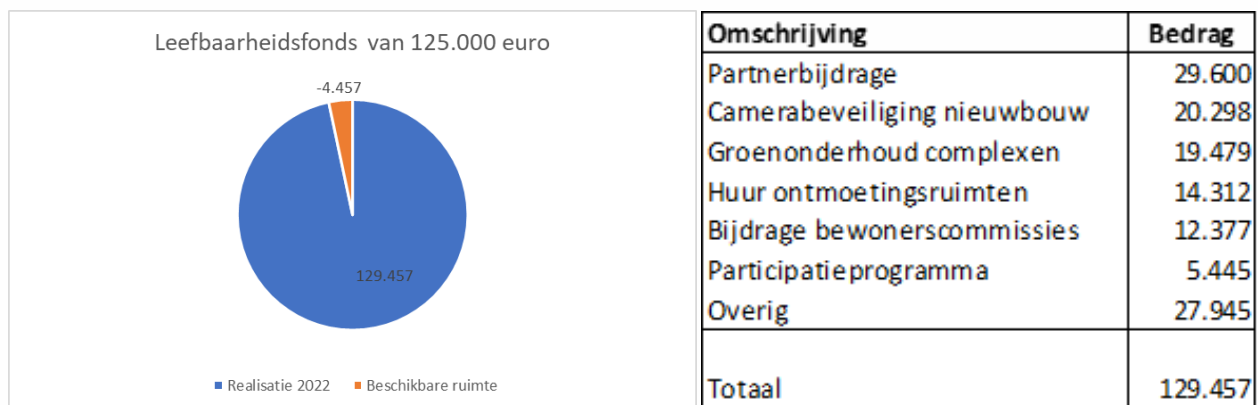
In 2022 zette de commissie zich in om het Leefbaarheidsfonds meer bekendheid te geven. Hiervoor ontworpen we een flyer die breed is verspreid in ons netwerk. We vulden onze website met vernieuwde laagdrempelige informatie en foto's van mogelijke initiatieven.

In 2022 ontvingen en beoordeelden we 13 aanvragen. Hiervan zijn vijf aanvragen negatief beoordeeld. Vier omdat ze niet voldeden aan de criteria en één omdat het risico op toekomstige overlast te groot was. Acht aanvragen beoordeelden we positief en we betaalden in totaal € 4.317 uit. De rode draad in de aangevraagde vergoedingen is het stimuleren van ontmoeten, samenzijn en verbinden van huurders onderling in hun woongebouw of buurt. Enkele voorbeelden hiervan zijn:

- Vrijrijdbaar maken en stemmen van een piano van een huurderskoor;
- Stroomvoorziening voor veilige kerstverlichting bij het woongebouw;
- Bijdrage wijkfeest;
- Bijdrage inloopmiddag in het kader van ontmoeten;
- Eindfeest binnentuin;
- Bijdrage waterdrinkbakken in de binnentuin ter bevordering van biodiversiteit, het leefklimaat voor insecten en vogels;
- Bijdrage koffieapparaat recreatieruimte seniorencomplex.

### Vrijwilligersorganisaties

Vrijwilligersorganisaties zoals Stichting Dien je Stad, Stichting Present en Doe- en leerplaats Ede Zuid, kunnen blijven rekenen op onze financiële steun. Deze partijen verrichten activiteiten met en voor onze bewoners om hun welzijn en de leefbaarheid te vergroten. Zo ondersteunen zij bewoners bij het schoonmaken van hun huis bij ernstige vervuiling, het opknappen van een verwaarloosde tuin of het voeren van een bemiddelend gesprek. In 2022 bedroeg onze financiële ondersteuning van deze vrijwilligersorganisaties € 29.600.



Figuur 1. Uitgaven leefbaarheidsfonds

### Bewonerscommissies

In het verslagjaar 2022 zijn er in totaal 18 bewonerscommissies, 4 bewonersverenigingen en 4 activiteitencommissies actief. In het afgelopen jaar is de commissie Baron van Wassenaerpark opgericht. Deze commissie vertegenwoordigt de huurders van de woongebouwen Cornelia, Machtella en Walraven in Bennekom. Omdat de samenwerkingsovereenkomsten met de bewonerscommissies verouderd zijn en de wetgeving op een aantal punten veranderd is, herschreven we in 2022 de overeenkomsten. De Huurdersbond Ede e.o. is hier actief bij betrokken. In 2023 worden de nieuwe samenwerkingsovereenkomsten getekend.

### Onze inzet per gebied

In 2022 breidden we ons team van wijkbeheerders uit van 4 naar 7 personen. De wijkbeheerders borgen en verbeteren de leefbaarheid in onze hoogbouwcomplexen en de wijk. Vijf van onze wijkbeheerders worden voor 70% gefinancierd vanuit de servicekosten. De andere twee wijkbeheerders ondersteunen de woonconsulenten in de dorpen en in Ede Centraal. Die twee wijkbeheerders zijn niet gebonden aan woongebouwen en betaalt Woonstede. Wijkbeheerders houden dagelijks toezicht op de leefbaarheid en houden spreekuren voor de huurders. Zij spreken huurders aan op hun gedrag in het kader van schoon, heel en veilig, hinder en overlast. Als ogen en oren van de wijk signaleren zij zaken en ondersteunen zij huurders bij allerlei woongerelateerde vragen.



De wijkbeheerders hebben een actieve rol in het project 'kamergewijze verhuur' in onze hoogbouwflats in Ede Zuid en Veldhuizen. In dit project verhuurt Woonstede 37 kamers verdeeld over 19 woningen aan één individuele statushouder per kamer. De begeleiding van de statushouders is de verantwoordelijkheid van onze ketenpartners zoals Vluchtelingenwerk, Lindenhout en Praktijk HSN. Onze rol binnen dit project is vooral gericht op het voorkomen van overlast voor omwonenden.

Onze vier woonconsulenten zijn gekoppeld aan hetzelfde werkgebied als de vier integrale wijk- en sociale teams van de gemeente Ede. Hierdoor is er één aanspreekpunt binnen elk team. Dit zorgt voor optimalisatie van de samenwerking in de totstandkoming en uitvoer van de gezamenlijke gebiedsagenda. We signaleren een toename van sociale en psychische problematieken onder onze huurders. Een groot deel van ons werk bestaat in 2022 dan ook uit het zoeken naar de juiste verbinding en samenwerking met onze partners.

### *Scherpenzeel*

In 2022 zijn we gestart met een wekelijks spreekuur waarin we bewoners ondersteunen bij woongelateerde zaken. In Scherpenzeel neemt het aantal senioren dat zoekt naar beter geschikte (senioren) huisvesting toe. Voor hen is het spreekuur een prettige en laagdrempelige manier om ondersteund te worden bij hun vragen.

Samen met 17 partners en de Gemeente Scherpenzeel zijn we in 2022 de Lokale Alliantie "Veilig Ouder Worden Scherpenzeel" gestart. Een multidisciplinair netwerk waarin (semi)professionals uit zowel private als publieke organisaties binnen de gemeente Scherpenzeel samenwerken om (financieel) ouderenmisbruik tegen te gaan en deskundigheid over dit onderwerp te bevorderen.

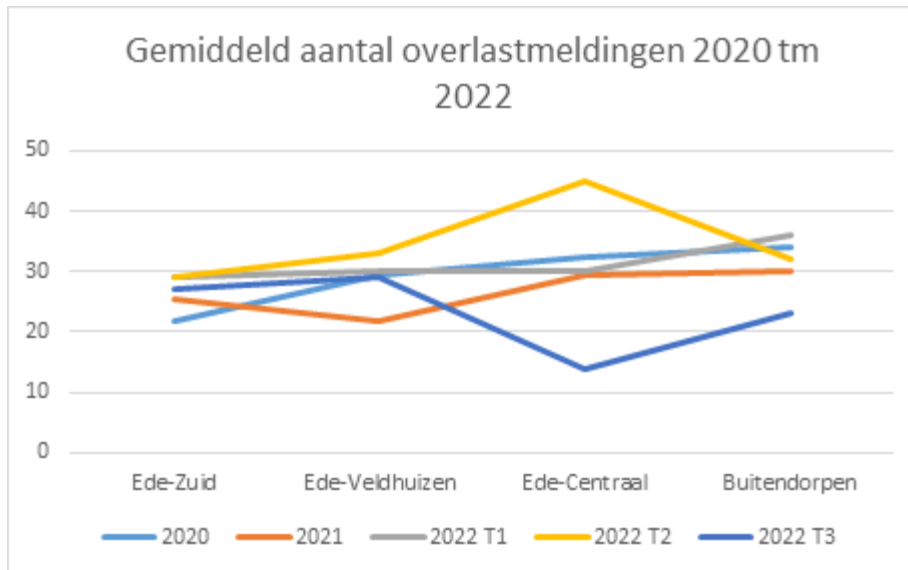
### **Woonfraude**

In 2022 ontvingen we 32 nieuwe meldingen van woonfraude: 30 in Ede en 2 in Scherpenzeel. Dat zijn 9 meldingen meer dan vorig jaar. We onderzochten alle meldingen en ondernamen actie bij aangetoonde woonfraude. In 3 gevallen was er sprake van hennepsteelt en ontruimden we de woningen. In één geval kreeg de bewoner een tweede kans. In 4 gevallen werd de woning niet daadwerkelijk bewoond en is de huur opgezegd of werd het contract ontbonden. In Scherpenzeel bleek één melding onterecht. De huur van de andere woning is opgezegd, de reden was geen hoofdverblijf.

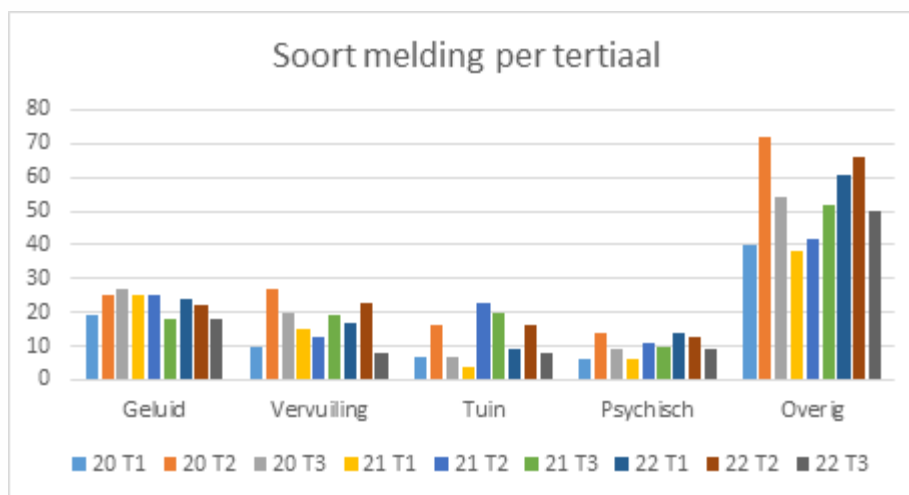
### **Overlast**

In 2022 registreerden we 357 nieuwe meldingen. Een toename van 9% ten opzichte van het jaar ervoor. Opvallend is dat de overlast steeds vaker veroorzaakt wordt door huurders die kampen met ernstige psychische problemen zoals bijvoorbeeld verwardheid. De aanpak van deze overlast vraagt daardoor meer inzet, aandacht en samenwerking met partners om tot vermindering of een oplossing te komen. De oorzaken van overlastmeldingen veranderen niet vergeleken met voorgaande jaren. Veruit de meeste meldingen gaan over geluid, vervuiling en gedragsproblematiek.





Figuur 2. Overlastmeldingen 2020-2022.



Figuur 3. Verdeling overlastmeldingen 2022.

### Buurtbemiddeling Ede

In 2022 kwamen 110 meldingen bij buurtbemiddeling Ede binnen. Dit zijn er enkele minder dan in 2021 (116) en veel minder dan in 2020 (139). Dat komt waarschijnlijk omdat er minder thuisgewerkt wordt, kinderen naar school zijn en feestjes weer buitenshuis worden gevierd. Een deel van de conflicten lijkt te komen door een gebrek aan verdraagzaamheid. Bovendien willen en kunnen bewoners hun eigen rol in het conflict niet zien. Met informatie, advies, gesprekken en follow-ups probeert Buurtbemiddeling hier een positieve rol te spelen in de conflicten tussen burens. Veruit de meeste klachten (bijna de helft) komen voort uit geluidsoverlast. Een trend die al jaren, zowel in Ede als landelijk, gelijk blijft.

In september ontving Buurtbemiddeling Ede het plus-certificaat buurtbemiddeling. Zij behaalden de maximale score op alle toetsingsonderdelen. Deze mooie erkenning geldt voor een periode van twee jaar.





### **Buurtbemiddeling Scherpenzeel**

Veel inwoners van de gemeentes Barneveld en Scherpenzeel weten Buurtbemiddeling Barneveld-Scherpenzeel te vinden. Het aantal aanmeldingen ligt lager dan in 2021, zeker in Scherpenzeel. Zonder een duidelijke verklaring. Ook in 2022 zien we dat casussen complexer worden. Eén van de oorzaken hiervan is dat mensen met psychische problematiek langer zelfstandig (eventueel met begeleiding) blijven wonen.

### **Huisuitzettingen**

Woonstede hanteert huisuitzettingen vanwege overlast als uiterste middel. In 2022 ontruimden we acht woningen vanwege overlast. Bovendien bleken twee huurders na de dagvaarding met de noorderzon vertrokken. Het aantal ontruimingen ligt in lijn met het gemiddelde van de afgelopen vier jaar. Huurders die uitgezet zijn vanwege overlast, mogen weer reageren op het woningaanbod. Woonstede beoordeelt per geval of een tweede kans geboden wordt en onder welke voorwaarden. Sowieso komt er dan een begeleidingsovereenkomst.



## 1.7 Financiële continuïteit

Het financieel beheer en financieel beleid richten zich vooral op een optimaal beheer van de geldstroom, het verminderen van financiële onzekerheden - vooral het renterisico - en het bevorderen van verantwoorde investeringen. Het verkrijgen van voldoende financieringsmiddelen is essentieel voor het leveren van kwalitatief goede woondiensten aan bewoners en woningzoekenden en daarmee voor de continuïteit op lange termijn. De financiële resultaten investeren we in de volkshuisvesting, waarbij we sturen op een optimaal rendement. Een juiste balans tussen het bedrijfseconomisch en het maatschappelijk rendement is de voorwaarde om op langere termijn het voortbestaan van Woonstede te waarborgen.

### Jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld op basis van BW 2 Titel 9, de Richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RJ 645) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV). Daarin zit onder andere het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en de winst-en-verliesrekening op basis van het functionele model.

### Beleid en beheer 2022

Het verslagjaar sloten we af met een negatief resultaat van 49 miljoen euro na belastingen. Over 2021 behaalden we een positief resultaat van 406 miljoen euro. Voor 2022 was een negatief jaarresultaat van 4,9 miljoen euro begroot. Oorzaak van het verschil is vooral de waardedaling van de vastgoedportefeuille en de waardestijging van de financiële instrumenten. In onderstaande tabel is de winst-en-verliesrekening over 2022 opgenomen ten opzichte van de begroting 2022 en de jaarrekening 2021 (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.369	29.637	36.687
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2.805	2.159	4.994
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-75.790	-18.019	385.095
Netto resultaat overige activiteiten	610	531	242
Overige organisatiekosten	-4.634	-4.427	-9.132
Leefbaarheid	-1.628	-1.640	-1.315
Resultaat voor financieringen en belastingen	-48.268	8.241	416.571
Saldo financiële baten en lasten	-8.988	-8.799	-9.626
Waardeverandering financiële instrumenten	13.448		5.318
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-43.808	-558	412.263
Belastingen resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-4.475	-4.381	-5.960
Resultaat deelnemingen	-705	43	41
Resultaat na belastingen	-48.988	-4.896	406.344

Tabel 11. Winst-en-verliesrekening 2022 ten opzichte van begroting 2022 en jaarrekening 2021

### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Uit de winst-en-verliesrekening is af te leiden dat het netto resultaat uit exploitatie van de vastgoedportefeuille over 2022 6,3 miljoen euro lager is dan over 2021. Dit is voor het grootste deel het

gevolg van de toename van de onderhoudskosten met 7,2 miljoen euro. Aan de andere kant zijn de huuropbrengsten met circa € 1,4 miljoen gestegen. Dit is het saldo van de naloop van de eenmalige huurverlaging in 2021, de reguliere huurverhoging in 2022, huurharmonisatie, woningverbeteringen en mutaties in het woningbezit. De toename van het onderhoud is het gevolg van de hogere kosten voor planmatig onderhoud. De hogere kosten worden veroorzaakt door uitgaven aan brandveiligheid, verduurzaming en onderhoud in Hoogbouw Ede Zuid. Daarnaast is in 2022 sprake geweest van flinke prijsstijgingen.

### Vergelijking met de begroting 2022

Ten opzichte van de begroting 2022 is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille ongeveer 0,7 miljoen euro hoger. De belangrijkste oorzaken zijn hieronder opgenomen.

De huuropbrengsten zijn 0,4 miljoen euro hoger dan begroot vanwege de hogere reguliere huurverhoging per 1 juli 2022. De lasten verhuur en beheer zijn 0,6 miljoen euro hoger vanwege hogere organisatiekosten. Dat heeft voornamelijk te maken met de organisatieontwikkeling. De hogere onderhoudskosten dan begroot van 2,3 miljoen euro zijn vooral het gevolg van het extra uitvoeren van onderhoud in Hoogbouw Ede Zuid ten opzichte van de begroting en de prijsstijgingen in 2022. De overige operationele kosten zijn 3,0 miljoen euro lager dan begroot vooral doordat de Verhuurderheffing lager is als gevolg van de aanpassing van het tarief.

Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat van 1.892 miljoen euro per 1 januari 2022, is het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille over 2022 ongeveer 1,6%. Over 2021 was dit bij een marktwaarde in verhuurde staat van 1.516 miljoen euro per 1 januari 2021 ongeveer 2,4%. Begroot over 2022 was eveneens een direct rendement van 1,6%.

De opbouw van het saldo van het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille minus organisatiekosten (in 2021 exclusief de volkshuisvestelijke bijdrage van 5,5 miljoen euro), leefbaarheid en financiering (het kernresultaat) is als volgt weergegeven (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.369	29.637	36.687
Organisatiekosten	-4.634	-4.427	-3.684
Leefbaarheid	-1.628	-1.640	-1.315
Resultaat voor financieringen en belastingen	24.107	23.570	31.688
Saldo financiële baten en lasten	-8.988	-8.799	-9.626
Kernresultaat	15.119	14.771	22.062

Tabel 12. Opbouw kernresultaat 2022.

### Verkoop bestaand bezit

In 2022 zijn 32 uitpond- en vrije koopwoningen verkocht. In 2021 zijn 46 woningen verkocht. We hadden begroot 25 uitpondwoningen te verkopen. Het resultaat op de verkochte woningen is in 2022 ongeveer 2,8 miljoen euro. Over 2021 was dit 5,0 miljoen euro en begroot over 2022 was 2,2 miljoen euro. Gemiddeld is het resultaat per woning, zonder rekening te houden met verkoopkosten, 99 duizend euro. Over 2021 was dit 117 duizend euro en begroot over 2022 was 101 duizend euro.

Het gemiddelde resultaat per verkochte woning is in 2022 wat lager ten opzichte van 2021 omdat de gemiddelde marktwaarde in verhuurde staat meer is gestegen dan de gemiddelde verkoopprijs.

In de begroting van 2022 hadden we de verkoop van bedrijfsmatig-, maatschappelijk en zorgvastgoed opgenomen. In 2022 is het ondernemingsplan geactualiseerd. Hierin hebben we als thema onder andere wonen en zorg opgenomen. Het verkopen van vooral maatschappelijk en zorgvastgoed past niet bij de doelstellingen van het thema wonen en zorg. Daarom besloten we de verkoop van bedrijfsmatig-, maatschappelijk en zorgvastgoed niet door te zetten.

### Waardeveranderingen

De waardeveranderingen van het bezit en van het onderhanden werk bepaalt in hoge mate het jaarresultaat. Belangrijke elementen in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat zijn de leegwaardes en de markthuren van de woningen en de disconteringsvoet.

De waardevermindering van het vastgoed in exploitatie is 57,0 miljoen euro. Dit is 3,0% van de waarde aan het begin van het jaar. In 2021 was de waardevermeerdering 380,1 miljoen euro. Dit was gelijk aan 25,2% van de waarde aan het begin van dat jaar. In de paragraaf "Waarde van het bezit" gaan we hier verder op in.

Van de onderhanden projecten nieuwbouw en herstructurering per balansdatum hebben we in 2022 ongeveer 16,4 miljoen euro afgeboekt. Dit betreft het onrendabel deel van de investeringen, omdat de verwachte stichtingskosten hoger zijn dan de verwachte marktwaarde. In 2021 boekten we 8,7 miljoen euro van de onderhanden projecten af. Het verschil tussen beide jaren is te verklaren doordat we in 2022 meer projecten in voorbereiding hadden dan in 2021.

### Overige activiteiten

De overige activiteiten bestaan vooral uit de leveringen en werken voor derden en de dienstverleningen aan derden.

### Organisatiekosten

De organisatiekosten zijn de kosten van het bedrijf (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, huisvesting, ondersteuning, facilitaire zaken, administratie, communicatie en automatisering) voor zover ze niet zijn toe te rekenen aan de andere activiteiten, de obligoheffing en de heffing Autoriteit woningcorporaties. Ten opzichte van de begroting zijn de kosten ongeveer 0,2 miljoen euro hoger. Dit verschil is minimaal ten opzichte van de begroting van 4,6 miljoen. In de paragraaf over de bedrijfskosten gaan we hier verder op in. Ten opzichte van 2021 zijn de overige organisatiekosten ongeveer 4,5 miljoen euro lager door met name de volkshuisvestelijke bijdrage (agio van de Vestia-leening) van 5,5 miljoen in 2021. Het overige verschil ten opzichte van 2021 bestaat voor het grootste deel uit transitievergoedingen.

### Leefbaarheid

Hieronder bedoelen we het contact houden met en begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten en niet naleven van de huurcontracten, toezicht houden in en rondom hoogbouwcomplexen, houden van spreekuur en deelname aan de wijkteams. Ten opzichte van 2021 zijn de kosten voor leefbaarheid gestegen doordat we in de loop van 2022 de formatie uitbreidden. Verder maakten bewoners in 2022 meer gebruik van het leefbaarheidsfonds dan in 2021.

### Bedrijfskosten

Onderstaand geeft het overzicht weer van de bedrijfskosten 2022 ten opzichte van de begroting 2022 en de jaarrekening 2021. De bedragen zijn in duizenden euro's.



Omschrijving	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
Afschrijvingen	1.213	1.317	1.274
Loonkosten	9.836	9.988	8.819
Overige personeelslasten	2.454	1.337	1.748
Overige bedrijfslasten	4.542	5.368	4.524
<b>Totaal</b>	<b>18.045</b>	<b>18.010</b>	<b>16.365</b>

Tabel 13. Bedrijfskosten 2022 t.o.v. begroting 2022 en jaarrekening 2021.

De afschrijvingen zijn lager dan begroot. We investeerden minder door de vertraagde levering van bedrijfsmiddelen zoals o.a. het wagenpark.

De loonkosten over 2022 zijn nagenoeg gelijk aan de begroting. Werknemers die langdurig ziek waren in 2022 en de uitbetaalde transitievergoedingen zijn hierin meegenomen. We hebben nog niet alle vacatures ingevuld en we maakten veel gebruik van inleenkrachten. Dat is terug te zien in de overige personeelslasten die hoger zijn dan begroot. De inleen van personeel is 1,4 miljoen euro hoger dan begroot. Dit verklaart voor het grootste deel het verschil van 1,1 miljoen euro met de begroting. Op scholing en loopbaanbudget is 0,3 miljoen euro minder uitgegeven dan begroot. We hadden teveel begroot.

De overige bedrijfslasten zijn 0,8 miljoen euro lager dan begroot door vooral lagere advieskosten van 0,5 miljoen euro en de ruim 0,3 miljoen euro lagere verkoopkosten vanwege teruglopende verkopen. Ten opzichte van 2021 zijn de overige bedrijfslasten over 2022 nagenoeg gelijk.

### Kasstroom

We sturen primair op kasstroom, waarbij we de waardeontwikkeling van het vastgoed niet uit het oog verliezen. Het is voor ons van cruciaal belang om de toegang tot de kapitaalmarkt open te houden, om zo aan voldoende financiering te kunnen komen voor onze investeringen, voor zover dit niet uit de verhuur en verkoop van woningen komt. In ons financieel reglement namen we dan ook als eerste doelstelling op dat de borging van leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) niet in het geding mag komen.

De samenstelling van de rentedekkingsgraad is als volgt (bedragen in duizenden euro's).

Omschrijving	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Jaarrekening 2021
Operationele kasstroom voor rente	19.323	20.785	25.698
Rente uitgaven	8.444	8.799	9.810
<b>Rentedekkingsgraad (ICR)</b>	<b>2,29</b>	<b>2,36</b>	<b>2,62</b>

Tabel 14. Kasstromen 2022 t.o.v. begroting 2022 en jaarrekening 2021.

We streven naar een rentedekkingsgraad die ligt tussen 1,5 en 2,0. In 2022 is de operationele kasstroom 6,3 miljoen euro lager dan in 2021. Dat komt omdat we in 2022 ruim 10 miljoen euro meer uitgaven aan onderhoud en 4 miljoen euro minder aan vennootschapsbelasting. De rente-uitgaven vallen lager uit omdat we in het begin van 2022 nog onder het begrote percentage leningen aantrokken en goedkoper konden herfinancieren.



## Kengetallen

Het financiële beleid dient de financiële continuïteit van Woonstede te bevorderen, het rendement te verhogen en daarmee de financiering van de maatschappelijke investeringen te waarborgen. Voor Woonstede houdt dit een goede inzet van middelen op plaatselijk en regionaal niveau in. Om dit te kunnen bereiken, hanteren we onderstaande kengetallen met de daarbij behorende normen. De kasstroomkengetallen zijn primair. Door het sturen op de kasstromen kunnen we een belangrijk deel van de investeringen uit de operationele activiteiten financieren.

Kengetal	Norm	2022	2021
ICR	1,5-2,0	2,3	2,6
Direct rendement	>1,85%	1,6%	2,4%
Indirect rendement	4,5%	-3,0%	25,2%
Gerealiseerd resultaat	1,5%	1,2%	1,9%
Externe financiering van investeringen	<40%	74,0%	38,7%
Loan to value marktwaarde	<85%	25,1%	21,5%
Loan to value beleidswaarde	<70%	39,5%	43,6%
Solvabiliteit marktwaarde	>15%	67,5%	69,7%
Solvabiliteit beleidswaarde	>50%	52,5%	46,7%
Dekkingsratio	<70%	24,6%	27,7%
Onderpandratio	<70%	23,1%	24,8%

Tabel 15. Kengetallen 2022.

De ontwikkeling van de ICR is hiervoor al toegelicht. De solvabiliteit en loan-to-value op beleidswaarde zijn verbeterd doordat de beleidswaarde ten opzichte van 2021 met 30% is gestegen. Het direct rendement op het bestaand bezit over 2022 is lager dan begroot doordat de werkelijke marktwaarde van het bestaand bezit eind 2021 hoger was dan we bij de begroting 2022 hadden begroot. Het indirect rendement op het bestaand bezit is over 2022 negatief doordat vooral de leegwaardestijging is afgenomen en de disconteringsvoet is verhoogd. In de paragraaf “waarde van het bezit” gaan we hier verder op in. De externe financiering van investeringen zit boven onze interne norm. In het kader van de beschikbaarheid verkopen we nu minder woningen dan we bij het samenstellen van de financieringsstrategie in 2018 voor ogen hadden. Hierdoor financieren we de investeringen nu met meer leningen. In 2023 actualiseren we onze financieringsstrategie. Voor het overige zijn de kengetallen 2022 ten opzichte van 2021 niet wezenlijk veranderd.

## Sectorinstituten

In 2022 heeft de Autoriteit woningcorporaties op basis van dPi 2021, de jaarstukken 2021, dVi 2021 en de begroting 2022-2026 onderzoek gedaan naar de toezichtsterreinen die van invloed kunnen zijn op onze financiële continuïteit. Het onderzoek heeft de Autoriteit woningcorporaties geen aanleiding gegeven tot interventies of nader onderzoek.

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) concludeerde op basis van dezelfde documenten dat we kredietwaardig zijn en dat we binnen de geldende regelgeving leningen kunnen aantrekken die door het WSW worden geborgd.

## Treasury

De basis van ons treasurybeleid is vastgelegd in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het treasurystatuut. Aan het Reglement Financieel Beleid en Beheer is in 2017 het addendum naar aanleiding van de Veegwet toegevoegd. De interne documenten zijn opgesteld overeenkomstig de handreikingen die door Aedes zijn samengesteld en zijn afgestemd met de Autoriteit woningcorporaties. Daar waar van toepassing pasten we documenten aan, aan onze eigen omstandigheden. De Autoriteit woningcorporaties keurden het Reglement, het addendum en het treasurystatuut goed. In 2022 lieten we het Reglement ongewijzigd.

In de genoemde documenten namen we onder andere op dat we bij rentederivaten en andere financiële instrumenten alleen gebruik maken van defensieve instrumenten als swaps en caps. Verder namen we op dat we alleen mogen handelen met Nederlandse banken die minimaal een rating A hebben volgens de ratingbureaus Standard & Poor's of Moody's. Overtollige middelen zetten we alleen uit bij Nederlandse financiële instellingen die voldoen aan hetgeen in de wet- en regelgeving is opgenomen.

We hebben een treasurycommissie en stellen jaarlijks een treasuryjaarplan op. Het treasuryjaarplan stelt de directie jaarlijks vast en keurt de Raad van Commissarissen goed. De treasurycommissie bestaat uit de treasurer, de teammanager Financieel Beheer, de controller, een extern adviseur, de directeur-bestuurder en de manager Bedrijfsondersteuning. In 2022 kwam deze commissie in deze samenstelling vijf keer bijeen.

Onderwerpen die in de treasurycommissie onder andere aan de orde kwamen, zijn het treasuryjaarplan en de voortgang daarvan, de voortgang van de liquiditeitsbegroting, de herfinanciering van leningen, de herziening van kredietopslagen en het aantrekken van nieuwe leningen.

## Financieringsstrategie

Onze financieringsstrategie stamt uit 2019. We willen deze strategie in 2023 herijken. De veranderende markt in combinatie met de grote opgave waar we voor staan vraagt hierom. De uitgangspunten bij de financieringsstrategie zijn het verlagen van de vermogenskosten, het tijdig beschikbaar kunnen hebben van de financiering en flexibiliteit in de financiering. De financieringsstrategie gaat in op het optimaliseren van de financiering van de activiteiten en het structureren van de leningenportefeuille. We hebben hierbij de volgende doelstellingen:

- de tijdige beschikbaarheid van financieringen ten behoeve van toekomstige investeringen;
- een optimale mix van renterisico's, herfinancieringsrisico's en flexibiliteit;
- een inzet van eigen vermogen en het aantrekken van vreemd vermogen in een verhouding waarbij we beperkt afhankelijk zijn van verkopen en waarbij we beperkt interen op de ruimte in de financiële ratio's.

Voor het uitwerken van de financieringsstrategie maken we gebruik van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW. Hierin zijn de definities en de normen van de financiële ratio's en de risico's met betrekking tot het transitieprogramma (investeringen en verkopen), rente en herfinanciering opgenomen.

Uit de wensportefeuille en de portefeuillestrategie volgt een omvangrijk transitieprogramma. In relatie tot het gezamenlijk beoordelingskader gaan we bij de investeringen en verkopen uit van een gemiddeld risico. Een lager risico gaat ten koste van de omvang van het transitieprogramma. Vanwege de omvang van de leningenportefeuille en het effect van rentewijzigingen op de financiële ratio's hanteren we een lage risicobereidheid bij de rente- en herfinancieringsrisico's en daarmee bij de samenstelling van de leningenportefeuille. Het bovenstaande leidt tot de volgende financieringsstrategie:

- De verkoopafhankelijkheid van het transitieprogramma is maximaal 40% van de omvang van de begrote investeringen in de komende vijf jaar;
- De externe financiering van het transitieprogramma is maximaal 40% van de omvang van de investeringen in de komende vijf jaar;
- De financiering van het transitieprogramma uit operationele activiteiten is minimaal 20% van de omvang van de investeringen in de komende vijf jaar;
- Afhankelijk van de spreiding van de rente- en herfinancieringsrisico's en de gewenste beschikbaarheid van liquide middelen, maken we gebruik van de volgende leningsvormen:
  1. leningen waarop wordt afgelost. Elk jaar hebben we dan de keuze om de aflossing wel of niet te herfinancieren;
  2. aflossingsvrije leningen met looptijden tot 10 jaar en een beperkte hoofdsom;
  3. roll-over leningen met een variabele hoofdsom. Hierbij kan op elk moment van renteherziening het opgenomen bedrag worden aangepast;
- We houden een liquiditeitsbuffer aan van minimaal 5% van het totaal van de huuropbrengsten en de vergoedingen voor stook- en servicekosten.

### Leningenportefeuille

De leningenportefeuille wordt gespecificeerd naar type lening. We onderscheiden vijf types:

- annuïtaire leningen, hierop wordt jaarlijks via een vast schema afgelost;
- lineaire leningen, hierop wordt jaarlijks een vast bedrag afgelost;
- fixeleningen, deze zijn gedurende de looptijd aflossingsvrij en hebben een vaste rente;
- extendible fixeleningen, dit zijn aflossingsvrije leningen die zijn opgedeeld in drie perioden, waarbij de geldverstrekker de optie heeft om bij aanvang van de derde periode de looptijd voor een aantal afgesproken jaren tegen een vastgestelde rente te verlengen. Later in deze paragraaf komen we hierop terug;
- roll-over leningen, hierbij wordt de rente elke drie of zes maanden (afhankelijk van het contract) herzien. Afhankelijk van de voorwaarden kan het mogelijk zijn om op deze momenten de leningen af te lossen. De renterisico's van deze leningen zijn volledig afgedekt met derivaten.

De nominale waarde van onze leningenportefeuille is per 31 december 2022 ongeveer 476,6 miljoen euro. Per 31 december 2021 was dit ongeveer 407,9 miljoen euro. De mutaties in de leningenportefeuille zijn als volgt (bedragen in hele euro's) weergegeven.

Type lening	31 december 2021	Nieuwe leningen	Aflossingen	31 december 2022
Annuïtair	54.978	0	5.935	49.043
Lineair	127.462	22.600	8.432	141.630
Fixe	188.507	82.000	12.600	257.907
Extendible fixe	27.000	0	0	27.000
Roll over	10.000	9.000	18.000	1.000
<b>Totaal</b>	<b>407.947</b>	<b>113.600</b>	<b>44.967</b>	<b>476.580</b>

Tabel 16. Mutaties leningenportefeuille 2022.

In 2022 trokken we 113,6 miljoen euro aan leningen aan. De nieuwe leningen bestaan volledig uit reguliere financieringen en herfinancieringen. De nieuwe leningen hebben een gewogen gemiddeld percentage van 1,6 en een gewogen gemiddelde looptijd van 26,5 jaar. Het gewogen gemiddelde rentepercentage van de eindaflossingen is 1,8.

Eind 2022 was de duration van de leningenportefeuille 12,5. Eind 2021 was dit 12,0. De toename is vooral veroorzaakt door het aantrekken van leningen met een langere looptijd. De gemiddelde looptijd van de leningenportefeuille is gestegen van 16,1 jaar naar 18,9 jaar. Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille is gedaald van 2,1 naar 2,0.

Het aandeel van de leningen waarop jaarlijks wordt afgelost, daalde van 45% eind 2021 naar 40% eind 2022.

### **Derivaten**

Voor het afdekken van renterisico's op de roll over leningen maakten we tot 1 april 2022 gebruik van derivaten. Elk afgesloten derivatencontract was gekoppeld aan een lening, waarbij de looptijd van het derivaat even lang was als de looptijd van de lening. De hoofdsom waar de rente van de derivaten over berekend werd, was gelijk aan de hoofdsom van de betreffende lening. De derivaten werden niet aangehouden om te verhandelen.

Het laatste derivatencontract liep per 1 april 2022 af. Het was een contract dat liep van 1 april 2012 tot 1 april 2022. De hoofdsom was 10 miljoen euro en de swaprente was 2,27%. De rente van de lening was Euribor plus 0,28%.

### *Extendible fixeleningen*

We hebben twee extendible fixeleningen in onze portefeuille voor een totaal nominaal bedrag van 27 miljoen euro (tabel 17). De looptijd van deze leningen is opgedeeld in drie tijdvakken. Het eerste tijdvak is kort. Gedurende deze periode zijn de kosten van de lening gelijk aan het driemaands Euribor. In het tweede tijdvak geldt een vast rentepercentage. Het tweede tijdvak is relatief lang. Voor het derde tijdvak, een middellange tot lange periode, geldt dat de geldgever het recht heeft de lening te verlengen tegen de voorwaarden die in het contract staan vermeld.

Deze twee leningen zijn we aangegaan ter financiering van de nieuwbouw en de herstructurering. Destijds was het vooruitzicht dat de sector verder zou groeien en was de continue beschikbaarheid van geldmiddelen een belangrijk onderwerp. Het langdurig exploiteren van de woningen gaat samen met een langlopende financiering. Om deze reden hebben we toen gekozen voor fixeleningen met een lange looptijd, maar maximaal gelijk aan de levensduur van de woningen van 50 jaar.

Een alternatief voor een fixelening was in die jaren de extendible fixelening. We kozen voor deze laatste vorm, omdat deze lening over de gehele looptijd, inclusief de derde periode met het rentepercentage zoals genoemd in de contracten, op dat moment goedkoper was dan een gewone fixelening. In onze administratie namen we de extendible fixeleningen voor de gehele looptijd, inclusief de derde periode en de dan geldende rente, op. De kenmerken van de extendible fixeleningen zijn als volgt.



Omschrijving	Lening 1	Lening 2	Totaal
Afgesloten	2 juli 2007	1 augustus 2008	
Hoofdsom € 1.000	19.000	8.000	
Huidig rentepercentage	4,97	4,82	
Geldig tot en met	1 juli 2027	31 juli 2036	
Optie verlenging door geldgever vast percentage	4,60	4,82	
Optie verlenging door geldgever variabel percentage	3-mnd euribor	nvt	
Bij verlenging variabel aflossen boetevrij mogelijk	ja	nvt	
Verlenging tot en met	1 juli 2055	31 juli 2046	
Waarde optie 31 dec 2022 in € 1.000	-8.846	-1.861	-10.707
Waarde optie 31 dec 2021 in € 1.000	-20.923	-3.233	-24.156
Vershil	12.077	1.372	13.449

Tabel 17. kenmerken van de extendible fixeleningen.

De waardes van de opties lieten we door een extern bureau bepalen. In combinatie met de hoofdsommen, de termijn tot aan de uitoefendatum en de restant looptijden daarna, hebben de veranderingen in de verwachte rente bovenstaande effecten op de waardes.

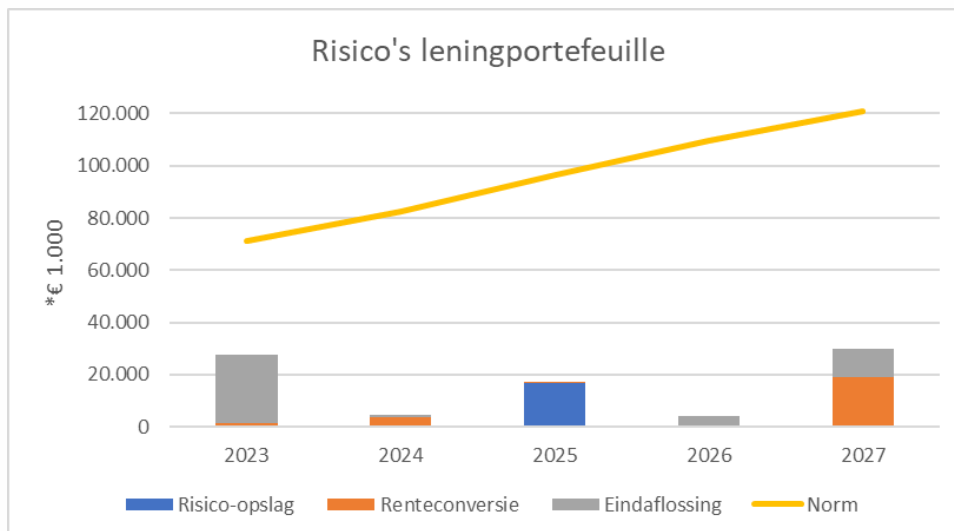
De waardes van de opties zijn in de balans onder de langlopende schulden bij de financiële instrumenten opgenomen en de waardemutaties verantwoordt we in de winst-en-verliesrekening bij de financiële baten en lasten als waardeverandering financiële instrumenten.

Verder hebben we één basisrentelening in onze portefeuille. Het kenmerk van deze lening is dat de rente bestaat uit een vast percentage en een variabele risico-opslag. De risico-opslag herzien we na een afgesproken looptijd. De hoogte van de herziening van de risico-opslag is afhankelijk van de financiële markten op dat moment. Deze lening sloten we in 2010 af en heeft een hoofdsom van 16,7 miljoen euro. De basisrente is 4,04. De opslag is 0,28% en wordt in 2025 herzien. De resterende looptijd van de lening is 40 jaar.

### Risico's

De risico's in de leningenportefeuille zijn te onderscheiden in de ongedekte roll over leningen, de variabele risico-opslagen, de eindaflossingen en de renteconversies. De risico's voor de komende vijf jaar zijn hieronder afgezet tegen de norm van maximaal 15% risico van de leningenportefeuille.





Figuur 4. Overzicht risico's leningenportefeuille.

In onze begroting 2023 – 2027 namen we een uitbreiding van het aantal woningen met bijbehorende investeringen en financieringen op. Door deze toename stijgt het maximale bedrag waarover risico in de leningenportefeuille kan worden gelopen. Het aantrekken van de financiering vindt in de komende jaren plaats en de risicomomenten van deze leningen vallen na de hierboven beschouwde periode.

De gewogen gemiddelde rentepercentages van de leningen die de komende vijf jaar vervallen of een renteconversie hebben zijn per 31 december 2022 in onderstaande tabel opgenomen.

Risico	2023	2024	2025	2026	2027
Risico-opslag	nvt	nvt	0,28%	nvt	nvt
Renteconversie	2,76%	4,76%	1,25%	nvt	4,97%
Eindaflossing	2,90%	2,04%	nvt	-0,45%	-0,18%

Tabel 18. Overzicht gewogen gemiddelde rentepercentages.

Deze renterisico's zijn niet met derivaten afgedekt. Als beheersmaatregel spreiden we de renterisico's over de jaren en gaan we in de meerjarenbegroting bij herfinanciering van de eindaflossingen uit van de rentepercentages zoals ze door de Autoriteit woningcorporaties zijn gepubliceerd. Voor WSW-geborgde leningen met een looptijd van 10 jaar zijn deze als volgt weergegeven.

2023	2024	2025	2026	2027
2,30%	2,20%	2,15%	2,15%	2,15%

Tabel 19. Overzicht begrote rentepercentages WSW-geborgde leningen.

De kapitaalmarkt is momenteel erg in beweging. We volgen de renteontwikkelingen dagelijks.

### Spaar- en depositorekeningen

Op het gebied van beleggingen voeren we een voorzichtig beleid binnen de randvoorwaarden van het treasury statuut. In het treasury statuut namen we onder meer op dat beleggingen, al dan niet via waardepapieren, voor een periode van meer dan drie maanden, worden uitgezet bij financiële ondernemingen, die:

1. gevestigd zijn in een lidstaat die tenminste beschikt over een AA-rating afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch;



2. voor henzelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren kunnen aantonen dat ze tenminste over een AA-minusrating beschikken, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch.

Bij beleggingen voor een periode van minder dan drie maanden, dienen de financiële ondernemingen zelf en voor de door hen uitgegeven waardepapieren, tenminste over een A-rating te beschikken, afgegeven door tenminste twee van de drie ratingbureaus Moody's, Standard and Poor's en Fitch. De overschotten op liquide middelen hebben we, passend binnen het treasury statuut, weggezet op spaar- en depositorekeningen bij ING en ABN AMRO.

### **Waarde van het bezit**

#### *Marktwaaarde in verhuurde staat*

De marktwaaarde in verhuurde staat is de voorgeschreven waarderingsmethodiek voor het vastgoed dat door ons wordt geëxploiteerd. De definitie van de marktwaaarde in verhuurde staat in het handboek is als volgt:

Het geschatte bedrag waarvoor het object op de waardepeildatum, na behoorlijke marketing, zou worden overgedragen in een marktconforme transactie tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper, waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

Om de marktwaaarde te kunnen bepalen, is het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde door het ministerie uitgebracht. Het belangrijkste uitgangspunt bij de opzet van het handboek is dat de marktwaaarde van de markt is. Op basis van dit uitgangspunt is aansluiting gezocht bij de (inter)nationale richtlijnen over de wijze waarop de marktwaaarde van vastgoed dient te worden bepaald. Bij het opstellen van het handboek is gebruik gemaakt van beschikbare marktgegevens om te borgen dat de waardering op basis van het handboek aansluit bij de markt.

In dit handboek staan twee methoden beschreven. De eerste is de basisversie. Hierbij wordt de marktwaaarde berekend op basis van de in het handboek opgenomen parameters. Deze uitkomst is een marktwaaarde op portefeuilleniveau.

De tweede methode is de fullversie. Hierbij worden de parameters uit het handboek als basis genomen en kan verder worden gespecificeerd naar de individuele situatie door gebruik te maken van de mogelijkheid om enkele parameters af te stemmen op de individuele situatie per complex. Parameters die kunnen worden aangepast zijn onder andere de disconteringsvoet en de exit yield. Hiermee wordt de marktwaaarde op complexniveau bepaald.

De fullversie kan alleen worden toegepast met inschakeling van een taxateur. De taxateur brengt de benodigde marktkennis in. Verder bezoekt hij jaarlijks minimaal een derde van de complexen en bepaalt hij aanpassingen van de parameters daar waar dit van toepassing is. Hiermee is de uitkomst van de fullversie gelijk aan de waardering die zou hebben plaatsgevonden op basis van de (inter)nationale richtlijnen.

Wij hebben gekozen voor de waardering op basis van de full versie, omdat deze methode beter aansluit bij de plaatselijke omstandigheden en om deze reden beter bruikbaar is voor het asset management.

De taxateur die we voor de marktwaaarde hebben gecontracteerd, heeft in 2022 een derde van de complexen bezocht. Dit gedeelte is zo samengesteld dat hij met het bezichtigen van deze complexen een goed beeld krijgt van het totale bezit. De overige twee derde is getaxeerd op basis van wat hij heeft waargenomen bij de bezichtigingen en een markttechnische update.

Voor het bepalen van de marktwaarde is gebruik gemaakt van een Netto Contante Waardeberekening (NCW). Dit betekent dat voor een periode van vijftien jaar zo goed mogelijk de ontvangsten en uitgaven zijn geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet contant zijn gemaakt naar het heden.

De marktwaarde van al ons verhuurde vastgoed bedraagt eind 2022 ongeveer 1.916 miljoen euro. Eind 2021 was dit 1.892 miljoen euro. Deze stijging is als volgt te verklaren.

Omschrijving	in € 1 mln	in %
Marktwaarde 31 december 2021	1.892	100%
Voorraadmutaties	89	5%
Mutatie objectgegevens	21	1%
Methodische wijzigingen	21	1%
Parameteraanpassingen	-107	-6%
Marktwaarde 31 december 2022	1.916	101%

Tabel 20. Marktwaardeontwikkeling.

Op hoofdlijnen is de ontwikkeling in de marktwaarde als volgt:

*Voorraadmutaties.* Door verkoop (uitpond en koopgarant) en sloop is de marktwaarde met 8 miljoen euro gedaald. Door aankoop en nieuwbouw is de marktwaarde met 97 miljoen euro gestegen.

*Mutatie objectgegevens.* Er is een stijging van de mutatiekans, waardoor in de berekeningen van de marktwaarde de huur eerder wordt verhoogd naar een markthuur.

*Parameteraanpassingen.* De belangrijkste parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen zijn het vervallen van de verhuurderheffing, de daling van de leegwaarde, daling van de mutatiegraad voor uitponden en de aanpassing van de disconteringsvoet.

#### *Beleidswaarde*

In het najaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen opgenomen. Voor de berekening van de loan-to-value en de solvabiliteit wordt als waardebegrip de beleidswaarde gebruikt.

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat worden in de beleidswaarde de volgende onderdelen aangepast:

- Stap 1, beschikbaarheid, complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitponden zijn aangemerkt, worden bij de beleidswaarde op doorexpluiten gezet;
- Stap 2, betaalbaarheid, de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur;
- Stap 3, kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen;



- Stap 4, beheer, de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt weergegeven.

Omschrijving	2022		2021	
	* € 1.000	In %	* € 1.000	In %
Marktwaarde 31 december	1.915.836	100,0%	1.891.786	100,0%
1. Beschikbaarheid	192.443	10,0%	189.582	10,0%
2a. Betaalbaarheid	-612.825	-32,0%	-585.864	-31,0%
2b. Verhuurderheffing	0	0,0%	-134.274	-7,1%
3. Kwaliteit	-341.584	-17,8%	-482.048	-25,5%
4. Beheer	64.072	3,3%	56.560	3,0%
Beleidswaarde 31 december	1.217.942	63,5%	935.742	49,4%

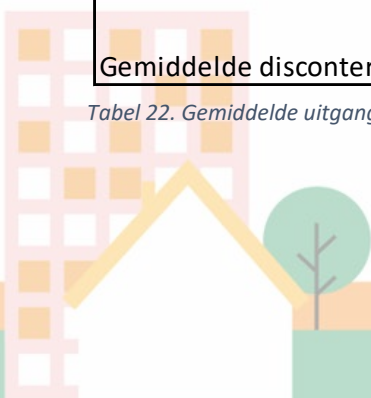
Tabel 21. Verloop van marktwaarde naar beleidswaarde.

Op basis van de methodiek om van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde te komen wordt in stap 1, de aanpassing van beschikbaarheid, onder andere de exit yield uit de berekening van de marktwaarde vervangen door een eindwaardeberekening overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Omdat in stap 1 uit het uitgangspunt is dat de woningen voortdurend worden verhuurd, vervallen de overdrachtskosten. Het gevolg is dat in stap 1 sprake is van een opslag op de marktwaarde in verhuurde staat.

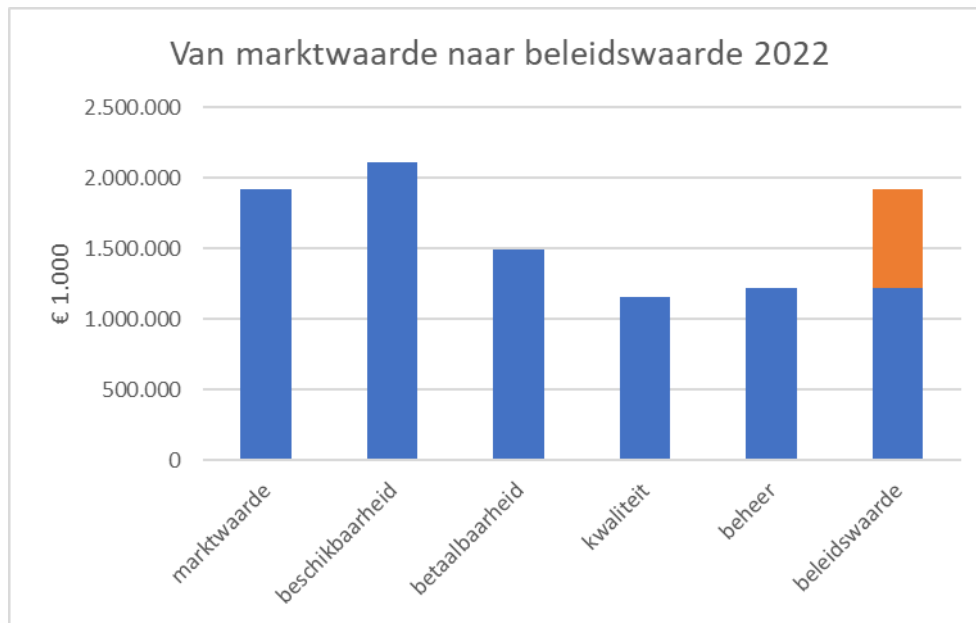
Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met de definities in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2022. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn als volgt weergegeven.

Omschrijving	2022	2021
Gemiddelde huur verslagjaar	604	589
Gemiddelde streefhuur	625	621
Gemiddelde markthuur	856	833
Gemiddelde WOZ-waarde	204.921	186.427
Gemiddelde norm onderhoud	2.554	2.700
Gemiddelde norm beheer	619	594
Gemiddelde disconteringsvoet	5,47%	5,18%

Tabel 22. Gemiddelde uitgangspunten per woning (in euro's).



In grafiek is het verloop als volgt:



Figuur 5. Van marktwaarde naar beleidswaarde.

Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2021 naar de beleidswaarde ultimo 2022 is in onderstaande tabel opgenomen.

Omschrijving	€ 1.000	in %
Beleidswaarde 31 december 2021	935.742	100%
Voorraadmutaties	61.135	7%
Mutatie objectgegevens	-4.176	0%
Methodische wijzigingen	8.065	1%
Marktontwikkelingen	165.009	18%
Parameters beleidswaarde	52.167	6%
Beleidswaarde 31 december 2022	1.217.942	130%

Tabel 23. Verloop beleidswaarde 2021-2022.

De meest in het oog springende mutaties zijn:

De voorraadmutaties hebben betrekking op de veranderingen in het woningbezit. De verkopen en sloop hebben een afname van 3,1 miljoen euro tot gevolg en de nieuwbouw en terugkopen een toename van 64,2 miljoen euro.

De mutatie in de objectgegevens heeft vooral betrekking op de stijging van de contracturen van gemiddeld € 589 naar € 604. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van 17,0 miljoen euro. Verder is de WOZ-waarde gestegen van gemiddeld 186 duizend euro naar 205 duizend euro. Aangezien de WOZ-waarde de grondslag is voor de verhuurderheffing en de verhuurderheffing hierdoor stijgt, heeft dit een negatief effect van 22,6 miljoen euro op de beleidswaarde. Het vervallen van de verhuurderheffing vanaf 2023 is een element van de marktontwikkeling.



De methodische wijziging heeft betrekking op de aanpassing in het waarderingshandboek van de berekening van de jaarlijkse huurverhoging.

De belangrijkste aanpassingen in de marktontwikkelingen hebben het volgende effect op de beleidswaarde:

- Aanpassingen in de macro-economische parameters hebben per saldo een negatief effect van 32 miljoen euro. In de beleidswaarde is het effect van de hogere stijging van de kosten kleiner dan het effect van de hogere huurverhogingen;
- De Verhuurderheffing is vervallen per 2023. Dit heeft een positief effect van 259 miljoen euro;
- De aanpassing van de disconteringsvoet bij doorexpluiten van 5,18% naar 5,47% heeft een negatief effect van 59 miljoen euro.

De wijzigingen in de parameteraanpassingen van de beleidswaarde zijn als volgt:

- De stijging van de gemiddelde streefhuur leidt tot een positief effect van 6,2 miljoen euro;
- De daling van de onderhoudsnorm heeft een positief effect van 56,8 miljoen euro tot gevolg;
- De stijging van de norm voor beheerkosten heeft een negatief effect van 9,8 miljoen euro.

### Scenarioanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde hebben we te maken met de volgende onzekerheden:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is ervan uitgegaan dat bij mutatie de streefhuur wordt gevraagd. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het tweehurenbeleid;
- Kosten voor onderhoud en beheer: de werkelijke kosten kunnen afwijken van de gehanteerde uitgangspunten door beleidsmatige beslissingen over het wel of niet doorgaan van geplande en niet geplande activiteiten;
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexpluiten van de marktwaarde. Vanwege het lagere risicoprofiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger wordt.

Vanwege bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben ter bepaling van de beleidswaarde gevarieerd met een 25 euro lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, 50 euro meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten hiervan zijn in onderstaande tabellen opgenomen. Omdat een variatie op de onderhoudskosten dezelfde resultaten geeft als een variatie op de beheerkosten hebben we alleen de variatie op de beheerkosten toegelicht.

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	1.158.110	1.217.942	1.280.630
Effect in %	-4,9%		5,1%

Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	1.197.361	1.217.942	1.238.524
Effect in %	-1,7%		1,7%
Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Effect in €	1.089.780	1.217.942	1.372.581
Effect in %	-10,5%		12,7%

Tabel 24. Samenvatting gevoeligheidsanalyse.

### Vennootschapsbelasting

De vennootschapsbelasting zoals deze bij ons in de jaarrekening is opgenomen, is berekend op basis van de uitgangspunten van de vaststellingsovereenkomsten voor de integrale vennootschapsbelasting (VSO 2). VSO 2 dateert van januari 2008 en is door ons ondertekend. De VSO kende een looptijd van vijf jaar en is nadien telkens met één jaar verlengd. Met ingang van 2023 is de VSO door de belastingdienst opgezegd.

Het voor de vennootschapsbelasting belastbare bedrag over 2022 is berekend op 8,7 miljoen euro. De te betalen vennootschapsbelasting over dit bedrag is 2,2 miljoen euro. In 2022 hebben wij bij voorheffing 4,4 miljoen euro aan de Belastingdienst afgedragen. De aangifte van de vennootschapsbelasting over voorgaande jaren resulteert in een nog te verwerken bate van 1,3 miljoen euro. Daarvan hebben we in 2022 0,7 miljoen ontvangen. Er resteert nog 2,8 miljoen euro aan te ontvangen vennootschapsbelasting over 2022 en voorgaande jaren. Er resteren geen te verrekenen fiscale verliezen.

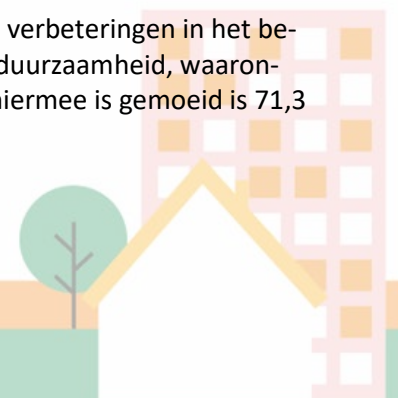
In de jaarrekening hebben we een latente belastingvordering opgenomen voor het fiscale afschrijvingspotentieel, de waardering van de derivaten in de extendible fixeleningen en het verschil in waardering van de leningen dat is ontstaan bij de inwerkingtreding van VSO 2. De mutatie in de latenties is 3,6 miljoen euro. De totale belastinglast in de jaarrekening 2022 komt hiermee op 4,5 miljoen euro. Het resultaat voor belastingen is (vooral door de waardeverandering van de vastgoedportefeuille) 43,8 miljoen euro negatief. Dit resulteert in een belastingdruk van 10,2% negatief.

### Begroting 2023 - 2027

In de begroting 2023 – 2027 zijn de beleidsvoornemens voor de komende vijf jaar opgenomen. De doelstellingen betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit zijn uitgewerkt en afgezet tegen de randvoorwaarde van financiële continuïteit. We zien dat onze operationele kasstromen voldoende zijn om de rentelasten te kunnen betalen en dat we vervolgens geld overhouden dat wordt ingezet voor de interne financiering van nieuwbouw en verbeteringen.

We hebben gekozen voor een investering in 1.848 nieuwbouwwoningen tot en met 2026. Het bedrag dat we hiervoor hebben begroot is 471 miljoen euro. Voor een deel betreft dit de herbouw van 376 te slopen woningen. Rekening houdend met de geraamde verkopen gaan we in de begroting uit van een groei van 1.360 zelfstandige woningen.

Naast de investeringen in nieuwbouw investeren we de komende vijf jaar in verbeteringen in het bestaande bezit, in combinatie met (wettelijke) maatregelen in het kader van duurzaamheid, waaronder het aanbrengen van zonnepanelen en vluchtveiligheid. Het bedrag dat hiermee is gemoeid is 71,3 miljoen euro.





Het huurbeleid is inflatievolgend. Bij mutaties hanteren we het tweehurenbeleid, zodat huurders het recht behouden op huurtoeslag. Bij nieuwbouw gaan we ervan uit dat alle woningen worden aangeboden tot maximaal de tweede aftoppingsgrens.

Met het totaal van de investeringen in nieuwbouw en bestaande bouw en de uitvoering van het onderhoud denken we optimaal invulling te hebben gegeven aan de opgave die we hebben en dat we hiermee doen wat we kunnen voor de huidige en toekomstige huurder.

Op financieel gebied betekent dit dat we zowel in de daeb-tak als in de niet-daeb-tak met onze operationele kasstroom alle jaren boven de minimale grens van de toezichthouders blijven. De marge die we ten opzichte van deze grens hebben, hebben we nodig om tegenvallers in de uitvoering op te kunnen vangen. Tegenvallers kunnen bijvoorbeeld zijn een hogere stijging van de bouw- en onderhoudskosten dan verwacht en een renteontwikkeling die negatiever is dan nu is ingerekend. Om dit inzichtelijk te maken, hebben we aan de begroting de uitkomsten van de scenarioanalyses toegevoegd.

De financiële ratio's voldoen alle jaren aan de normen van Aw en WSW. De ICR blijft stabiel op 2,0 en de LTV loopt op naar 58,6%. Risico's zien we vooral in de ontwikkeling van de bouw- en onderhoudskosten en de stijgende rente voor het aantrekken en herfinancieren van leningen.

De begrotingsgegevens in deze paragraaf zijn ontleend aan de door de Raad van Commissarissen goedgekeurde meerjarenbegroting 2023 – 2027.

#### *Enkele cijfers over 2023*

Onze huuropbrengsten over 2023 bedragen naar verwachting 81,1 miljoen euro. Het aantal woningen dat we begroten uit te ponden is jaarlijks 25. De totale verkoopopbrengsten 2023 begroten we op 8,5 miljoen euro. Voor onderhoud (planmatig, dagelijks, Hoogbouw Ede Zuid en energietransitie) begroten we in 2023 een bedrag van 27,7 miljoen euro.

Het verwachte jaarresultaat over 2023 is 15,7 miljoen euro positief. Hierin is een afwaardering van 4,0 miljoen euro opgenomen als het saldo van waardeveranderingen van bestaand bezit, nieuwbouw en de Koopgarant-verplichting. Zonder deze waardeveranderingen is het verwachte jaarresultaat ongeveer 19,7 miljoen euro positief.

Het begrote aantal zelfstandige woningen eind 2027 is 11.730. In de wensportefeuille is opgenomen dat we streven naar een woningaantal van 10.842 tot 11.145 eind 2028. Op basis van de begroting 2023 – 2027 is dit haalbaar.

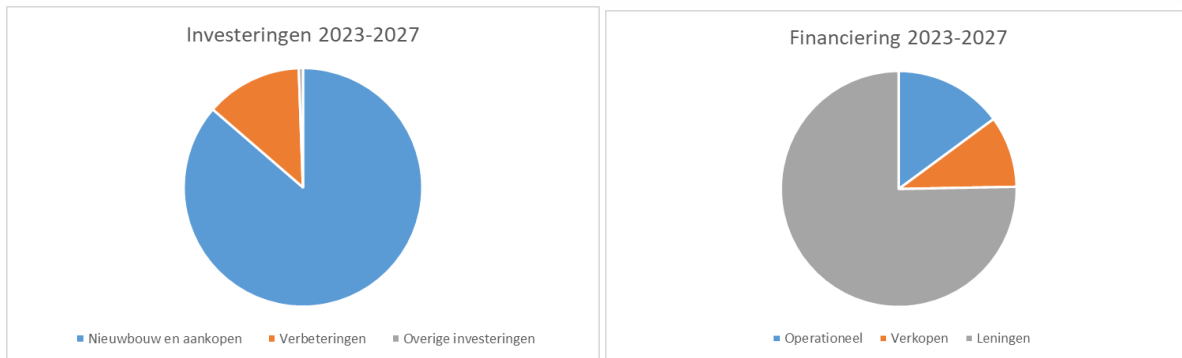
Alle in de begroting opgenomen op te leveren 384 woningen in 2023 hebben betrekking op harde plannen. De herstructurering van de Kolkakkerbuurt ronden we in 2023 af.

In algemene zin is de realisatie van de nieuwbouw mede afhankelijk van de ontwikkelingen op het gebied van milieu, zoals de discussie over stikstof en PFAS, het vergunningetraject, de beschikbare capaciteit bij de aannemers en de nutsbedrijven, de interne organisatie en de ontwikkeling van de bouwkosten.

#### *Kasstroom*

De financiering van de nieuwbouwprojecten is een belangrijk onderwerp. Voor een deel kunnen we steunen op de exploitatie en de verkoop van woningen. Voor het overige zijn we afhankelijk van leningen. Hieronder is de verdeling van de voorgenomen investering van in totaal 545 miljoen euro opgenomen en de wijze waarop wij de financiering hebben begroot.





Figuur 6a en 6b. Investerings 2023 - 2027 en financiering 2023-2027.

### Jaarresultaten

Op basis van de genoemde uitgangspunten is de begrote samenstelling van de jaarresultaten in de jaren 2023 - 2027 als volgt weergegeven.

Omschrijving	2023	2024	2025	2026	2027
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	38.624	42.361	46.069	54.149	58.264
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.541	4.937	4.692	4.968	5.643
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-4.038	38.156	12.916	-10.309	-3.812
Netto resultaat overige activiteiten	425	445	423	427	428
Overige organisatiekosten	-4.750	-4.992	-4.877	-5.030	-5.208
Leefbaarheid	-1.808	-1.765	-1.735	-1.737	-1.760
Saldo financiële baten en lasten	-10.403	-13.180	-15.535	-17.626	1.162
Per saldo	22.591	65.962	41.953	24.842	54.717
Belastingen	-6.890	-7.671	-8.380	-9.960	-10.747
Resultaat deelnemingen	-	-	-	-	-
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	15.701	58.291	33.573	14.882	43.970

Tabel 25. Winst-en-verliesrekening 2023-2027 (in duizenden euro's).

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de jaarresultaten vooral afhankelijk zijn van de waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Deze hebben betrekking op zowel het bestaande bezit als de nieuwbouw. In de jaren waarin de afwaardering op de nieuwbouw wordt verantwoord, is de waardeverandering en daarmee het jaarresultaat lager. Verder zien we dat in de jaren 2026 en 2027 het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille hoger is dan in 2023 tot en met 2025. Dit wordt veroorzaakt doordat in de eerste jaren meer onderhoudsactiviteiten zijn gepland.

Het netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille geeft het directe rendement uit de verhuur van het vastgoed weer. Uit dit resultaat worden de kosten voor organisatie, leefbaarheid en financiering en de te betalen vennootschapsbelasting gedekt. Als hiervan het saldo positief is, betekent dit dat wij in de kern een financieel gezonde organisatie hebben. Om deze reden noemen we dit saldo het kernresultaat. De opbouw hiervan is als volgt.



Omschrijving	2023	2024	2025	2026	2027
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	38.624	42.361	46.069	54.149	58.264
Overige organisatiekosten	-4.750	-4.992	-4.877	-5.030	-5.208
Leefbaarheid	-1.808	-1.765	-1.735	-1.737	-1.760
Per saldo	32.066	35.604	39.457	47.382	51.296
Rentelasten en soortgelijke kosten	-10.497	-13.268	-15.624	-17.711	-19.839
Belastingen	-6.890	-7.671	-8.380	-9.960	-10.747
Kernresultaat	14.679	14.665	15.453	19.711	20.710

Tabel 26. Opbouw kernresultaat 2023-2027 (in duizenden euro's).

### Kengetallen

De kengetallen zijn berekend op basis van het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW van 15 juli 2021. Voor het onderscheid tussen onderhoud en investeringen hebben we gebruik gemaakt van de Definities onderhoud en beheer van BZK, Aw en WSW van 3 juli 2019. Uit de meerjarenbegroting zijn de onderstaande kengetallen voor onze organisatie af te leiden.

Geheel Woonstede	Norm	2023	2024	2025	2026	2027
Interest coverage ratio	> 1,5	2,3	2,2	2,0	2,1	2,0
Loan to value (beleidswaarde)	< 85%	42,1%	46,6%	50,9%	54,7%	58,6%
Solvabiliteit (beleidswaarde)	> 15%	49,6%	46,2%	42,7%	39,7%	37,8%
Solvabiliteit (marktwaarde)	> 50%	66,4%	64,8%	63,1%	61,5%	60,8%
Dekkingsratio	< 70%	26,4%	29,4%	32,1%	34,4%	36,8%
Onderpandratio	< 70%	24,8%	28,0%	30,8%	33,3%	35,8%

Tabel 27. Overzicht kengetallen 2023-2027.

### Interest coverage ratio (ICR)

Dit is de verhouding tussen de operationele kasstroom en de renteuitgaven. Het maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen.

### Loan-to-value (LTV)

Dit is de verhouding tussen de nominale waarde van de opgenomen leningen en de beleidswaarde. Het maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

### Solvabiliteit

Dit is de verhouding tussen het eigen vermogen en het balanstotaal op basis van beleidswaarde. Het geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie.

### Dekkingsratio

Dit is de verhouding tussen de marktwaarde van de opgenomen leningen en de marktwaarde in verhuurde staat. Het beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de marktwaarde van de schuldpositie af te lossen.

### Onderpandratio

Dit is de verhouding tussen de marktwaarde van de door het WSW geborgde schuld in relatie tot de

marktwaarde in verhuurde staat van het bij het WSW ingezette onderpand. Het beoordeelt in geval van discontinuïteit of de marktwaarde van het bij het WSW ingezette onderpand voldoende is om de marktwaarde van de door het WSW geborgde schuldpositie af te lossen.

Als gevolg van de voorgenomen investeringen tot en met 2027, de wijze van financiering van deze investeringen en de afwaarderingen van de investeringen naar beleidswaarde zien we dat de loan-to-value op beleidswaarde oploopt en de solvabiliteit op beleidswaarde afloopt. Door de huidige lage rente blijven de operationele kasstromen en de ICR op een goed niveau.

### **Financiële continuïteit**

De afgelopen twee jaar hebben we ervaren dat de financiële continuïteit van onze organisatie stabiel is. De inkomsten zijn op peil gebleven, zowel voor wat betreft huur als verkoop. De huurders zijn er in geslaagd de huren te betalen zoals ze voorheen deden. De huurachterstand is nog steeds lager dan 0,5% van de huurinkomsten.

Op dit moment ondervinden we nog steeds de gevolgen van een aantal andere omstandigheden. De eerste is de stijging van de prijzen in zijn algemeenheid door de schaarste van vaklieden en materialen en de brandstofprijzen in het bijzonder. De tweede is de oorlog in Oekraïne met de onzekerheden die dit met zich meebrengt voor de mensen in Oekraïne in de eerste plaats en de beschikbaarheid en leveringen van materialen. Aannemers komen met clausules in de contracten waarin voorbehouden zijn opgenomen over de leveringstermijnen en de prijzen. Dit brengt onzekerheid met zich mee over de momenten van oplevering en de hoogte van de investeringen.

Verder is de rente aan het stijgen. Was de tienjaarsrente op staatsleningen rondom de jaarwisseling 2022-2023 nog ongeveer 2,8%, in maart 2023 is deze ongeveer 3,0%. Voor een kapitaalintensieve organisatie als de onze betekent dit een toename van de rentelasten van nog aan te trekken leningen.

In het kader van de afschaffing van de Verhuurderheffing per 2023 heeft het Rijk landelijke prestatieafspraken opgesteld. Deze plannen worden getoetst aan de hand van ons nieuwe ondernemingsplan.

Al met al is de voorspelbaarheid van de financiële toekomst minder dan voorheen. In de begroting hebben we in de jaren vanaf 2028 voor het grootste gedeelte nieuwbouwprojecten modelmatig opgenomen, waardoor er voldoende mogelijkheid is om bij te sturen als dat nodig is.



## 2. Bestuur en toezicht

### 2.1 Governance

#### Governancestructuur

Woonstede is een toegelaten instelling op grond van de Woningwet. Ons werkveld is vastgelegd in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv). De maatschappelijke bestemming van ons vermogen waarborgen wij als toegelaten instelling door professioneel toezicht, een transparante inrichting van de organisatie, voortdurende dialoog met onze belanghouders in de lokale omgeving en een correcte omgang met onze huurders.

Woonstede richt haar governancestructuur in volgens het tweelagenbestuursmodel. Woonstede werkt met een Raad van Commissarissen van vijf personen en één directeur-bestuurder.

In onze statuten staan het doel, het werkgebied, de besturing, de taken en het toezicht beschreven. Deze statuten zijn verder uitgewerkt in een bestuursreglement, een reglement Raad van Commissarissen en een managementreglement. In het bestuursverslag geven we inzicht in de activiteiten die Woonstede in verbinding of samenwerking met andere rechtspersonen heeft ondernomen.

Woonstede beschikt over een integriteitscode (ethische gedragscode), een regeling ongewenste omgangsvormen en een meldregeling (klokkenluidersregeling). Het geldende reglement Raad van Commissarissen en het bestuursreglement gaan in op de werkwijze bij een tegenstrijdig belang. Alle hierboven genoemde documenten zijn openbaar via de website van Woonstede.

#### Governancecode

We onderschrijven de [Governancecode Woningcorporaties](#) en handelen naar de vijf leidende principes. Op één punten wijken we gemotiveerd af van de code:

We hebben geen door de Raad van Commissarissen goedgekeurd beleggingsstatuut. Wij hebben dat anders geregeld. Woonstede heeft geen afzonderlijk Beleggingsstatuut. Wel hebben we in ons Treasurystatuut in paragraaf 6.5 de richtlijnen voor beleggen opgenomen (risicomijdend). Het Treasurystatuut is vastgesteld in het plenaire overleg van de Raad van Commissarissen van 13 mei 2022. Door beleggen in het Treasurystatuut op te nemen, lijkt een Beleggingsstatuut dubbelop en overbodig.

Daarnaast zetten we met een paar actiepunten de puntjes op de i:

- Zo dateert onze huidige visie op bestuur en toezicht uit 2018. Inmiddels hebben we een nieuwe bestuurder en deels andere toezichthouders. Tijd voor een update;
- We mogen de Governancecode meer onder de aandacht brengen van alle medewerkers. In de onboarding en in de jaarlijkse teamgesprekken van de vertrouwenspersonen integriteit komt de code voortaan aan bod;
- Onze klokkenluidersregeling/meldregeling wordt in 2023 geactualiseerd op basis van de op 24 januari 2023 door de Eerste Kamer aangenomen Wet bescherming klokkenluiders;
- Hoe we met belanghebbenden hebben overlegd, mag explicieter op de website en in het jaarverslag staan.
- We bespraken onze visie op opdrachtgeverschap met de Raad van Commissarissen, maar deze is nog niet voldoende uitgekristalliseerd. Ons aanbestedingsbeleid is uitgewerkt in het handboek Inkoop en contractmanagement. Dit document dateert van 2018 en is toe aan een actualisatie. We betrekken de Raad van Commissarissen bij de actualisatie.



We hechten belang aan een goede visitatie, omdat een visitatie bijdraagt aan het leren en verbeteren van onze organisatie. In overleg met de Raad van Commissarissen besloten we de visitatietermijn van vier jaar precies met een jaar te verlengen. Dit voornemen deelden we ook met de Autoriteit woningcorporaties. De reden voor het uitstel is de fusie tussen Woonstede en Plicht Getrouw. Door de fusie lag er een piekbelasting bij de organisatie, maar vooral ook bij de huurdersbelangenorganisaties en de Raad van Commissarissen. Een visitatie zou die piek aanzienlijk verhogen. Bovendien past de verspringing met één jaar nu en in de toekomst beter bij de cyclus van de collegevorming van de gemeenten. De visitatie is inmiddels gepland en ronden we uiterlijk 22 november 2023 af.

## 2.2 Toepassing WNT

Voor meer informatie over de WNT of uitvoeringsregelingen verwijzen we naar: [www.topinkomens.nl](http://www.topinkomens.nl). In 2022 kwalificeerden zich binnen Woonstede als topfunctionaris zoals bedoeld in de WNT:

- de leden van de Raad van Commissarissen: mevrouw M.K. Groenberg (voorzitter); de heer M.H.M. Mulder; mevrouw L.J. Bode; de heer B.L.M.T. van Moerkerk en de heer J.S. Harkema;
- de directeur: de heer M.H. de Wilde;
- de leden van het meningsvormend managementteam: mevrouw R. Schreuder-van der Linden (Manager Wonen); de heer J. Groeneveld (Manager Vastgoed) en de heer P.H.J. Thuis (Manager Bedrijfsondersteuning, tot 1 april 2022 in dienst);
- inleen: vanwege langdurige afwezigheid van twee van de drie managers, is sinds 10 augustus 2021 de heer R.A. van der Wegen op tijdelijke basis werkzaam als manager Vastgoed en Bedrijfsondersteuning a.i.

Er zijn geen medewerkers binnen Woonstede die wat betreft hun bezoldiging uitkomen boven de maximum bezoldigingsnorm van de WNT.

Op grond van de uitvoeringsregeling wordt de bezoldigingsnorm bepaald door 1. het aantal verhuureenheden op de peildatum in beheer of eigendom en 2. het aantal inwoners van de grootste gemeente waarin een toegelaten instelling op de peildatum minimaal 20% van haar verhuureenheden in eigendom of beheer heeft.

Aantal verhuureenheden in beheer of eigendom (peildatum 31-12-2020)	Woonstede in eigendom	Plicht Getrouw in eigendom	Totaal
		10.190	817
Aantal inwoners gemeente Ede (CBS 1-1-2021)	<b>118.530</b>		

Tabel 28. Aantal gewogen verhuureenheden en aantal inwoners.

Toepassing van deze Uitvoeringsregeling betekent dat de bezoldigingsklasse G van toepassing is. Klasse G kende in 2022 een maximale bezoldiging van € 203.000 (bruto jaarsalaris, werkgeversdeel pensioenpremie, belaste onkostenvergoedingen).





### **Bezoldiging Raad van Commissarissen**

De Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) kent sinds 2015 een voor alle leden bindende 'Beroepsregel honorering commissarissen'. De bezoldigingsmaxima in de Beroepsregel liggen lager dan in de WNT. Woonstede volgt deze Beroepsregel. De bedragen waren voor 2022 € 24.360 per jaar voor de voorzitter en € 16.240 per jaar voor leden van de Raad van commissarissen. De bezoldiging van de Raad van Commissarissen is opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening vanaf pagina 121. Het maximale bezoldigingsbudget van € 105.560 voor de gehele Raad van Commissarissen volgens de beroepsregel 2022 wordt niet overschreden.

### **Bezoldiging directie**

De bezoldiging van de directie van Woonstede, zoals opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening vanaf pagina 118, past binnen het wettelijk kader.

### **Bezoldiging meningsvormend managementteam Woonstede**

Wat betreft de arbeidsvoorwaarden van de managers Wonen, Bedrijfsondersteuning en Vastgoed is de cao Woondiensten van toepassing. De functie van manager is ingedeeld in de schalen N en O van het salarisgebouw als bedoeld in de cao Woondiensten. De bezoldiging van de managers is opgenomen in de toelichting op de winst-en-verliesrekening vanaf pagina 118.

## **2.3 Verbindingen, deelnemingen en diensten**

### **WoningNet**

Woonstede was in 2022 deelnemer in WoningNet nv met 10.211 aandelen à € 14,26, in totaal voor € 145.609. Driekwart van de aandelen is in 2007 gestort en één kwart is opvraagbaar.

### **Energie bv**

Woonstede is sinds 10 december 2013 enig aandeelhouder van Woonstede Energie bv. Deze bv heeft het recht tot exploitatie en concessie van 98 warmtepompinstallaties in de wijken Kernhem en Enka te Ede. De netto contante waarde van de exploitatie van de 98 warmtepompinstallaties in Kernhem en Enka is € 480.475 over een periode van 50 jaar. Dit kan ook gezien worden als de waarde van het concessierecht.

Naar aanleiding van de Acantus-uitspraak van de Hoge Raad uit het voorjaar van 2022 besloten we het vastrecht dat vanaf 2017 in rekening is gebracht aan (voormalig) huurders terug te betalen en het innen van het vastrecht bij de huidige huurders te stoppen. Het onderhoud van de warmtepompinstallaties brachten we over naar Stichting Woonstede. Woonstede Energie bv blijft bestaan (als lege bv) om te onderzoeken of we deze bv kunnen gebruiken voor andere vormen van duurzame energie.

### **VvE's**

Woonstede is deelnemer in 73 VvE's, waarvan 47 VvE's in eigen beheer en 26 in extern beheer. Een overzicht van de VvE's is weergegeven in [Bijlage 8](#).



## 2.4 Risico's en maatregelen

### Risicobeheersing

We beschouwen het risicomanagement als een onderdeel van de planning- en controlcyclus en de administratieve organisatie. Zo waarborgen we dat risicomanagement als sturings- en beheersingsinstrumentarium ingebed is in de hele organisatie.

Risico's zijn gebeurtenissen die een negatief effect hebben op het bereiken van de organisatiedoelstellingen. Risico's ontstaan als gevolg van het geheel of gedeeltelijk ontbreken van informatie over, inzicht in of kennis van een gebeurtenis, de gevolgen daarvan, of de waarschijnlijkheid dat een gebeurtenis zich voordoet.

Onze organisatie richtten we in via het principe van de Three Lines Model. De afdelingen Wonen, Vastgoed en Bedrijfsondersteuning vormen de eerste lijn. Het team Control vult de tweede lijn in.

Het team Control bestaat uit de business controllers en de controller. Het team Control is rechtstreeks onder de directeur-bestuurder geïntegreerd. De business controllers bespreken de risico's per afdeling met de verantwoordelijken. In de tertiaalrapportages is per onderdeel een paragraaf opgenomen over de belangrijkste risico's en de beheersing daarvan. De leidinggevende van het team Control, de controller, heeft direct toegang tot de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

Een externe partij vult de derde lijn. Deze externe partij voert voor ons de interne controle op de processen uit. Zij bespreken hun bevindingen met het lijnmanagement, de controller, de directeur-bestuurder en de auditcommissie van de Raad van Commissarissen.

In de regio FoodValley werken de corporaties met dezelfde externe partij voor de interne controles. Na afloop van een audit presenteert de externe partij de bevindingen in een gezamenlijke sessie aan de corporaties. Het doel van deze sessies is het van elkaar leren van vooral de geconstateerde goede elementen in beleid en proces van de afzonderlijke corporaties.

In 2022 hebben de FoodValley-corporaties de werkzaamheden voor de interne controle op de processen aanbesteed. Dit heeft geresulteerd in het wisselen van externe partij voor de interne controles per 1 januari 2023.

### Strategie

In 2022 stelden we ons nieuwe ondernemingsplan 'Woonstede Bouwt aan Welzijn' vast. Het ondernemingsplan kent vier pijlers:

- Bouwen aan voldoende betaalbare woningen;
- Bouwen aan vitale wijken met aandacht voor mensen met een zorgvraag;
- Bouwen aan duurzame en kwalitatief goede woningen;
- Bouwen aan een sterke organisatie met hart voor de huurder en oog voor de omgeving.

De eerste drie pijlers gaan over de richting die we kiezen in de maatschappelijke uitdagingen die we zien. De thema's binnen deze pijlers zijn met elkaar verbonden. Die kracht van verbinding gebruiken we om zoveel mogelijk impact te maken. De vierde pijler zorgt voor de organisatorische randvoorwaarden die nodig zijn om de doelstellingen van de eerste drie pijlers te kunnen bereiken.

De koers van het ondernemingsplan is ambitieus. De ambities kunnen onder druk komen te staan door diverse factoren. In algemene zin onderkennen we de voornaamste risico's.



I De (tussen)doelen van Woonstede zijn mogelijk niet realiseerbaar door:

- Financiële oorzaken zoals rentekosten, inflatie, bouwkosten;
- Wet- en regelgeving zoals huurbeleid;
- Tekort aan mensen (intern en extern), materialen, bouwlocaties.

Als blijkt dat één of meer (tussen)doelen niet realiseerbaar zijn, kiezen we er in de praktijk voor om plannen af te schalen. Dat betekent dat we grip houden op de financiële impact van dit risico. We kiezen ervoor om plannen met de meeste maatschappelijke impact zoveel mogelijk door te laten gaan.

II De exploitatie van sociale huurwoningen komt in de toekomst onder druk te staan.

De eisen die aan onze woningen worden gesteld nemen toe, tegelijk willen we de huren betaalbaar houden. Dat betekent dat het in de toekomst moeilijker kan worden om sociale huurwoningen op een goede manier te verhuren. Dit risico geldt voor de hele corporatiesector en dus ook voor ons. Dat heeft invloed op keuzes die we maken, die zijn altijd verantwoord.

III Wonen wordt onbetaalbaar voor onze huurders.

We zien in de afgelopen periode dat financieel welzijn van onze huurders onder toenemende druk staat. De stijging van energieprijzen en algemene inflatie zorgen ervoor dat rondkomen voor velen steeds moeilijker wordt. Rijksbeleid is gericht op koopkrachtrepatriatie en het beheersbaar maken van energiekosten. Ondanks dat verwachten we veel betaalbaarheidsrisico's. De impact van dit risico is in eerste instantie merkbaar bij individuele huurders die in de knel komen. Met behulp van vroegsignalering en maatwerk helpen we mensen. In tweede instantie is voor Woonstede sprake van betaalrisico's.

IV We krijgen onvoldoende grip op de beïnvloeding van het welzijn van onze huurders (wijken glijden verder af en netwerksamenwerking loopt vast).

De rode draad van onze koers is om het welzijn van onze huurders te verbeteren. De kans is aanwezig dat we door (veel) externe factoren onvoldoende grip krijgen hierop. Dat betekent dat het welzijn van huurders niet verbetert en soms zelfs verslechtert. De impact is potentieel erg groot. Door fors in te zetten op gerichte samenwerking doen we er alles aan om een positieve beweging in gang te zetten. Het effect van onze inzet monitoren we zodat we informatie krijgen en waar nodig kunnen bijsturen.

V Draagvlak voor werkwijze van toewijzing verder onder druk door toename toewijzing specifieke doelgroepen.

Betaalbaar wonen is een schaars goed, er zijn meer mensen die een woning zoeken dan er woningen zijn. Binnen ons woningaanbod wordt een groeiend deel toegewezen aan specifieke doelgroepen. Dat betekent dat het voor woningzoekenden zonder indicatie of urgentie moeilijker wordt om geschikte woonruimte te vinden. Ook is er soms sprake van weerstand rond de woningen waar specifieke doelgroepen worden gehuisvest. Deze ontwikkelingen zetten het draagvlak voor onze werkwijze onder druk. Dat zorgt voor onrust en onbegrip. Door in te blijven zetten op stevige groei van de voorraad hopen we vraag en aanbod dicht bij elkaar te brengen. Daarnaast werken we samen met de gemeenten aan goede begeleiding van specifieke doelgroepen. Zo bereiken we samen een duurzame leefsituatie voor iedereen.



### *Operationele activiteiten*

In de huidige tijd is het behoud en de werving van goede medewerkers een uitdaging. Om medewerkers te behouden en te werven hebben we onder andere de volgende acties:

1. Voor de werving gebruik maken van een interne recruiter;
2. Uitbreiden en herzien van de secundaire arbeidsvoorwaarden;
3. Implementeren van het uitgebreide inwerkbeleid;
4. De HR-cyclus wijzigen van beoordelen in waarderen;
5. Vaststellen en implementeren van leerlijnen.

### *Integriteitsrisico's*

Integriteitsrisico's verkleinen we door het screeningsbeleid voor medewerkers toe te passen, de uitvoering van het integriteitsbeleid, ICT-autorisaties en controles op de bewerking van informatie. Veiligheidsrisico's dekken wij af met maatregelen en processen geformuleerd in onder andere asbest- en brandveiligheidsbeleid. In geval van calamiteiten die de bedrijfsvoering betreffen, is een bedrijfsnoodplan en een continuïteitsplan beschikbaar om de bedrijfsvoering te waarborgen.

### *Frauderisico's*

Het frauderisico beschrijven we aan de hand van de fraudedriehoek en de aanbevelingen van de beroepsorganisatie van accountants voor fraudepreventie.

### *Fraudedriehoek*

De fraudedriehoek bestaat uit drie elementen: motief, gelegenheid en rationalisering.

Het eerste element is het motief voor fraude. Dit kan een prestatiebeloning of een (financiële) bonus zijn. Ons beloningsbeleid is afgeleid van de geldende CAO en kent geen prikkels zoals bonussen en dergelijke. Ook kan het gaan om persoonlijke problemen van een medewerker, zoals schulden of levensstijl. We spreken regelmatig met onze medewerkers en voor zover bekend zijn we goed op de hoogte van het wel en wee van hen. Verder kan sprake zijn van druk van buitenaf, zoals bij onze organisatie het aangaan van contracten met aannemers bij vastgoedinvesteringen. Om eventuele fraude te voorkomen, hebben we een Handboek Inkoop en Contractmanagement waarin ons inkoopbeleid is uitgewerkt. Ons integriteitsbeleid maakt hiervan onderdeel uit. Onze inkoper is afzonderlijk gepositioneerd van de uitvoering. De inkoopprijs van vastgoed toetsen we door een externe kostendeskundige in te schakelen dan wel intern een onderlinge vergelijking van de ingediende offertes op prijs en kwaliteit te maken. We beoordelen offertes van partijen met meerdere medewerkers aan de hand van vooraf opgestelde criteria.

Het tweede element is de gelegenheid. Dit element kan aanwezig zijn door een onduidelijke organisatiestructuur, door onvoldoende of niet werkende procedures. De organisatie is volgens logische lijnen opgezet en we werken volgens het three lines model. De derde lijn wordt door een externe ingevuld.

In onze procedures hebben we aandacht voor het voorkomen van fraude, zoals hierboven genoemd bij de inkoopprocedure bij vastgoedinvesteringen. Nieuwe bankrekeningnummers en wijzigingen van bankrekeningnummers toetsen we bij de leverancier en we leggen de controle vast. De tweede lijn controleert de toets en keurt bij akkoord het nieuwe of gewijzigde bankrekeningnummer goed. Bij de factuurverwerking kennen we een gelaagde goedkeuring van facturen en we betalen pas na het plaatsen van twee handtekeningen. De inrichting van de automatisering ondersteunt de procedures. De externe derde lijn toetst onder andere onze beschreven procedures op werking. Bij de uitgevoerde audits in 2022 signaleerde en rapporteerde de externe partij geen fraude.

Het derde element is de rationalisering. Iemand die fraude heeft gepleegd, heeft de neiging zijn gedrag goed te praten. Met voorbeeldgedrag, een open houding en teamsessies over integriteit maken we duidelijk wat wel en niet kan en dat frauduleus handelen op geen enkele manier is goed te praten.

#### *Aanbevelingen beroepsorganisatie van accountants*

In 2022 heeft de beroepsgroep van accountants elf aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders voor fraudepreventie uitgebracht. We hebben de elf aanbevelingen vergeleken met de stand van zaken bij Woonstede en we hebben hierover gerapporteerd aan onze Raad van Commissarissen. De hoofdlijnen hiervan zijn:

1. Tone at the top, cultuur en gedrag: we vinden het belangrijk dat er een open cultuur is. We nodigen medewerkers uit om zich uit te spreken en mee te denken.
2. Aandacht voor medewerkers en bestuursleden: we houden periodiek een anoniem medewerkersonderzoek. De uitkomsten en aanbevelingen uit dit onderzoek bespreken we met alle geledingen in de organisatie. Van de belangrijkste aanbevelingen maken we een plan van aanpak waarvan we de voortgang volgen.
3. Fraudemeldpunt en klokkenluidersregeling: we hebben een meldregeling, een integriteitsbeleid en twee vertrouwenspersonen integriteit waar medewerkers vermoedens van misstanden anoniem kunnen melden.
4. Beloningsbeleid: ons beloningsbeleid is afgeleid van de geldende CAO en kent geen prikkels zoals bonussen en dergelijke.
5. Voldoende tegenspraak binnen bestuur en vanuit organisatie: we nodigen medewerkers uit om zich uit te spreken en mee te denken. In het MT zijn alle disciplines betrokken. Tegenspraak hebben we georganiseerd door de MT-leden een stem te geven, hetzij meningsvormend, hetzij adviserend, bij besluitvorming. De Controller is betrokken bij alle ingrijpende besluiten.
6. Interne beheersing: de processen hebben we beschreven. De procesbeschrijvingen gaan we in 2023 verbeteren door onder andere explicieter het frauderisico en de bijhorende beheersmaatregelen mee te nemen. Ook actualiseren we in 2023 het inkoopbeleid. Zoals eerder beschreven hebben we een derde partij die de interne controle op de processen uitvoert.
7. Anti-corruptie maatregelen en afspraken met klanten en leveranciers: bij het element "motief" van de fraudedriehoek hebben we dit beschreven.
8. Fraudebewustzijn: we besteden aandacht aan integriteit door met medewerkers fictieve situaties te bespreken. Met betrekking tot cyberrisico's voeren we onder andere penetration tests uit. Via ons intranet brengen we bij onze medewerkers periodiek algemene beheersmaatregelen van cyber security onder de aandacht.
9. Administratie en jaarrekening, alsmede schattingsposten in de jaarrekening: we hebben een goed ingericht systeem van (financiële) administratie. Voor bijzondere posten in de jaarrekening stellen we position papers samen. Control toetst de input en output van deze posten. Jaarrekeningposten onderbouwen we deugdelijk en voorzien we van goede analyses.
10. Contact met en medewerking aan de accountant: we hebben een open relatie met de accountant. Onderwerpen van belang bespreken we met de accountant op eigen initiatief. We voorzien de accountant van alle informatie die hij vraagt.
11. Frauderrespons: onderdelen van een frauderesponsplan zijn in onze meldregeling opgenomen. We werken aan een afzonderlijk frauderesponsplan in de eerste helft van 2023.

Op basis van het bovenstaande zijn wij van mening dat we het frauderisico onder controle hebben. We hebben in 2022 geen interne en externe indicaties van fraude ontvangen.

### *Cyberrisico's*

Woonstede heeft in 2021 besloten om het ICT beheer uit te besteden aan een externe ICT dienstverlener. Medio 2022 is er gestart met de migratie van onze netwerkomgeving naar een nieuw opgezette omgeving, beheerd door deze ICT dienstverlener. In deze overgang hebben we het momentum gebruikt om de beveiligingsmaatregelen nog verder aan te scherpen. We hebben ons geconformeerd aan de (strengere) beveiligingsrichtlijnen van de ICT dienstverlener en hebben hiermee de risico's verder weten te mitigeren. Er is een palet aan tools ingezet om risico's continue te voorkomen, te monitoren en waar nodig direct in te grijpen. Deze beveiliging wordt ingezet op allerlei niveaus, van telefoon tot server en bijvoorbeeld alle onderdelen van het netwerk. Hierdoor zijn we met techniek meer dan ooit in staat om risico's af te wenden.

Een aanzienlijk deel van de informatiebeveiligingsrisico's ontstaat echter door menselijke fouten. Medewerkers worden met behulp van technische voorzieningen gefaciliteerd om dergelijke fouten te voorkomen. Daarnaast is er via instructies en interne communicatie aandacht voor risico's, bijvoorbeeld over e-mailfraude. Tot slot, aan de hand van de Baseline Informatiebeveiliging Corporaties (BIC) zijn er processen rondom informatiebeveiliging ingericht en worden deze in 2023 verder ontwikkeld. De rol van Security Officer gaan we in 2023 verder aanscherpen, in samenwerking met een gespecialiseerd adviesbureau.

In april 2023 zal een onafhankelijke partij door middel van een penetratie test onze nieuwe netwerkomgeving onderzoeken op mogelijk resterende kwetsbaarheden. De resultaten van de PEN test worden ingezet om waar nodig aanvullende maatregelen te treffen. Op deze wijze blijft informatiebeveiliging een proces met continue aandacht voor verbetering en anticiperen op nieuwe dreigingen.

### *Doelmatigheid*

Om doelmatig te kunnen werken anticiperen we op de veranderende omgeving en behoeften van huurders. Dat vraagt om gestroomlijnde processen waar de huurder baat bij heeft. We sturen op de processen van nieuwe huurders, reparatieverzoeken, vertrokken huurders en contact met de Klantenservice. De kracht van data levert input op voor verbeterpotentie, klantwaarde en efficiency. Processen worden zowel op tactisch, alsook op operationeel niveau voorzien van data dashboards zodat collega's vanuit verschillende invalshoeken de uitvoering monitoren en evalueren.

### *Financiële verslaggeving*

Risico's in relatie tot financiële verslaggeving beheersen we door het betrekken van de controller bij de jaarverslaggeving, overeenkomstig het reglement financieel beleid en beheer. Daarnaast volgen de leden van de Raad van Commissarissen na hun benoeming een introductieprogramma waarin aandacht wordt besteed aan de financiële verslaggeving, volgens het bestuursreglement en het RvC-reglement.

### *Wet- en regelgeving*

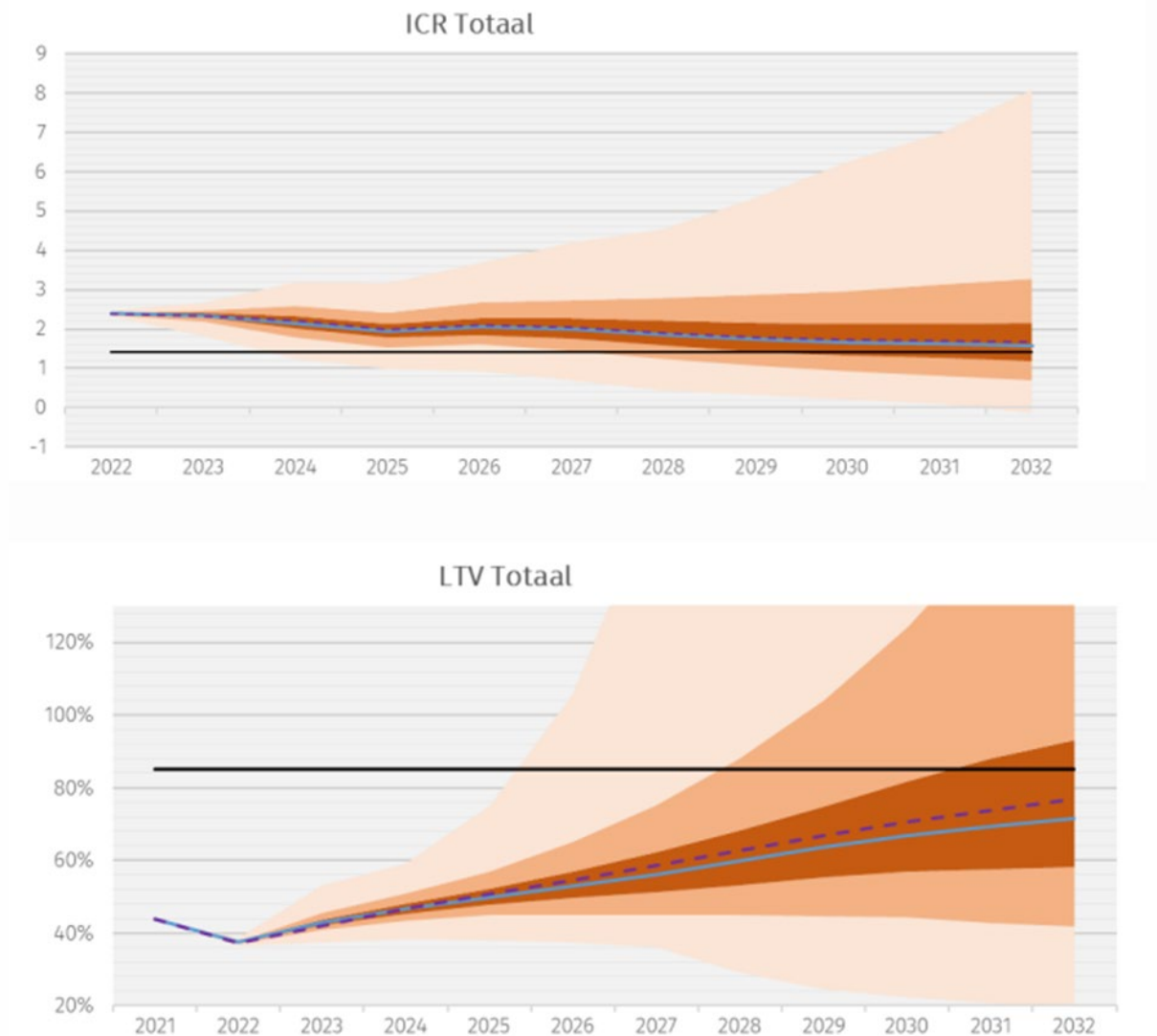
We volgen de wijzigingen in de wet- en regelgeving op de voet. Via abonnementen op verschillende informatiekanaalen zijn wij op de hoogte van de actualiteiten en handelen we daar waar nodig. In 2022 hebben we op basis van het Acantus-arrest ontvangen gebruiksvergoedingen voor WKO-installaties aan onze huurders terugbetaald. Intern zijn voor vragen over wet- en regelgeving onze interne jurist, de bestuurssecretaris en het team Control beschikbaar. Voor vragen die meer aandacht vergen hebben we contacten met externe juristen.

### *Financiële positie*

Om de gevoeligheid van de begroting voor de gehanteerde uitgangspunten in beeld te brengen, maken we gebruik van de Monte Carlo-simulatie. In het kort volgt eerst een uitleg van deze simulatie. De meerjarenbegroting is onder andere gebaseerd op uitgangspunten van huurverhogingen, prijsinflatie, looninflatie, onderhoudsinflatie, bouwkosteninflatie, stijging van de huizenprijzen en de



renteontwikkeling. Hierbij maken we gebruik van de parameters van de Aw. Dit is feitelijk één mogelijkheid van hoe de economie zich zou kunnen ontwikkelen. Externe omstandigheden kunnen veranderen, waardoor de financiële ratio's, de kasstromen en de waarde van het vastgoed zich anders ontwikkelen. Om de effecten hiervan in beeld te brengen, rekenen we 2.000 economische scenario's door, waarbij we variëren met de macro-economische parameters. Hierbij houden we rekening met de correlatie tussen de verschillende parameters. Voor de nu voorliggende begroting zijn de scenarioanalyses voor de ICR en LTV doorgerekend met de parameterset van oktober 2022. De uitkomsten zijn als volgt:



Figuur 7a en 7b. Scenario-analyse ICR en LTV

De kans op het niet halen van de financiële normen op het totaalniveau van de organisatie in 2027 is voor de ICR 4% en voor de LTV 2%. Met andere woorden, in nagenoeg alle scenario's blijven we boven de gestelde norm voor de ICR. Dat hebben we te danken aan de lage rente op de leningenportefeuille. Als we kijken naar 2032, dan is de kans dat we onder de norm voor de ICR uitkomen 38% en is de kans dat we de norm van de LTV niet halen 33%. Uit de analyse blijkt dat de ICR vooral gevoelig is voor de ontwikkeling van de huurverhogingen, de onderhoudskosten en de rentepercentages voor de langlopende leningen. De LTV is vooral gevoelig voor de huurverhogingen, de ontwikkeling van de onderhoudskosten en de ontwikkeling van de bouwkosten. De kans op het niet behalen van de financiële kengetallen in 2032 vinden we acceptabel, gezien de termijn van tien jaar en de mogelijkheden om via onder andere de zachte plannen voor onderhoud en nieuwbouw bij te kunnen sturen.

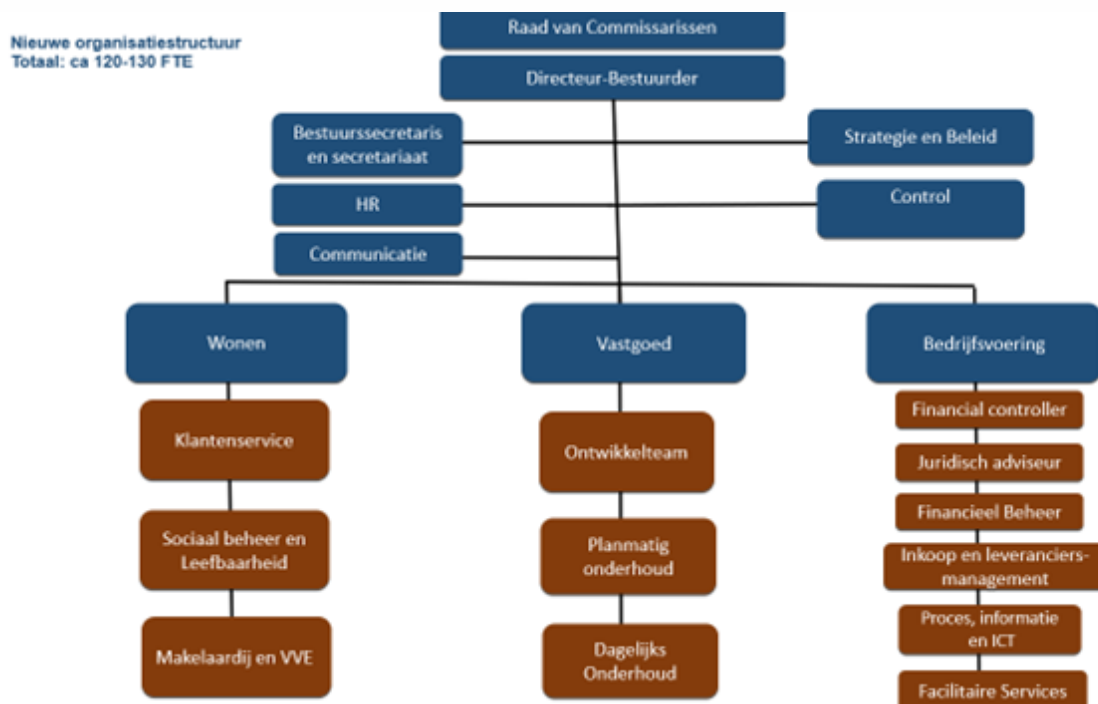
## 2.5 Organisatie en personeel

Woonstede kent sinds 1 juli 2017 een eenhoofdig statutair bestuur met een managementteam. De hoofdstructuur van 2022 is weergegeven in figuur 8.

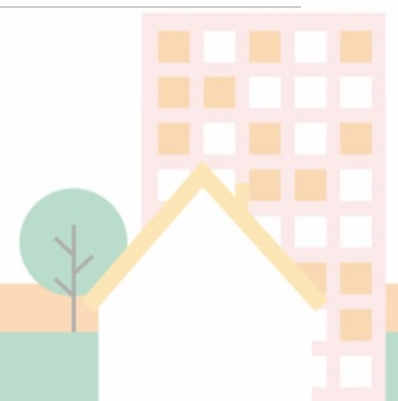


Figuur 8 Organogram 2022

Na een wijziging in de organisatiestructuur ziet het organogram er per 1 januari 2023 als volgt uit:



Figuur 9 Organogram 2023



### *Samenstelling managementteam*

De directeur-bestuurder, de manager Wonen, de manager Vastgoed en de manager Bedrijfsvoering vormen gezamenlijk het meningsvormend managementteam (MT). Zij overleggen met een vaste frequentie (tweewekelijks) in de vorm van een managementoverleg. Bij de samenstelling van het MT in het verleden en in de toekomst is er aandacht voor een evenwichtige man-vrouwverhouding. De verdeling is per 1 maart 2023 50-50. Zoals ook in de deelnemende adviseurs de verhouding gelijk is.

De bestuurssecretaris faciliteert het managementteam bij het beleids- en besluitvormingsproces en neemt vanuit die rol deel aan het managementoverleg. De controller adviseert het managementteam bij belangrijke beslissingen op de eigen resultaatgebieden (o.a. financieel beleid, realisatie doelstellingen, investeringsbeslissingen, interne beheersing, compliance, risicomanagement, etc.). Vanuit die rol nam hij in 2022 deel aan het managementoverleg. Per 1 januari 2023 nemen de manager Strategie & Beleid, teammanager P&I, Senior HR Adviseur en de Senior Communicatieadviseur als adviseurs deel aan het managementoverleg. Zij maken geen deel uit van het managementteam.

### *Besluitvorming*

De directeur-bestuurder neemt de bestuursbesluiten op dit moment in een zogenaamd "Meningsvormend MT," in overeenstemming met artikel 11 van het Bestuursreglement van Woonstede.

### **Sterke Punten**

We vinden het belangrijk dat collega's hun sterke punten kennen én zoveel mogelijk inzetten. We maakten hier een speerpunt van. In 2022 kregen nagenoeg alle medewerkers aan de hand van de Sterke Punten methode inzicht in hun sterke punten. Een aantal teams is onder begeleiding van een coach samen aan de slag gegaan met hun sterke punten. Onze volgende stap is te bepalen hoe we de inzet van ieders sterke punten in de nieuwe teams bevorderen.

### **Generieke functieprofielen**

Woonstede beschikt sinds november 2021 over een modern, onderhoudsarm en duurzaam functiegebouw op basis van generieke functiebeschrijvingen. Eind 2021 zijn alle medewerkers - mondeling en schriftelijk - geïnformeerd over welk generiek profiel op hun functie van toepassing is. Begin 2022 tekenden 15 medewerkers bezwaar aan tegen hun functieprofiel. Dit leidde bij zes functies tot aanpassing van het functieprofiel, met een salarisschaal hoger. Twee functies kregen een ander generiek functieprofiel, met dezelfde salarisschaal. Van de overige zes functies is het functieprofiel niet aangepast. Er zijn geen formele bezwaren ingediend bij de interne of externe bezwaarcommissie.

### **Personeel**

We hebben in 2022 veel wisselingen gehad in het personeelsbestand. In deze roerige arbeidsmarkt lukte het ons om 29 medewerkers aan te trekken, waarvan twee na een dienstverband elders weer terug zijn gekomen bij Woonstede. Door de inzet van een recruiter wisten we een groot aantal lastige vacatures in te vullen. Door de nieuwe organisatiestructuur kwamen er eind 2022 ook acht nieuwe functies bij. Medewerkers konden hiervoor hun belangstelling aangeven. Op deze functies zijn zes medewerkers na een selectietraject per 1 januari 2023 geplaatst.

In 2022 zijn daarnaast vijf medewerkers intern doorgestroomd en maar liefst 26 medewerkers zijn uit dienst gegaan. Hiervan zijn vier medewerkers met pensioen gegaan en bij vijf medewerkers is het contract niet verlengd. Van vier medewerkers namen we afscheid door aanpassingen in de organisatie. Met hen is in het kader van het sociaal plan een vaststellingsovereenkomst overeengekomen. Eén medewerker is na 2 jaar ziekte uit dienst getreden en 12 medewerkers zegden hun arbeidsovereenkomst op voor een andere baan. Eind 2022 hadden we 141 medewerkers in dienst (130,5 fte). Dit is een stijging van 3,2 fte ten opzichte van eind 2021.

### *Kengetallen personeel*

De gemiddelde leeftijd is in 2022 volgens de trend van afgelopen jaren verder gedaald naar 48,5 jaar. Gemiddeld zijn onze medewerkers minder lang in dienst. Al jaren daalt de trend naar 11,5 jaar gemiddeld. De verhouding man-vrouw is ten opzichte van vorig jaar ongewijzigd, resp. 57% mannen en 43% vrouwen. Het percentage parttimers is ten opzichte van vorig jaar gedaald, van 34,1% toen naar 32,6% nu. In 2022 hadden we als doel de flexibele schil (uitzendkrachten, gedetacheerde medewerkers, zzp'ers) te verminderen. Eind 2022 hadden we 16,2 fte inleenkrachten, dit is 1 fte minder ten opzichte van eind 2021 (17,2 fte).

### *Opleiding en loopbaanontwikkeling*

We vinden duurzame inzetbaarheid en vakbekwame medewerkers belangrijk. Daarom stimuleren wij medewerkers opleidingen te volgen en gebruik te maken van hun persoonlijk ontwikkelingsbudget vanuit de cao Woondiensten. Elke medewerker heeft elk jaar naar rato van zijn dienstverband € 900 te besteden en kiest zelf hoe dit bedrag in te zetten voor zijn loopbaanontwikkeling. In 2022 is hieraan fors meer besteed dan in voorgaande jaren (€ 26.239). In 2021 was dit € 9.906. Ook investeerden we in 2022 veel in functiegerichte opleidingen. In het totaal voor € 131.927. Dit was in 2021: € 81.096.

Naast het stimuleren van deelname aan opleidingen en trainingen worden er ook vanuit diverse projecten verdere acties ondernomen om tot een gericht loopbaanpad te komen. Zo ontwikkelden we in 2022 gerichte leerlijnen voor de drie functiegroepen van de Klantenservice.

### *Verzuim*

Het verzuimpercentage (inclusief langdurig verzuim) was in 2022 gemiddeld 5,4%. Dit was in 2021 5,6%. Eind 2022 is 1 medewerker volledig arbeidsongeschikt verklaard. We kennen geen instroom vanuit de Wet werk en inkomen naar arbeidsvermogen.

### *Duurzame inzetbaarheid*

In het kader van duurzame inzetbaarheid en arbeidsmobiliteit is de sinds 2016 gestarte deelname aan Samenwerk@Corporatie gecontinueerd. Het doel is en blijft om als gezamenlijke corporaties de duurzame inzetbaarheid van medewerkers te vergroten en de onderlinge (kennis)uitwisseling te bevorderen. Zo namen we in 2022 o.a. deel aan:

- Diverse netwerken en netwerkbijeenkomsten (communicatie, P&O);
- Uitwisseling van vacatures;
- Uitwisseling van kennis o.a. door workshops;
- Deelname aan de bijeenkomst georganiseerd voor Bestuurders en de leden van de Raad van Commissarissen over Duurzame inzetbaarheid;
- Deelname aan de Week van de vitaliteit in september 2022;
- Actievere inzet van een loopbaancoach/matchmaker;
- Gezamenlijke verkenning van traineeships.

### *Stage en afstuderen*

We willen mensen de kans bieden werkervaring op te doen en maken een verbinding tussen school en praktijk. We doen dit door stageplekken, afstudeerplekken, maatschappelijke stages en werkervaringsplaatsen aan te bieden. In 2022 liepen vier studenten bij ons stage.



### *Participatiewet*

We hebben één medewerker in dienst, die in het doelgroepenregister staat in het kader van de participatiewet. Vanwege de overspannen arbeidsmarkt, is het inmiddels ook zeer moeilijk om medewerkers vanuit die specifieke doelgroep binnen te halen. Daarnaast geldt voor deze doelgroep dat zij doorgaans intensief en fysiek begeleid dienen te worden, hetgeen in 2022 niet realiseerbaar was.

### **Integriteit en omgangsvormen**

Woonstede heeft twee Vertrouwenspersonen Integriteit en twee Vertrouwenspersonen Ongewenste Omgangsvormen. Door pensionering kwam er een vacature voor Vertrouwenspersoon Ongewenste Omgangsvormen. De Ondernemingsraad droeg medewerkers voor en daarop is er één benoemd. Twee medewerkers zijn in 2022 gecertificeerd als vertrouwenspersoon Ongewenste Omgangsvormen & Integriteit. Alle Vertrouwenspersonen van Woonstede hebben een certificaat.

Naast de interne Vertrouwenspersonen hebben we ook één externe vertrouwenspersoon: Tanja Freijisen van Freemont Advies. Voor het indienen van officiële klachten kunnen we gebruik maken van de klachtencommissie van *Bezemer & Schubad*. De interne en externe vertrouwenspersonen zijn lid van de Landelijke Vereniging van Vertrouwenspersonen (LVV). Zij zijn gecertificeerd en opgenomen in het CRP-beroepenregister. Voor de certificering is het noodzakelijk dat de vertrouwenspersonen voldoende aan opleiding en intervisie doen. De intervisiegroep bestaat momenteel uit negen deelnemers en ook de externe vertrouwenspersoon is lid van deze groep.

De vertrouwenspersonen vinden goede voorlichting over integriteit en het voorkomen van ongewenste omgangsvormen, de regeling en het werk van de vertrouwenspersonen belangrijk. Dit geldt vooral voor nieuwe medewerkers en stagiaires, omdat zij volgens de landelijke cijfers de meeste kans lopen op ongewenste omgangsvormen. Voorlichting aan deze groep is opgenomen in het nieuwe introductieprogramma. In 2023 gaan de Vertrouwenspersonen ook voorlichting geven in de verschillende afdelingen en teams.

In 2022 is geen melding van een mogelijke integriteitsschending bij de vertrouwenspersonen gedaan. Wel zijn er drie situaties van integriteitsschendingen bekend gemaakt. Deze zijn intern met de betrokkenen afgewikkeld.

Er zijn in 2022 daarnaast meerdere gesprekken gevoerd met medewerkers die behoefte hadden aan opvang, advies of ondersteuning binnen de regeling Ongewenste omgangsvormen. Het aantal gesprekken lag, net als vorig jaar, hoger dan voorgaande jaren. Veel gesprekken hadden te maken met de nieuwe organisatiestructuur. Daarnaast zijn er meerdere gesprekken gevoerd over omgangsvormen met en door leidinggevenden.

Er is geen contact geweest tussen medewerkers van Woonstede en de externe vertrouwenspersoon. Er zijn in 2022 geen formele klachten ingediend.

### **Screeningsbeleid**

In 2022 is het screeningsbeleid doorgevoerd. Voor alle nieuwe medewerkers en medewerkers die intern doorstromen vragen we een vog (verklaring omtrent het gedrag) aan. We laten hiermee zien dat we ons imago actief en zorgvuldig willen bewaken. Ook voor interne en externe vertrouwenspersonen geldt een vog. Een aantal handelingen die we voorheen meer achter de schermen uitvoerden bij indiensttreding maken we explicieter (ID-bewijs en diploma-check, referenties nabellen) en we vermelden nu onze screeningsprocedure expliciet richting (interne) sollicitanten.

### **Ondernemingsraad**

De Ondernemingsraad van Woonstede ziet zichzelf als een bruggenbouwer tussen werkgever en werknemers in de meest brede zin van het woord. Dankzij de goede en open contacten tussen de

Ondernemingsraad en de bestuurder betekent dit in de praktijk dat de Ondernemingsraad met name een meedenkende en toetsende rol vervult. Er is altijd ruimte om van gedachten te wisselen en samen te denken over oplossingen, waarbij begrip is voor elkaars zienswijzen.

De Ondernemingsraad bestond op 31 december 2022 uit de volgende leden:

- B. Janssen-Lentjes (voorzitter);
- C. van der Donk-Bomon (vicevoorzitter);
- A. Kappenberg-van Dongen (secretaris);
- E. Groenestein (Arbo);
- M. van Wensveen;
- B. Zeggelaar;
- K. Schoen.

De OR gaf in het verslagjaar instemming over:

- aanpassing regeling omgaan met tijd;
- uitbreiding G4S Stand-by app;
- aanpassing vastgestelde werktijd;
- ARBO beleidsverklaring;
- vervanging regeling Bedrijfsactiviteit door regeling Educatieve dag;
- afloop kaderbepaling “salarisgroei met beoordelingssystemen”;
- overgang van beoordelingssystematiek naar waarderingsgesprekken;
- tijdelijke urenuitbreiding.

Daarnaast is advies gegeven over:

- uitbesteden ICT-Beheer;
- herinrichting team Accommodatie;
- nieuwe bedrijfsstructuur; organisatiestructuur;
- nieuwe bedrijfsstructuur; wijziging meningsvormend MT naar adviserend MT.

Meer informatie over de Ondernemingsraad en waarover zij met de bestuurder in gesprek waren, staat in het jaarverslag 2022 van de Ondernemingsraad.





## 2.6 Maatschappelijk ondernemen



Developed in collaboration with TROLLBÄCK & COMPANY | TheGlobalGoals@trollback.com | +1 212 259 1012  
For queries on usage, contact: c@compagniebron.nl | Non-official translation made by UNIC Brussel (September 2015)

Figuur 10. Duurzame ontwikkelingsdoelstellingen

De [SDG's](#) (Sustainable Development Goals of Duurzame Ontwikkelingsdoelen) zijn zeventien doelen om van de wereld een betere plek te maken in 2030. De SDG's zijn afgesproken door de landen die zijn aangesloten bij de Verenigde Naties (VN), waaronder Nederland. Ze zijn een mondiaal kompas voor uitdagingen als armoede, onderwijs en de klimaatcrisis. Achter de zeventien doelen zitten 169 targets. Die maken ze nog concreter. De SDG's maken (nog) geen deel uit van ons beleid en we hebben geen SDG-impactrapportage, maar de doelen vormen een mooie kapstok om onze maatschappelijke resultaten aan op te hangen.

SDG1: Wij verhuren ruim 10.000 betaalbare woningen, we treffen maatwerk om te voorkomen dat mensen betalingsproblemen krijgen. We helpen huurders inkomensondersteuning te krijgen.

SDG 3: Met de duurzame woningen die wij opleveren, werken wij aan een schonere en gezondere aarde. Daarnaast staat het welzijn en de veiligheid van onze huurders en medewerkers hoog in het vaandel. Niet voor niets heet ons ondernemingsplan 'Werken aan welzijn'. Onze woningen zijn brandveilig in 2024 en asbestveilig in 2036.

SDG 4: Als stagebedrijf werken wij mee aan kwaliteitsonderwijs voor m.n. HBO- en MBO- studenten uit diverse studierichtingen. Wij stimuleren medewerkers zich te ontwikkelen.

SDG5: Voor ons is iedereen gelijk. In alle geledingen van onze organisatie hebben mannen en vrouwen gelijke kansen wat betreft beloning, leiderschap en besluitvorming.

SDG 6: Woonstede draagt bij aan schoon water en sanitair. Nieuw sanitair is waterbesparend.

SDG 7: De woningen die wij bouwen hebben een lage EPC, daarnaast wekt 31% van onze woningen duurzame energie op door zonnepanelen en zijn 4.100 woningen aangesloten op het warmtenet voor hun duurzame energie. Ons bedrijfsgebouw heeft energielabel B en is aangesloten op de biomassacentrale, een deel van onze onderhoudsbussen zijn elektrisch net als 'dienstfietsen'. We sturen vanaf 2023 op CO<sub>2</sub>-reductie.

SDG 8: Onder andere met onze samenwerkingen (in de bouw) bieden wij eerlijk werk en dragen wij bij aan economische groei. Wij kennen geen beloningsonderscheid tussen mannen en vrouwen in onze organisatie. Wij bieden collega's werk ongeacht hun leeftijd, geslacht of beperking. Wij spannen ons in voor een veilige en gezonde werkomgeving voor iedereen.

SDG 11: Met energiezuinige of zelfs energieneutrale woningen dragen wij bij aan duurzame steden. Met de ruimtes die wij bieden aan bewoners en andere maatschappelijke organisaties om samen te komen en plezier of steun te ervaren, dragen wij bij aan duurzame gemeenschappen.

SDG 12: We zetten kleine stappen om onze woningen op een verantwoorde en duurzame manier te realiseren, zowel in levensduur als consumptie van energie.

SDG 16: Verantwoordelijke en transparante organisatie. Wij besteden zorg aan de fysieke veiligheid van de woonomgeving, we bestrijden overlast o.a. door buurtbemiddeling. We hebben een klokkenluidersregeling, vertrouwenspersonen voor medewerkers en bieden huurders toegang tot klachtenbeslechting, de geschillencommissie en de huurcommissie. We zijn transparant in onze bedrijfsvoering.

SDG 17: We werken samen met huurders, andere lokale organisaties en bedrijven om maatschappelijke doelen te realiseren. Partnerschap om deze doelstellingen te bereiken is voor ons erg waardevol.

## 2.7 Dienstverlening: op weg naar een Blijve Klant

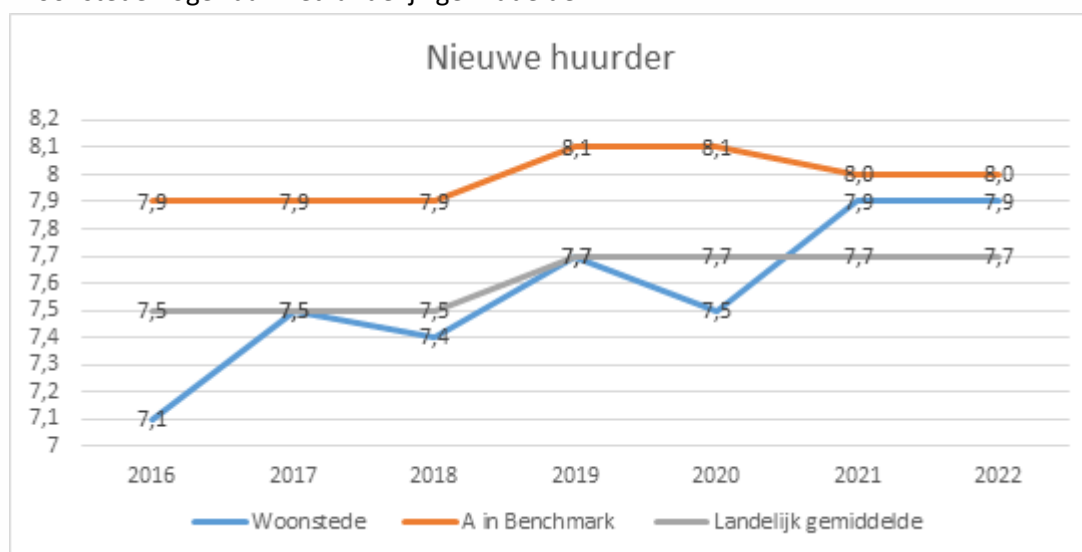
Woonstede heeft de ambitie zich te ontwikkelen naar een functionele, vraaggestuurde organisatie met hart voor de huurder. Ons succes meten we af aan de tevredenheid van onze huurders. Daarom hebben we een paar jaar geleden voor 2023 als doel geformuleerd: een A op het prestatieveld Huurdersoordeel in de Aedes-Benchmark.

Het prestatieveld Huurdersoordeel in de benchmark geeft op drie deelscores aan hoe huurders de dienstverlening van Woonstede waarderen:

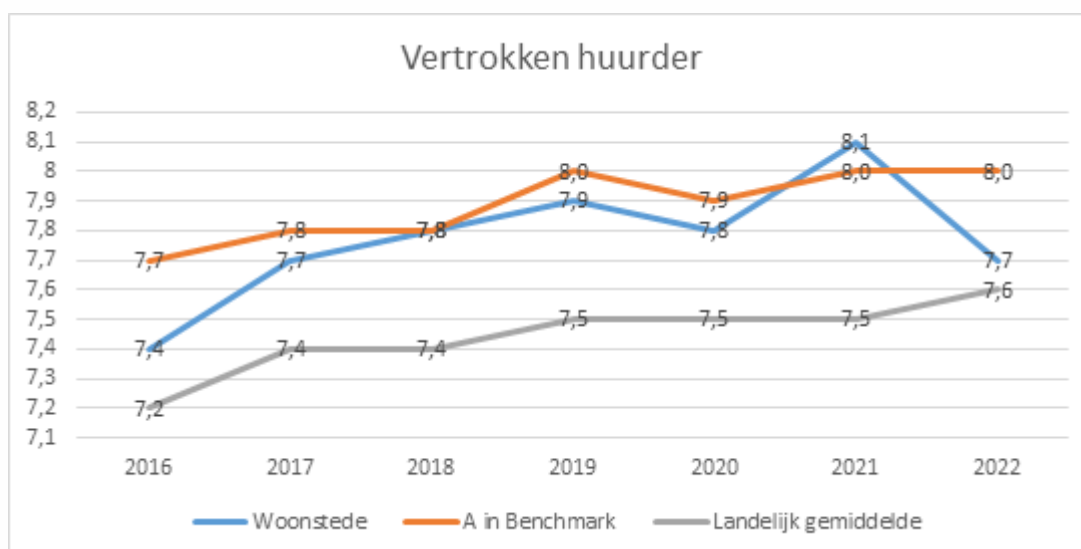
- bij het betrekken van een nieuwe woning (deelscore Nieuwe huurders) - telt 55% mee
- bij het vertrek uit een woning (deelscore Vertrokken huurders) - telt 25% mee
- bij reparatieverzoeken (deelscore Huurders met reparatieverzoek) - telt 20% mee

Voor alle deelscores geldt dat sinds 2021 alle scores boven 7,9 een A-score opleveren. In de jaren daarvoor werd per onderdeel (afhankelijk van het landelijk gemiddelde) bepaald wanneer er een A score behaald was. Hieronder staat vermeld welke scores Woonstede de afgelopen jaren behaalde, afgezet tegen het landelijke gemiddelde en tegen het cijfer dat nodig is voor een A score.

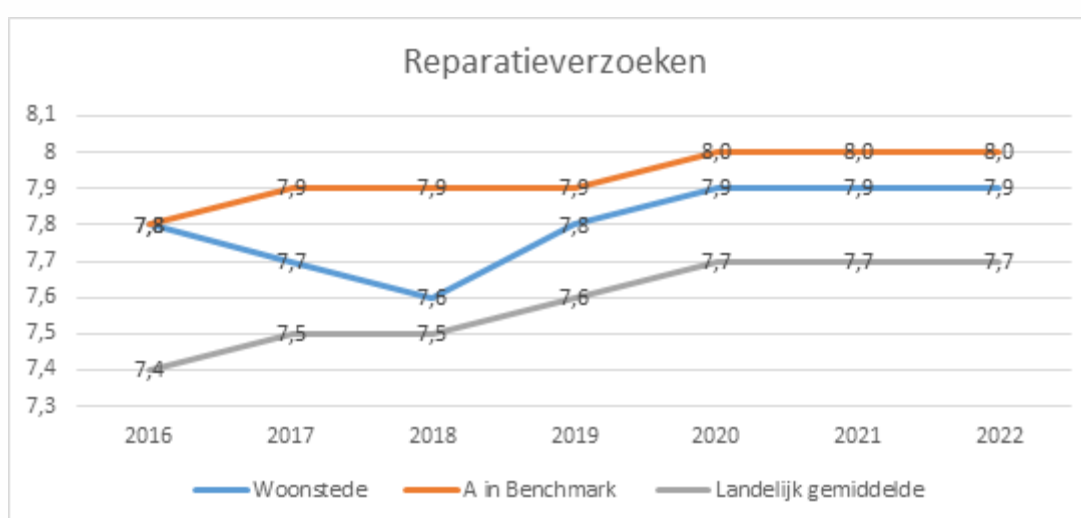
De overige deelscores zijn gelijk gebleven ten opzichte van vorig jaar. Ook op deze onderdelen scoort Woonstede hoger dan het landelijk gemiddelde.



Figuur 11. Ontwikkeling klanttevredenheid nieuwe huurder



Figuur 12 Ontwikkeling klanttevredenheid vertrokken huurder



Figuur 13. Ontwikkeling klanttevredenheid reparatieverzoeken

### De verwachtingen van huurders

We zijn er dus net niet in geslaagd om onze ambitie van een A-score op klantoordeel te bereiken. Om nog beter aan te sluiten bij de verwachtingen van onze huurders hebben we als leidraad onze klantblijmakers:

- We doen de dingen in één keer goed;
- U weet precies waar u aan toe bent;
- Uw mening telt!;
- Uw vraag vraagt om een oplossing.

Aan de hand daarvan zorgen we in 2023 voor een procesinrichting die beter aansluit bij de verwachtingen van onze huurders. Op deze manier verhogen we de kwaliteit van onze dienstverlening. Dit doen we met behulp van onze verbeterteams. Maar ook door onze huurders zelf actief naar feedback te vragen. Bijvoorbeeld door het organiseren van Bewoners Adviesgroepen. Maar ook tijdens ons dagelijks contact met huurders, omwonenden en woningzoekenden.

We helpen onze medewerkers verschillende vormen van feedback te herkennen, te erkennen en te registreren. Om vervolgens te zoeken naar structurele oplossingen en procesverbeteringen. Zo

hopen we in 2023 nog meer feedback te ontvangen en nog meer aan te kunnen sluiten bij de verwachtingen van onze huurders.

### Vormen van feedback

Huurders, omwonenden en woningzoekenden kunnen hun mening geven over onze dienstverlening.

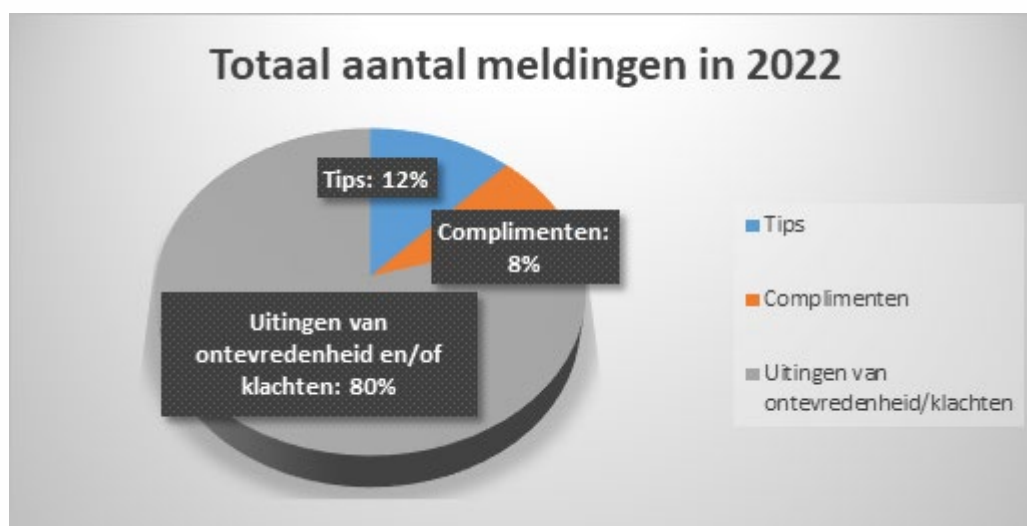
Dit is feedback op:

- het gedrag van onze medewerkers of die van onze aannemers/leveranciers;
- het nakomen van afspraken;
- onze informatie/communicatie;
- ons beleid.

Wij onderscheiden vier vormen van feedback:

- compliment;
- tip;
- uiting van ontevredenheid;
- klacht.

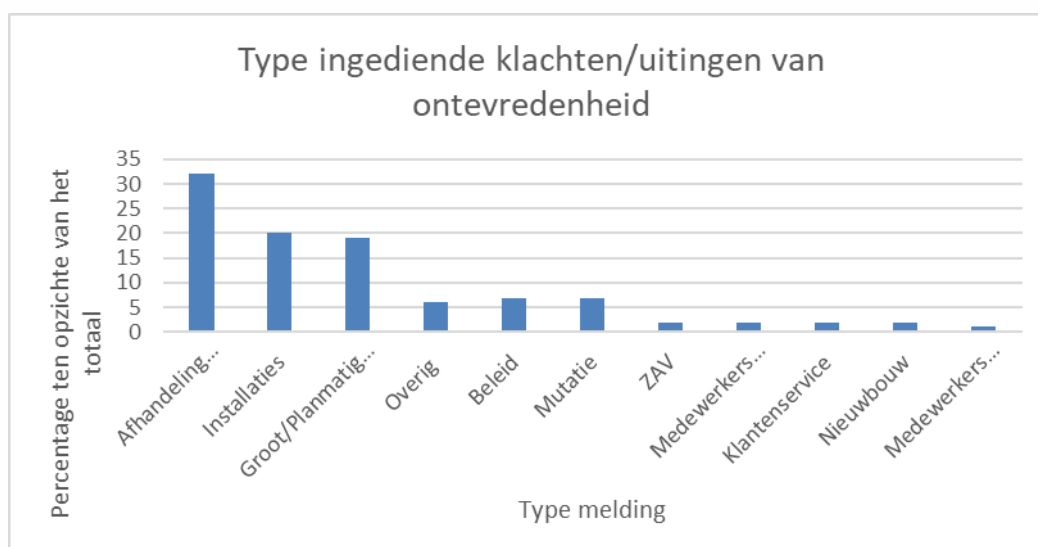
In 2022 hebben we 689 meldingen ontvangen. Tachtig procent van deze meldingen zijn klachten of uitingen van ontevredenheid over onze dienstverlening. Twintig procent zijn complimenten en tips.



Figuur 14. Ontwikkeling meldingen klanttevredenheid

De meeste uitingen van ontevredenheid/klachten van huurders, woningzoekenden en omwonenden ontvangen we over de afhandeling reparatieverzoek, installaties (CV, verwarming en/of mechanische ventilatie) en planmatig onderhoud.





Figuur 15. Uitsplitsing klachten naar onderwerp

### Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied

Hoe we ook ons best doen, soms komen we er met huurders niet uit en blijven we van mening verschillen. Dan is er de geschillencommissie om naar het meningsverschil te kijken. Woonstede is aangesloten bij de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. In 2022 zijn er voor Woonstede drie zaken aan de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied voorgelegd. Hieronder een overzicht.

Geschil	Ontvankelijk	Advies	Gegrond/ ongegrond	Volgen advies
Klacht over (binnen)mu- ren e.a. gebreken	Ja	n.v.t.	Ongegrond	n.v.t.
Medewerkers komen on- aangekondigd binnen	Nee	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Staat van de tuin en de woning bij oplevering	Ja	Advies volgt in 2023	n.v.t.	n.v.t.

Tabel 29. Behandelde geschillen Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied 2022.



## 2.8 Verslag Raad van Commissarissen

### 2.8.1 Een jaar vol beweging

2022 was een jaar vol beweging in de organisatie. Het was niet alleen het eerste jaar van de gefuseerde corporatie, ook stelde Woonstede na een interessant traject met medewerkers en stakeholders het nieuwe ondernemingsplan 'Woonstede bouwt aan welzijn' vast. Vol met nieuwe energie, mooie plannen en scherpe ambities. Tot slot werd een nieuwe organisatiestructuur vastgesteld, die per 1 januari 2023 van start is gegaan. De Raad van Commissarissen kijkt dan ook terug op een bijzonder jaar.

### 2.8.2 Visie op toezicht en toetsing

De Raad van Commissarissen houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken. Daarnaast adviseert de Raad van Commissarissen de directeur-bestuurder gevraagd en ongevraagd en vervult de werkgeversrol richting de directeur-bestuurder.

De Raad van Commissarissen houdt onder meer toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;
- realisatie van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen;
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- financieel verslaggevingsproces.

In de Visie op toezicht en besturen, een gezamenlijke visie van de Raad van Commissarissen en de directeur-bestuurder, is het toezicht- en het toetsingskader voor de Raad van Commissarissen beschreven. De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen en taken.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn beschreven in de statuten en verder uitgewerkt in het Reglement Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen heeft vier commissies ingesteld: een Auditcommissie, een Selectie- remuneratie- en governancecommissie, een Commissie Wonen en een Agendacommissie.

De Raad van Commissarissen houdt toezicht vanuit een extern- en een intern toezichtkader. Het externe toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving. Het interne toezichtkader is door de corporatie zelf opgesteld. Het toezichtkader is voor de directeur-bestuurder kaderstellend om te besturen en voor de Raad van Commissarissen bepalend om toezicht te houden. Het toezichtkader richt zich zowel op de besturing als op de beheersing van de corporatie.

Specifiek uitgangspunt voor de Raad van Commissarissen is de evenwichtige aandacht voor zowel financiële kaders en risico's als de volkshuisvestelijke doelen, waarbij de maatschappelijke belangen de basis vormen.

### 2.8.3 Toezichtkader

De belangrijkste opdracht van de Raad van Commissarissen is er op toe te zien dat de corporatie een maatschappelijke koers blijft varen. Een koers waarin maatschappelijke vraagstukken op het gebied van wonen en de belangen van mensen die op de woningmarkt in een kwetsbare positie verkeren centraal staan en waarin wordt voldaan aan de eisen voor woningcorporaties zoals die zijn opgenomen in wet- en regelgeving.



De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat deze uitgangspunten uitgewerkt zijn in een ondernemingsplan dat in consultatie met belanghebbenden (zoals gemeenten, huurders en zorg- en welzijnsinstellingen) is opgesteld en dat helder geformuleerde doelstellingen bevat.

In 2022 werkte Woonstede aan een nieuw Ondernemingsplan. Dit plan kwam tot stand in een zorgvuldig doorlopen traject met betrokkenheid van medewerkers, gemeenten, huurdersorganisaties, welzijnspartijen en ketenpartners. De Raad van Commissarissen keurde het Ondernemingsplan goed in de plenaire vergadering van 4 november 2022. De ambities uit het Ondernemingsplan zijn geconcretiseerd in jaarplannen. In de vergadering van 2 december 2022 heeft de Raad van Commissarissen het jaarplan 2023 goedgekeurd.

Het toezichtkader is uitgeschreven in statuten en reglementen, die te raadplegen zijn op de website van Woonstede.

Op 13 mei 2022 keurde de Raad van Commissarissen een geactualiseerd Reglement financieel beleid en beheer en een geactualiseerd Treasury- en beleggingsstatuut goed.

Hieronder worden de belangrijkste documenten voor het algemene toezichtkader benoemd. In deze documenten zijn concrete criteria en (gedrags-)normen opgenomen.

Toezicht		
<i>Extern</i>	<i>Intern</i>	<i>Besturingskaders</i>
Woningwet	Statuten	Ondernemingsplan
BTiV	Reglement Raad van Commissarissen	Jaarbegroting, meerjarenbegroting en jaarrekening
Governancecode Woningcorporaties	Integraal Risicomanagement	Treasuryjaarplan
Wet Normering Topinkomens	Financieringsstrategie	Portefeuillestrategie
Beleidsregels WSW, Aw en VTW	Profielchets Raad van Commissarissen	Prestatieafspraken
	Reglement financieel beleid en beheer	Managementletter
	Investeringsstatuut	
	Treasury- en beleggingsstatuut	
	Integriteitscode en meldregeling (voorheen Klokkenuidersregeling)	

Tabel 30. Het toezichtkader van de Raad van Commissarissen.

## 2.8.4 Verslag vanuit de toezichthoudende rol

### *Toezicht op strategie*

Het Ondernemingsplan en de portefeuillestrategie maken onderdeel uit van het toezichtkader van de Raad van Commissarissen. De Raad van Commissarissen houdt hierbij toezicht op de inhoud van de strategie en de mate waarin deze strategie wordt gerealiseerd.

De Raad van Commissarissen heeft binnen de organisatie aandacht gevraagd voor de nationale, regionale en lokale prestatieafspraken en de samenwerking daarbij in Foodvalley-verband. De Raad van

Commissarissen verkende deze samenwerking tijdens een speciaal daarvoor georganiseerde bijeenkomst met alle Raden van Commissarissen van de Foodvalley-corporaties in oktober 2022.

#### *Toezicht op financiële en operationele prestaties*

In de vergadering van 2 december 2022 heeft de Raad van Commissarissen de begroting 2023 en de meerjarenbegroting 2023-2027 goedgekeurd. De Raad van Commissarissen stelt vast dat de financiële ratio's van Woonstede voldoen aan de normen van het WSW en de Aw.

Over de uitvoering van de begroting is de Raad van Commissarissen geïnformeerd op basis van de tertiaalrapportages en de jaarstukken. Ook in deze stukken komen zowel financiële- als volkshuisvestelijke onderwerpen aan bod, evenals materiële risico's.

In 2022 heeft de Raad van Commissarissen de jaarrekening 2021 en het jaarverslag 2021 met de accountant besproken en vervolgens goedgekeurd in de vergadering van 13 mei 2022.

De Managementletter over 2022 is op 6 december 2022 uitgebracht, nadat een concept van dit stuk op 2 december 2022 met de Auditcommissie is besproken in aanwezigheid van de accountant. Het verslag van dit overleg en de inhoud van de Managementletter zijn tijdens het overleg van de Raad van Commissarissen van 3 februari 2023 besproken.

#### *Oordeelsbrief 2021*

In de plenaire vergadering van de Raad van Commissarissen van 11 februari 2022 is de Oordeelsbrief 2021 van de Aw besproken. De Aw schat het risico op alle onderdelen van het beoordelingskader laag, met uitzondering van het onderdeel sturing en beheersing organisatie-voorspelbaarheid/kwaliteit van data. De risicoscore op dit onderdeel is midden. Dit oordeel van de Aw over 2021 is gelijk aan het oordeel over 2020. De Aw ziet geen aanleiding tot het doen van interventies. Woonstede heeft de Aw op verzoek van de Aw geïnformeerd over de wijze waarop zij denkt te komen tot betere resultaten op het betreffende onderdeel. De Aw monitort de verbeterpunten via de Managementletter en het reguliere toezicht van de Aw.

#### *Investerings en verkopen*

In 2022 heeft de Raad van Commissarissen goedkeuring gegeven aan de volgende investeringen en verkopen:

- de realisatie van 18 woningen in het ontwikkelgebied Kernhem B (scherf 2 en 4a) te Ede;
- de realisatie van 40 appartementen in het ontwikkelgebied Kernhem B (scherf 1) te Ede;
- de realisatie van 42 woningen op het kazerneterrein (Elias Beekmankazerne) te Ede;
- de realisatie van 41 zorgappartementen en één zorg/kantoorruimte op de locatie Loevestein (gebouw 3) te Ede;
- de realisatie van 33-38 woningen in de wijk Maandereng te Ede.

De Raad van Commissarissen nam op 24 september 2020 een besluit tot goedkeuring van de verkoop van een aantal BOG-MOG-ZOG complexen. Het behouden van deze complexen bleek in 2022, mede gezien de doelen van het Ondernemingsplan die zich ook richten op wonen en zorg, juist belangrijk. De Raad van Commissarissen heeft voornoemd besluit tot verkoop op verzoek van de directeur-bestuurder daarom heroverwogen en het voorgenomen besluit van de directeur-bestuurder tot het behouden van de complexen goedgekeurd.

Verder gaf de Raad van Commissarissen goedkeuring aan het verzoek tot het ophogen van het in juni 2021 goedgekeurde projectbudget voor het project Vierzinnen, vanwege het corrigeren van het ingerekende netto voordeel uit de regeling Vermindering Verhuurderheffing.

### Auditcommissie

De Auditcommissie is een commissie van advies voor de Raad van Commissarissen. In 2022 bestond de commissie uit:

- de heer B.L.M.T van Moerkerk (voorzitter);
- de heer M.M.H. Mulder.

De Auditcommissie wordt ondersteund door de controller. De commissie is in 2022 vijf keer bij elkaar geweest voor overleg. De accountant was in 2022 meerdere malen aanwezig om de ingebrachte notities toe te lichten. De hierna genoemde onderwerpen zijn in de commissie besproken. De cursief weergegeven onderwerpen zijn vervolgens ter bespreking, ter informatie dan wel ter besluitvorming geagendeerd voor het plenaire overleg van de Raad van Commissarissen.

22 april 2022	20 mei 2022	23 september 2022	21 oktober 2022	2 december 2022
<i>Jaarstukken 2021</i>	<i>Verslag tot en met het eerste kwartaal van 2022</i>	<i>Uitbesteding externe controlfunctie</i>	<i>Jaarplan en begroting</i>	<i>Managementletter</i>
<i>Overstap van kwartaalrapportage naar tertiaalrapportage</i>	Voorstel afrekening controlekosten BDO	<i>Controleplan BDO</i>	<i>Treasuryjaarplan</i>	
<i>Wijziging algemeen directeurschap Energie BV</i>	Fraudepreventie en aanbevelingen voor de commissarissen	<i>Concept-ondernemingsplan</i>	<i>Tertiaalverslag tot en met het tweede tertiaal van 2022</i>	
<i>Actualisatie Treasurystatuut</i>	<i>Proces jaarplan en begroting</i>	<i>Begroting</i>	<i>Toezihtbrief Autoriteit Woningcorporaties 2022</i>	
<i>Actualisatie Reglement financieel beleid en beheer</i>		<i>Jaarplan 2023</i>	<i>Uitbesteding externe controlfunctie</i>	
<i>Audits Ebben partners: audit datakwaliteit, audit Blijje Klant en Compliance scan</i>		<i>Brief WsW inzake borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse</i>		
		<i>Energie BV, toepassing van het Acantus-arrest</i>		
		<i>Frauderisico-beheersing</i>		

Tabel 31 Overzicht besproken onderwerpen in de Auditcommissie.

De commissie heeft in de verschillende vergaderingen aandacht besteed aan de financiële continuïteit van de organisatie, de gerealiseerde prestaties en de volkshuisvestelijke risico's.



### *Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties*

De volkshuisvestelijke- en maatschappelijke doelen van Woonstede zijn onder meer vastgelegd in een Ondernemingsplan. Centraal hierbij staat de opgave om voldoende betaalbare woningen nu en in de toekomst te hebben. Met de portefeuillestrategie is aangegeven welke transitie van het huidige bezit nodig is. De Raad van Commissarissen houdt dan ook niet alleen toezicht op nieuwbouwprojecten, maar ook op herstructureringsprojecten. Bij ieder project wordt de afweging gemaakt tussen de hoogte van het financiële rendement en het maatschappelijke rendement. Naast deze reguliere vorm van toezicht heeft de Raad van Commissarissen met de directeur-bestuurder inhoudelijk gesproken over:

- het (streef)huurbeleid;
- de ontwikkeling van de woningvoorraad;
- de woningtoewijzing;
- nationale- regionale- en lokale prestatieafspraken;
- de kwaliteit van dienstverlening (mede in relatie tot de uitbraak van het Corona-virus).

De Raad van Commissarissen besprak tijdens het overleg van 2 december 2022 de Rechtmatigheidsbrief van de Aw over 2022.

### *Klachten en geschillen*

In de tertiaalrapportages wordt de Raad van Commissarissen op de hoogte gehouden van de lopende klachten en geschillen. In de vergadering van de Raad van Commissarissen van 18 maart 2022 is het jaarverslag van de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied e.o. aan bod gekomen.

### *Commissie Wonen*

De Commissie Wonen is een commissie van advies voor de Raad van Commissarissen. In 2022 bestond de commissie uit:

- de heer M.H.M. Mulder (voorzitter);
- mevrouw L.J. Bode;
- de heer J.S. Harkema.

De commissie wordt bijgestaan door de managers Wonen en Vastgoed. De commissie is in 2022 vier maal bij elkaar geweest voor overleg. De volgende onderwerpen zijn door de commissie besproken. De cursief weergegeven onderwerpen zijn vervolgens ter bespreking, ter informatie of ter besluitvorming geagendeerd voor het overleg van de voltallige Raad van Commissarissen.

4 februari 2022	3 juni 2022	22 september 2022	11 november 2022
<i>Woningverkopen</i>	<i>Bod op de woonvisie</i>	<i>Ondernemingsplan</i>	<i>Verruiming tweehurenbeleid</i>
<i>Hoogbouw Ede-Zuid</i>	Hoogbouw Ede-Zuid	<i>Nationale, regionale en lokale prestatieafspraken</i>	<i>Nationale, regionale en lokale prestatieafspraken</i>
<i>Project Raadhuisstraat 117</i>	<i>Project Kernhem scherf 1</i>	Update projecten	<i>Project Achter de voordeur</i>

4 februari 2022	3 juni 2022	22 september 2022	11 november 2022
<i>Project Speel-o-theek</i>	<i>Project Loevestein gebouw 3</i>	<i>Project Hoogbouw Ede-Zuid</i>	<i>Extra budget project Vierzinnen</i>
<i>Project Brandweerkazerne Bennekom</i>	<i>Woonzorgvisie Opella en Woonstede</i>	<i>Project Jan Voermanstraat</i>	<i>Project Enka veld I</i>
<i>Project Kernhem scherf 2 en 4a</i>	Update projecten	Enkel glas	<i>Project Loevestein gebouw 3</i>
<i>Project Elias Beekmankazerne</i>		<i>Energie BV en Acantus arrest</i>	
<i>Project Soembahof</i>			
<i>Project Wetrotterrein</i>			
<i>Project West Breukelderweg Bennekom</i>			
<i>Auditrapportage data-kwaliteit</i>			

Tabel 32. Overzicht besproken onderwerpen in de Commissie Wonen.

De Raad van Commissarissen heeft in de vergadering van 2 december 2022 goedkeuring gegeven aan het bod op de woonvisie voor de gemeente Ede en de gemeente Scherpenzeel in het kader van de prestatieafspraken 2023 (art. 7 lid 4 sub j Statuten Woonstede).

#### *Toezicht op dialoog met belanghebbenden*

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan de aanspreekbaarheid.

Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers. De maatschappelijke doelen van de corporatie komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden. De Raad van Commissarissen toetst of de afspraken binnen de strategische kaders plaatsvinden. Deze toezichthoudende rol vervult de Raad van Commissarissen door de samenwerking met de belanghebbenden te bespreken met de directeur-bestuurder, maar ook door het contact dat de Raad van Commissarissen heeft met belanghebbenden.

In het kader van het nieuwe ondernemingsplan is een aantal keer een informatiemarkt georganiseerd, waarbij medewerkers input konden geven over de inhoud van het ondernemingsplan. De Raad van Commissarissen nam deel aan deze informatiemarkten en ging over de thema's van het Ondernemingsplan met medewerkers in gesprek.

In het najaar van 2022 vond diverse keren een "reis door het ondernemingsplan" plaats, waarbij medewerkers, de Raad van Commissarissen en stakeholders zoals de gemeenten, zorg- en welzijnspartijen, huurdersorganisaties en ketenpartners samen spraken over thema's van het nieuwe Ondernemingsplan.

### *Huurdersorganisaties*

Op 25 oktober 2022 vond het jaarlijkse formele overleg tussen het bestuur van de Huurdersbond Ede e.o., Huurdersorganisatie Bennekom en de twee huurderscommissarissen plaats. In de vergadering is onder andere gesproken over:

- samenwerking met de directeur-bestuurder en medewerkers van Woonstede;
- WKO-installatie Baron van Wassenaerpark Bennekom;
- terugblik 2022;
- vooruitblik 2023 (betaalbaarheid, nieuwbouw- en verduurzamingsambities, positie voorzitter Huurdersbond Ede e.o. en de werving en selectie van een nieuwe huurdercommissaris vanwege het vertrek van de heer M.H.M. Mulder).

### *Ondernemingsraad*

Eénmaal per jaar houdt een delegatie van de Raad van Commissarissen een formeel overleg met de Ondernemingsraad, in afwezigheid van de directeur-bestuurder. In 2022 vond dit overleg plaats met mevrouw M.K. Groenberg en mevrouw L.J Bode, op 25 oktober 2022. Er werd tijdens het overleg onder meer stilgestaan bij de ontwikkelingen in de organisatie, de mogelijkheden tot het verbeteren van de (secundaire) arbeidsvoorwaarden van medewerkers in relatie tot de gestegen inflatie en tot slot het ziekteverzuim. De Raad van Commissarissen constateert dat de samenwerking tussen de Ondernemingsraad en directie goed en transparant is.

### *Collega-corporaties*

De Raad van Commissarissen stimuleert de samenwerking met andere corporaties. Zo werd in oktober 2022 de samenwerking met alle Raden van Commissarissen in een gezamenlijke bijeenkomst besproken. De Raad van Commissarissen onderschrijft het regionale aanbod om te bouwen en te verduurzamen. De Raad van Commissarissen bracht in januari 2023 een werkbezoek aan het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonin in Utrecht, met als thema “kansen en dilemma’s bij het renoveren/slopen van hoogbouwcomplexen.”

### *Gemeenten en zorg- en welzijnspartijen*

De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat de organisatie de relatie met gemeenten en zorg- en welzijnspartijen onderhoudt. De Raad van Commissarissen wordt hierover geïnformeerd door de organisatie. De Raad van Commissarissen constateert dat Woonstede een goede relatie onderhoudt met de gemeenten. In het nieuwe Ondernemingsplan is, tot genoegen van de Raad van Commissarissen, het versterken van de relatie met zorg- en welzijnspartijen opgenomen als ambitie. Zo is het goed te zien dat Opella en Woonstede in 2022 kwamen tot een gezamenlijke woonzorgvisie.

### *Toezicht op risicobeheersing*

Het risicobeleid van Woonstede is gericht op een integrale benadering. Dit betekent dat risicomanagement niet alleen betrekking heeft op financiële risico’s, maar op alle materiële gebeurtenissen die de uitvoering van de strategie kunnen beperken. De Raad van Commissarissen beoordeelt de door de organisatie te benoemen risico’s, maar benoemt ook zelf ontwikkelingen die relevant zijn om op te reageren. Tijdens een werkbezoek op 18 februari 2022 spraken de Raad van Commissarissen, de directeur-bestuurder en de controller over risicomanagement.





### *Toezicht op verbindingen*

Woonstede heeft gekozen voor een administratieve scheiding. Dit betekent onder meer dat alle niet-DAEB-activiteiten in de corporatie plaatsvinden.

De Raad van Commissarissen heeft de directeur-bestuurder goedkeuring verleend voor het uitoefenen van stemrecht in de dochteronderneming Energie bv (art. 7 lid 4 sub s Statuten Woonstede) tot:

- bestemming van het resultaat;
- het wijzigen van het algemeen-directeurschap;
- het terugbetalen van de door huurders van de bij Woonstede Energie bv betaalde gebruiksvergoeding voor WKO-installaties (in het kader van het Acantus-arrest), het stoppen van de huidige activiteiten van de Woonstede Energie bv per 1 december 2022 en het voortbestaan van de Woonstede Energie bv als lege bv om te onderzoeken of deze bv nog kan worden gebruikt voor andere vormen van duurzame energie.

### *Opdrachtgeverschap externe accountant*

In 2017 is BDO opdracht verstrekt om tegen een vaste, all-in prijs per jaar en bij een positieve jaarlijkse evaluatie over de komende vijf boekjaren de jaarrekening te controleren. De Raad van Commissarissen ziet toe op de controlewerkzaamheden door BDO en ervaart de samenwerking met BDO als goed. De Managementletter is concreet en kwalitatief goed. De samenwerking met de medewerkers van BDO wordt als prettig ervaren.

## **2.8.5 Het verslag vanuit de werkgeversrol**

Het is de verantwoordelijkheid van de Raad van Commissarissen om de werkgeversrol van de directeur-bestuurder in te vullen.

### *Selectie-, remuneratie- en governancecommissie*

De Raad van Commissarissen heeft een Selectie-, remuneratie- en governancecommissie ingesteld. Deze commissie voert onder andere functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder en doet bezoldigingsvoorstellen voor de directeur-bestuurder aan de Raad van Commissarissen. De commissie is in 2022 drie keer bij elkaar geweest en bestond uit de volgende leden:

- mevrouw L.J. Bode (voorzitter);
- mevrouw M.K. Groenberg.

### *Samenstelling bestuur*

Het eenhoofdig statutair bestuur wordt op dit moment ingevuld door de heer De Wilde. Bij het opstellen van de profielschets en tijdens de selectie van de bestuurder is aandacht geweest voor een evenwichtige man-vrouwverdeling in de leiding van de organisatie. Ook bij een eventuele nieuwe selectie is hier aandacht voor. Zoals Woonstede al decennia een traditie heeft van een evenwichtige verdeling van mannen en vrouwen in toezicht op en sturing van de organisatie.

### *Beoordeling functioneren directeur-bestuurder*

Bij de beoordeling van het functioneren van de directeur-bestuurder houdt de Raad van Commissarissen zowel rekening met de behaalde maatschappelijke prestatie als met de wijze waarop sturing wordt gegeven aan de organisatie.

Op 25 januari 2022 is met de heer De Wilde een doelengesprek gevoerd. In dit gesprek is zowel teruggekeken op de eerste maanden van zijn directeur-bestuurschap, als vooruitgekeken naar doelen voor 2022. Op 14 oktober 2022 vond een functioneringsgesprek plaats tussen de Selectie- remuneratie- en governancecommissie en de directeur-bestuurder. De Raad van Commissarissen stelt vast

dat de directeur-bestuurder geschikt is voor zijn taak in relatie tot de opgave van de corporatie en bovendien deskundig en competent is, onafhankelijk denkt en een kritisch vermogen bezit.

De Raad van Commissarissen heeft de beloning van de directeur-bestuurder vastgesteld in overeenstemming met de geldende wettelijke kaders (zie paragraaf 2.2 en blz. 121). Aan de directeur-bestuurder zijn geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen verstrekt.

#### *Permanente educatie*

De heer De Wilde behaalde in de periode 2020-2022 173,5 PE-punten en voldeed daarmee aan de in de GovernanceCode Woningcorporaties gestelde norm van 108 punten voor drie jaar.

Behaalde PE-punten directeur-bestuurders Woonstede					
Naam	PE norm 2020-2022	PE-behaald in 2020	PE-behaald in 2021	PE-behaald in 2022	Overschot/ tekort
M.H. de Wilde	108	52	32,5	89	+ 65,5

Tabel 33. PE-punten directeur-bestuurder.

#### *Nevenfuncties*

De Raad van Commissarissen constateert dat in 2022 wat betreft de directeur-bestuurder:

- de nevenfuncties geen rechtstreeks verband hebben met het werk dat voor de corporatie wordt gedaan;
- er in de drie jaar voorafgaand aan zijn benoeming geen lid is geweest van de Raad van Commissarissen van Woonstede;
- er zich geen situaties hebben voorgedaan waarbij sprake was van (een schijn van) belangenverstrengeling of waarbij de onafhankelijkheid van de directeur-bestuurder in het geding was;
- er geen transacties zijn geweest waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

M.H. de Wilde (directeur-bestuurder Woonstede 1 juli 2021- heden)	Periode
Voorzitter bestuur CASA (Centrum voor architectuur en stedenbouw Arnhem)	2017- heden
Penningmeester SDKH (Stichting Dominicanenklooster Huissen)	2017- heden
Lid bestuur stichting Idee in Uitvoering (uit hoofde van de functie van directeur-bestuurder van Woonstede)	2022-heden

Tabel 34 Overzicht lidmaatschappen en nevenfuncties M.H. de Wilde.

#### *Organisatiecultuur en integriteit*

De Raad van Commissarissen hecht aan een open organisatiecultuur en een sterke mate van integriteit. De Integriteitscode en de Meldregeling (voorheen Klokkenluidersregeling), zoals geplaatst op de website van Woonstede, vormen hiervoor de basis.

Om een beeld te kunnen vormen van de organisatiecultuur hebben de leden van de Raad van Commissarissen niet alleen contact met de directeur-bestuurder, maar ook met het managementteam en de leden van de Ondernemingsraad. De jaarverslagen van de vertrouwenspersonen Ongewenste Omgangsvormen en de vertrouwenspersonen Integriteit (Klokkenluidersregeling/Meldregeling) zijn geagendeerd tijdens het overleg van de Raad van Commissarissen van 18 maart 2022.



## 2.8.6 Samenstelling en functioneren

### Samenstelling

#### *Profielschetsen*

De Raad van Commissarissen streeft naar een gemengde en gebalanceerde samenstelling. Dit geldt voor geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken. Eveneens wordt gestreefd naar een voldoende mate van regionale betrokkenheid. De profielschets beschrijft de algemene en specifieke deskundigheden en de benodigde persoonlijke kwaliteiten. Twee commissarissen zijn op voordracht van de huurdersbelangenorganisaties Huurdersbond Ede e.o. en Huurdersorganisatie Bennekom benoemd. De Raad van Commissarissen bestaat op dit moment uit drie mannen en twee vrouwen. Woonstede kent al decennialang een evenwichtige man-vrouwverdeling en streeft er bij de werving en selectie naar die te behouden.

Deskundigheid, beroep en nevenfuncties Raad van Commissarissen 2022			
Naam	Deskundigheid/commissie	Beroep	Nevenfunctie(s)
Mevrouw L.J. Bode	Vicevoorzitter Raad van Commissarissen Voorzitter Selectie- remuneratie- en governancecommissie Commissie Wonen	Interim-manager en adviseur/onderzoeker bij AB (bege)leiding en advies	Lid Raad voor Commissarissen Woningstichting Maasdriel. Lid Raad van Toezicht Stichting LuciVer. Lid Raad van Commissarissen Woonstichting JOOST Lid PatiëntenAdviesRaad (PAR) van de Sint Maartenskliniek.
Mevrouw M.K. Groenberg	Voorzitter Raad van Commissarissen Selectie- remuneratie- en governancecommissie Voorzitter Agendacommissie	Mediator bij Groenberg Mediaton  Sparring partner, adviseur, mediator en coach voor bestuurders, directeuren en toezicht-houders bij Boardroom-advies.com	Voorzitter Raad van Commissarissen Stichting de Woonmensen Voorzitter Raad van Toezicht Stichting Kadera Aanpak Huiselijk Geweld Voorzitter Raad van Toezicht Centrum voor Jeugd en Gezin Barneveld.
De heer J.S. Harkema	Commissie Wonen	Zelfstandig adviseur	Voorzitter Centraal Platform Medezeggenschap Cliëntenraden Beweging 3.0 Voorzitter Centrale cliëntenraad Attent Zorg en Behandeling Interim voorzitter huurdersvereniging De Berkelstreek (Viverion Lochem) Lid provinciale klachtencommissie woningcorporaties Friesland Plv. voorzitter klachtencommissie woningcorporaties Stendriehoek Rollenspeler assessment programma's BeljonWesterterp Rollenspeler assessment programma's GITP

Naam	Deskundigheid/commissie	Beroep	Nevenfunctie(s)
De heer B.L.M.T. van Moerkerk	Voorzitter Auditcommissie Commissaris op voordracht van de huurdersbelangenorganisaties	Zelfstandig consultant bij Bluez Corporate Finance & Advice	Lid Raad van Commissarissen woningcorporatie DeltaWonen te Zwolle Directeur Stichting Gelders Familiebedrijven Gilde Lid bestuur Stichting AMZAF Voorzitter Raad van Toezicht van Kunstwerk! Culturele voorzieningen in de Liemers Lid Raad van Toezicht World Town Music Lid Raad van Toezicht USE-IT Lid bestuur stichting Landgoed Groot Mariëndaal
De heer M.H.M. Mulder	Voorzitter Commissie Wonen Auditcommissie Commissaris op voordracht van de huurdersbelangenorganisaties.	Zelfstandig adviseur duurzaamheid (Green Building Energy Services)	(Vice)voorzitter Woningstichting Heteren

### (Her)benoeming

In de Woningwet is bepaald dat een lid van de Raad van Commissarissen wordt benoemd voor een periode van maximaal vier jaar, waarna éénmaal een herbenoeming kan volgen voor maximaal eenzelfde periode. Daarna is geen herbenoeming meer mogelijk.

De heer J.S. Harkema voegde zich per 1 januari 2022 bij de Raad van Commissarissen van Woonstede vanuit de fusiepartner Plicht Getrouw. Zijn zittingstermijn veranderde daarbij niet: de tweede en laatste termijn van de heer Harkema loopt tot en met 31 januari 2024.

De tweede en laatste termijn van de heer M.H.M. Mulder (huurdercommissaris) loopt tot en met 30 april 2023. Eind 2022 is de Raad van Commissarissen gestart met de werving en selectie van twee commissarissen, ter opvolging van zowel de heer M.H.M. Mulder per 1 mei 2023 als de heer J.S. Harkema per 1 februari 2024. De werving en selectie wordt begeleid door een extern bureau.

De Raad van Commissarissen en Huurdersbond Ede e.o. en Huurdersorganisatie Bennekom hebben samen het gewenste profiel voor de huurdercommissaris opgesteld. De Raad van Commissarissen heeft voor het profiel van de reguliere commissaris input opgehaald bij de Ondernemingsraad. De vacatures zijn eind januari 2023 openbaar gemaakt.

Naam	2022	2023	2024	2025	2026	2027
L.J. Bode						
M.K. Groenberg						
J.S. Harkema						
B.L.M.T. van Moerkerk*						
M.H.M. Mulder*						

Tabel 35. Rooster van aftreden Raad van Commissarissen per 1 januari 2022.

\*Benoemd op voordracht van de huurdersbelangenorganisaties. Groen = eerste termijn oranje= tweede termijn.



## Functioneren

### *Integriteit en onafhankelijkheid*

Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn onafhankelijk van de corporatie. Er bestaan geen overlappings met andere bestuursfuncties. Geen van de leden is of was in het verleden in dienst van Woonstede of van eventuele rechtsvoorgangers of onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. De Raad van Commissarissen bespreekt en beoordeelt mogelijke nevenfuncties op eventuele tegenstrijdige belangen in de plenaire vergadering.

Geen van de leden van de Raad van Commissarissen verleent andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad van Commissarissen of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen hun functie zonder last- of ruggenspraak. In 2022 heeft zich bij de besluitvorming van de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Ook zijn er geen transacties geweest, waarbij sprake was van tegenstrijdig belang.

### *Aanspreekbaarheid*

De Raad van Commissarissen hecht waarde aan de aanspreekbaarheid. Dit geldt zowel voor belanghebbenden als voor medewerkers. De maatschappelijke doelen van Woonstede komen tot stand in samenspraak met vertegenwoordigers van bewoners, de gemeenten en andere belanghebbenden.

### *Maximum aantal commissariaten*

De Wet Bestuur en Toezicht stelt beperkingen aan het aantal commissariaten bij grote ondernemingen. De leden van de Raad van Commissarissen overschrijden dit aantal commissariaten niet.

### *Persoonlijke leningen*

Woonstede verstrekte aan de leden van de Raad van Commissarissen geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke.

### *Informatievoorziening*

De Raad van Commissarissen heeft in het eigen bestuursreglement vastgelegd op welke wijze en over welke onderwerpen de directeur-bestuurder hen informeert en besluitvorming en verantwoording plaatsvindt.

De Raad van Commissarissen ziet erop toe dat de ontvangen informatie de relevante aspecten laat zien op financieel, volkshuisvestelijk, maatschappelijk en organisatorisch gebied, en op het gebied van de dienstverlening aan de klanten.

Bij specifieke of nieuwe beleidsaspecten laat de Raad van Commissarissen zich informeren door medewerkers van de corporatie of een externe professional.

### *Lidmaatschappen*

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties.

### *Belet of ontstentenis directeur-bestuurder*

In geval van ontstentenis of belet van de directeur-bestuurder wijst de Raad van Commissarissen een waarnemer (manager) aan binnen de organisatie.

Bij hoge uitzondering kan een lid van de Raad van Commissarissen voor maximaal drie maanden de rol van de bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de Raad van Commissarissen en neemt dus niet deel aan de besluitvorming. Na deze periode kan het lid weer

toetreden tot de Raad van Commissarissen. Hierbij wordt dit lid niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die betreffende drie maanden hebben voorgedaan.

#### *Meldingsplicht*

In 2022 hebben zich geen zaken voorgedaan die vallen onder de brede meldingsplicht waarvan sprake is in de Woningwet. Wel is het de Raad van Commissarissen bekend dat de directeur-bestuurder met het bestuur van Huurdersbond Ede e.o. heeft gesproken over het feit dat de voorzitter van de Huurdersbond Ede e.o. geen huurder is. Verder is het de Raad van Commissarissen bekend dat Huurdersorganisatie Bennekom een bestuur heeft van twee personen. De beide huurdersbelangenorganisaties kleuren hierdoor buiten de lijnen van de Overlegwet. De directeur-bestuurder heeft de huurdersbelangenorganisaties gevraagd hier aandacht voor te hebben en een perspectief voor verbetering te geven.

#### *Zelfevaluatie*

Ten minste éénmaal per jaar bespreekt de Raad van Commissarissen het eigen functioneren en het functioneren van zijn individuele leden. Eens per twee jaar vindt deze zelfevaluatie plaats onder onafhankelijke, externe begeleiding. Op 27 januari 2022 hield de Raad van Commissarissen een zelfevaluatie onder externe begeleiding van mevrouw Engbers.

Gemiddeld genomen is zowel de Raad van Commissarissen als de directeur-bestuurder tevreden over het functioneren van de Raad van Commissarissen als geheel, de individuele leden en de voorzitter in het bijzonder. De leden van de Raad van Commissarissen zijn bijvoorbeeld complementair aan elkaar qua kennis en ervaring en de commissies zijn een goed platform om dilemma's en scenario's met elkaar te delen. Dat werkt heel goed. Ook het voor bespreken binnen de Raad van Commissarissen – via een eigen vergadering vooraf zonder directeur-bestuurder – zorgt voor focus in overleg met de directie.

#### *Permanente educatie*

De VTW heeft een gedragsregel vastgesteld waarin het aantal PE-punten voor 2022 is bepaald op minimaal vijf. De leden van de Raad van Commissarissen hebben voldaan aan deze norm.

Behaalde PE-punten Raad van Commissarissen			
Naam	PE norm 2022	PE-behaald in 2022	Overschot/tekort
Mevrouw L.J. Bode	5	17	+ 12
Mevrouw M.K. Groenberg	5	27	+ 22
De heer J.S. Harkema	5	15	+ 10
De heer B.L.M.T. van Moerkerk	5	27	+ 22
De heer M.H.M. Mulder	5	5	

Tabel 36 Overzicht PE-punten Raad van Commissarissen in 2022.

### **2.8.7 Bezoldiging van de Raad van Commissarissen**

De honorering van de Raad van Commissarissen past bij de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering voldoet aan de eisen vanuit de WNT en de beroepsregel van de VTW (zie ook paragraaf 2.2). Om het onafhankelijk functioneren van de Raad van Commissarissen te kunnen waarborgen, staat de hoogte van de





honorering los van de prestaties van Woonstede. Voor de hoogte van de bezoldiging van de Raad van Commissarissen verwijzen wij u naar de toelichting op de winst-en-verliesrekening vanaf pagina 121.

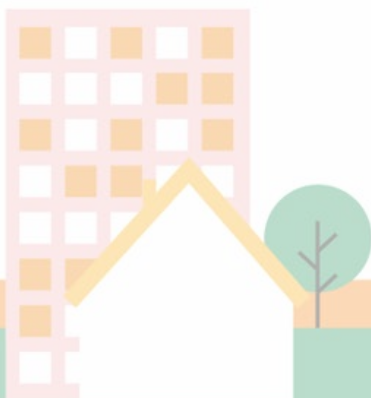
Woonstede betaalt de kosten die de Raad van Commissarissen maakt in het kader van deskundigheidsbevordering (permanente educatie) en evaluatie. Ook voldoet Woonstede de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die is afgesloten voor de commissarissen vanwege het uitoefenen van de functie. De Raad van Commissarissen zag tot 2022 af van het declareren van de kosten van woon-werkverkeer. Per 1 januari 2022 declareert de Raad van Commissarissen ook deze kosten.

#### *Vergaderingen*

In 2022 kwam de Raad van Commissarissen 10 keer bijeen voor een formele plenaire vergadering.

Daarnaast hield de Raad van Commissarissen in januari 2022 een zogenaamde 'eigen vergadering' zonder de directeur-bestuurder. Tijdens deze vergadering hield de Raad van Commissarissen de zelf-evaluatie. Per 31 december 2021 fuseerden Woonstede en Plicht Getrouw. In dat kader kreeg de Raad van Commissarissen een rondleiding door oud-bestuurders van Plicht Getrouw in Bennekom.

Verder hield de Raad van Commissarissen op 18 februari 2022 een werkbezoek, waarbij aandacht was voor risicomanagement en een presentatie werd gehouden over het project Blijje Klant. In januari 2023 bracht de Raad van Commissarissen een werkbezoek aan corporatie Woonin te Utrecht. Ook hield de Raad van Commissarissen in september 2022 voor het eerst een tweedaagse bijeenkomst. Deels in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en andere medewerkers stond de Raad van Commissarissen stil bij de organisatieontwikkeling, het constructief omgaan met dilemma's en veerkracht in het corporatiebezit. Tot slot kreeg de Raad van Commissarissen in het kader van de verduurzamingsopgave een rondleiding langs woningen (van Woonstede) in de Kolkakkerbuurt, de Bloemenbuurt en de Indische buurt in Ede.



## B. Jaarrekening



## 1. BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

ACTIVA (in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021	PASSIVA (in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
<u>A. VASTE ACTIVA</u>					
I. VASTGOEBELEGGINGEN			C. EIGEN VERMOGEN		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	1.889.964	1.864.903	1. Herwaarderingsreserves	1.071.257	1.134.715
2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	26.898	27.615	2. Overige reserves	472.224	2.422
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	230.681	243.056	3. Resultaat na belastingen van het boekjaar	-48.988	406.344
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	42.723	54.973		1.494.493	1.543.481
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA			D. EGALISATIEREKENING		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.011	8.563		0	402
	2.198.277	2.199.110	E. VOORZIENINGEN		
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA			1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen		
1. Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	91	796		2.353	0
2. Latente belastingvorderingen	3.759	7.369	2. Overige voorzieningen	76	0
3. Overige effecten	145	145		2.429	0
4. Overige vorderingen	181	193	F. LANGLOPENDE SCHULDEN		
	4.176	8.503	1. Schulden aan overheid	34.164	37.709
<u>B. VLOTTENDE ACTIVA</u>			2. Schulden aan banken	406.892	339.971
I. VOORRADEN			3. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	205.585	215.317
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	2.504	416	4. Overige schulden	10.745	24.197
2. Overige voorraden	0	19		657.386	617.194
	2.504	435	G. KORTLOPENDE SCHULDEN		
II. VORDERINGEN			1. Schulden aan overheid	2.339	2.377
1. Huurdebiteuren	458	429	2. Schulden aan banken	42.822	37.117
2. Belastingen en premies van sociale verzekeringen	2.778	0	3. Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.414	6.881
3. Overige vorderingen	188	90	4. Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	5.604	4.821
4. Overlopende activa	167	287	5. Overige schulden	730	782
	3.591	806	6. Overlopende passiva	3.231	2.033
III. LIQUIDE MIDDELEN				60.140	54.011
	5.900	6.234	TOTAAL		
TOTAAL	2.214.448	2.215.088		2.214.448	2.215.088

## 2. WINST-EN-VERLIESREKENING

(in duizenden euro's)	2022	2021
1. Huuropbrengsten	76.444	75.077
2. Opbrengsten servicecontracten	5.305	4.984
3. Lasten servicecontracten	-5.287	-4.562
4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.426	-2.938
5. Lasten onderhoudsactiviteiten	-32.352	-25.122
6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.315	-10.752
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>30.369</b>	<b>36.687</b>
7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	10.023	13.165
8. Toegerekende organisatiekosten	-361	-397
9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-6.857	-7.774
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.805</b>	<b>4.994</b>
10. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-16.443	-8.803
11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-56.976	380.097
12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-2.371	13.801
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-75.790</b>	<b>385.095</b>
13. Opbrengsten overige activiteiten	917	578
14. Kosten overige activiteiten	-307	-336
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>610</b>	<b>242</b>
<b>15. Overige organisatiekosten</b>	<b>-4.634</b>	<b>-9.132</b>
<b>16. Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.628</b>	<b>-1.315</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	13.448	5.318
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6	0
17. Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.994	-9.626
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>4.460</b>	<b>-4.308</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-43.808</b>	<b>412.263</b>
18. Belastingen	-4.475	-5.960
Resultaat uit deelnemingen	-705	41
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-48.988</b>	<b>406.344</b>

### 3. Kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)	2022	2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Huurontvangsten	77.187	75.282
Vergoedingen	5.466	4.812
Overige bedrijfsontvangsten	629	924
Ontvangen interest	6	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	83.288	81.018
<i>Uitgaven</i>		
Betalingen aan werknemers	9.968	9.050
Onderhoudsuitgaven	27.454	17.296
Overige bedrijfsuitgaven	15.837	13.472
Betaalde interest	8.444	9.810
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	55	247
Verhuurderheffing	6.628	7.133
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	175	189
Vennootschapsbelasting	3.842	7.933
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	72.403	65.130
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.885</b>	<b>15.888</b>
<b>(Des-)investeringsactiviteiten</b>		
<i>MVA ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	10.023	13.198
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.903	5.311
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	12.926	18.509



<i>MVA uitgaande kasstroom</i>	2022	2021
Nieuwbouw huur	76.024	39.924
Verbeteruitgaven	7.431	5.435
Aankoop	810	521
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	7.861	5.433
Investeringen overig	661	791
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	92.787	52.104
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-79.861	-33.595
<i>FVA</i>		
Ontvangsten overig	12	15
Uitgaven overig	4	0
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	8	15
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-79.853</b>	<b>-33.580</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<i>Ontvangsten</i>		
Nieuwe te borgen leningen	113.600	61.007
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	113.600	61.007
<i>Uitgaven</i>		
Aflossing geborgde leningen	43.362	38.736
Aflossing ongeborgde leningen	1.604	2.110
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	44.966	40.846
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>68.634</b>	<b>20.161</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-334</b>	<b>2.469</b>
Liquide middelen per 1-1	6.234	3.765
Liquide middelen per 31-12	5.900	6.234





## 4. Toelichting op de jaarrekening

### Algemeen

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

### Activiteiten

Stichting Woonstede is statutair en feitelijk gevestigd in Ede en houdt kantoor op Telefoonweg 36 aldaar. Wij zijn een Toegelaten Instelling overeenkomstig artikel 19 Lid 1 van de Woningwet. Wij stellen ons ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Onze woningmarktregio is FoodValley. Ons instellingsnummer is L2051.

Bij de Kamer van Koophandel zijn wij ingeschreven onder nummer 09055271.

### Groepsverhoudingen en consolidatie

Wij hebben een kapitaalbelang in één besloten vennootschap.

Naam	Statutaire zetel	Deelnemingspercentage	Hoofdactiviteit
Woonstede Energie bv	Ede	100%	Energielevering

Per 31 december 2022 is het eigen vermogen van Woonstede Energie bv 92 duizend euro (2021 was dit 797 duizend euro). Over 2022 was de omzet nihil en was het jaarresultaat 705 duizend euro negatief. Over 2021 was dit respectievelijk 62 duizend euro en 41 duizend euro positief. In 2022 heeft de Hoge Raad uitspraak gedaan in het Acantus-arrest. In het Acantus-arrest heeft de Hoge Raad overwogen dat een warmte- en koudeopslag- (WKO-)installatie kwalificeert als een onroerende aanhorigheid, waardoor de verhuurder de kapitaals- en onderhoudskosten van de WKO-installatie niet in rekening mag brengen. Naar aanleiding van het Acantus-arrest hebben we besloten de gebruiksvergoeding die Woonstede Energie bv bij de huurders in rekening brengt te beëindigen en de ontvangen vergoedingen tot en met 2017 terug te betalen. Dit is een bedrag van 299 duizend euro.

Als gevolg hiervan is in Woonstede Energie bv het restant van de boekwaarde van de inbreng van het concessierecht van 404 duizend euro afgewaardeerd naar nihil.

Vanwege het beperkte financiële belang van Woonstede Energie bv ten opzichte van Stichting Woonstede hebben we op grond van Titel 9 Boek 2 artikel 407 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) geen geconsolideerde jaarrekening over 2022 samengesteld.

Verder zijn wij lid van 73 VvE's waarin wij veelal de meerderheid van het aantal stemmen hebben. Slechts bij hoge uitzondering maken wij bij besluiten gebruik van ons meerderheidsbelang. Het financieel belang van de VvE's waarin wij een belang hebben, is kleiner dan 5% van ons balanstotaal. Om deze twee redenen hebben wij op grond van Titel 9 Boek 2 artikel 407 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek (BW) de VvE's niet in de consolidatie betrokken.

De waardering van de activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van de in deze paragraaf opgenomen waarderingsgrondslagen.

### Verbonden partijen

Van transacties met verbonden partijen is sprake wanneer een relatie bestaat tussen de corporatie en een natuurlijk persoon of entiteit die verbonden is met de corporatie. Dit betreffen onder meer de relaties tussen de corporatie en haar verbindingen, de bestuurders, commissarissen en de

functionarissen op sleutelposities. Onder transacties wordt verstaan een overdracht van middelen, diensten of verplichtingen, ongeacht of er een bedrag in rekening is gebracht. Er hebben zich geen transacties met verbonden partijen voorgedaan op niet-zakelijke grondslag.

### **Financiële continuïteit**

De begroting 2023 is op 2 december 2022 door onze Raad van Commissarissen goedgekeurd. In de begroting 2023 en de meerjarenbegroting 2023 – 2027 hebben we de financiële uitwerking van het jaarplan en het ondernemingsplan opgenomen. In meerjarenperspectief hebben we de begroting doorgerekend met de macro-economische parameters die Aw heeft gepubliceerd. De effecten van mogelijke wijzigingen in de macro-economische parameters hebben we in beeld gebracht door de begroting modelmatig met 2000 samenhangende scenario's door te rekenen. Het resultaat van het doorrekenen van deze 2000 scenario's is dat er een kans van 4% is dat we in 2027 onder de genormeerde ICR van 1,4 uitkomen en een kans van 2% dat we in 2027 boven de genormeerde LTV van 85% uitkomen. Op basis van de uitkomsten van de 2000 doorgerekende scenario's zijn wij van mening dat de financiële continuïteit is geborgd.

### **Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening**

De jaarrekening van Woonstede is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is voorgeschreven om van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek (BW) de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 toe te passen.

Verder is in artikel 31 lid 1 van het BTIV opgenomen dat het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is hier invulling aan gegeven. De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald op basis van de methodiek zoals deze is opgenomen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde (bijlage 2 bij het RTIV).

De toegepaste modellen van de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn overeenkomstig bijlage 3 van de RTIV.

Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting (RJ 645) en de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2022 SBR-wonen.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Daar waar van toepassing zijn de cijfers over het voorgaande boekjaar geherrubriceerd om de vergelijking met het huidig boekjaar mogelijk te maken.

### **Scheiding DAEB/-niet-DAEB**

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('RTIV') nemen we in de toelichting van de jaarrekening 2022 gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak op.

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel plus eventuele verkopen binnen de Toegelaten Instelling tussen de DAEB- en niet-DAEB-tak geassocieerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast.

Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen volledig toeziën op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend.

Wanneer deze toeziën op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel gewogen verhuureenheden DAEB ten opzichte van het aandeel gewogen verhuureenheden niet-DAEB per 1 januari 2022 zoals deze zijn opgenomen in dVi 2021. In onderstaande tabel is de verdeling DAEB/niet-DAEB per 1 januari van het verslagjaar opgenomen.

Omschrijving	1 januari 2022		1 januari 2021	
	Aantal	%	Aantal	%
DAEB	10.758	98,2%	10.799	98,1%
Niet-DAEB	200	1,8%	207	1,9%
Totaal	10.958	100,0%	11.006	100,0%

Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat dat is afgeleid uit de winst-en-verliesrekening zoals die hierboven beschreven is samengesteld. De latenties die betrekking hebben op de waardering van de langlopende schulden zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak, omdat alle langlopende schulden in de DAEB-tak zijn verantwoord.

De specificatie van het niet-DAEB-bezit is als volgt:

Omschrijving	31 december	
	2022	2021
Zelfstandige woongelegenheden	83	86
Parkeervoorzieningen	494	509
Maatschappelijk vastgoed	1	1
Bedrijfsmatig onroerend goed	10	10
Totaal ongewogen	588	606
Totaal gewogen	194	200

Daarnaast hebben we eind 2022 141 verkochte Koopgarantwoningen in niet-DAEB (eind 2021 147 verkochte Koopgarantwoningen). Dit zijn woningen die we voor de invoering van de Woningwet 2015 als nieuwbouwwoning met een Koopgarantcontract hebben verkocht en woningen in één van onze complexen in exploitatie die we als Koopgarantwoning verkopen op basis van afspraken die we voor de invoering van de Woningwet 2015 hebben gemaakt.

Deze verhuureenheden worden in eigendom aangehouden, omdat sprake is van complexen met gemengd bezit. Van de tien eenheden bedrijfsmatig onroerend goed zijn er drie gevestigd in ons kantoorpand.

### Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap. Daarnaast betreft deze waardebepaling de grootste schattingspost waarover wij in onze jaarrekening een inschatting moeten maken.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

De marktwaarde 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.

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Om een inschatting van de marktwaarde te maken wordt gebruik gemaakt van taxaties. De basis hiervoor is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2022. Door de taxateur is gebruik gemaakt van vrijheidsgraden die in het handboek zijn genoemd. De vraag is wat de nauwkeurigheid van deze taxaties is, of binnen welke bandbreedte de opdrachtgever het waardeoordeel mag verwachten. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde en de aan de taxateur opgelegde norm op het gebied van kennis en uitvoering wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10% plus en min de waarde.

Andere belangrijke schattingen vinden plaats bij:

*Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie:* bepaling van het moment van het aangaan van de feitelijke verplichtingen over investeringen nieuwbouw en transformatie ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Deze verplichtingen worden in de jaarrekening verwerkt op het moment dat deze kunnen worden gekwalificeerd als 'Intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen door ons zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen over toekomstige nieuwbouw-, transformatie-, woningverbeterings- of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het projectbesluit in het besluitvormingsproces. De financiële impact van de feitelijke verplichtingen kan afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie en het prijsniveau van leveranciers.

*Aannames en veronderstellingen gehanteerd bij de bepaling van de belastingpositie (inclusief latente belastingpositie):* Deze betreffen met name de uitgangspunten en veronderstellingen met betrekking tot het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen, de bepaling van de fiscale waarde van het vastgoed mede in relatie tot fiscale afschrijvingsmogelijkheden en projectresultaten en de voor de waardering van de belastingpositie gehanteerde prognose van toekomstige verwachte fiscale resultaten.

## Grondslagen voor de waardering van de activa en passiva

### Vastgoedbeleggingen

#### DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder of op de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs bij aanvang van het huurcontract boven de huurtoeslaggrens, parkeervoorzieningen en bedrijfsmatig onroerend goed, zoals deze zijn opgenomen in het scheidingsvoorstel Daeb/niet-Daeb per 1 januari 2017 dat door de Aw is goedgekeurd op 18 oktober 2017.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns- en onderwijsinstellingen en culturele instellingen en dienstverleners, en ook is vermeld in de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

#### *Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:*

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en daar waar van toepassing na aftrek van investeringssubsidies. Investerings- en bestaand vastgoed in exploitatie (renovaties, ingrijpende verbouwingen, overige investeringen), en ook de voorziening onrendabele investeringen, worden verantwoord via het vastgoed in exploitatie. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde, daar waar van toepassing na aftrek van een voorziening voor onrendabele investeringen. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

De uitgaven na eerste verwerking van een vastgoedbelegging worden geactiveerd als het waarschijnlijk is dat de uitgaven zullen leiden tot een toename van de verwachte toekomstige economische voordelen. Alle overige uitgaven worden verantwoord als kosten in de winst-en-verliesrekening in de periode dat ze zich voordoen.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB- en niet-DAEB vastgoed in exploitatie, waarbij de geschatte kostprijs van de na-investering hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende investeringsproject bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen aan de creditzijde van de balans. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2022.

Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' wordt de fullversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.



Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau gevormd als de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft hoger is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen.

#### Zekerheden

Wij hebben het WSW gevormd om, in voorkomende gevallen, een recht van hypotheek en pand te vestigen. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

#### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Deze worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. Hierop wordt de ongerealiseerde waardeverandering van de terugkoopverplichting VOV-woningen aan de passivazijde in mindering gebracht, omdat de herwaardering van de activa en de herwaardering van de terugkoopverplichting onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden.

#### Herclassificatie van vastgoed

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- 1) daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- 2) verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- 3) terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- 4) beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

#### Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. De complexen in aanbouw worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen over DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende



project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post “overige waardeveranderingen”.

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar vastgoed in exploitatie.

## Materiële vaste activa

### Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd op basis van de verkrijgingsprijs, verminderd met de cumulatieve lineaire afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van ingebruikneming. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

De afschrijvingstermijnen in jaren zijn als volgt:

Omschrijving	Termijn in jaren
Gebouwen	35/50
Teledatanet/klimaatbeheersing/installaties/bekabeling	25
Machines	3/5
Transportmiddelen	5/7
Telefooninstallatie/diverse apparatuur	5/10
Kantoormeubilair	5/10/15
Kantoormachines/computerapparatuur/bekabeling	2/5
PC-apparatuur	3/5
Licentierechten	3/6
Software	3/4/5
Hardware	5

## Financiële vaste activa

### Deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt in overeenstemming met de jaarrekening bepaald. Als de nettovermogenswaarde negatief is, wordt de deelneming op nihil gewaardeerd.

### Andere deelnemingen

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

### Latente belastingvordering

Vanaf 1 januari 2008 zijn wij integraal belastingplichtig 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.

Voor alle (belastbare) tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingvordering en/of verplichting opgenomen, hierbij rekening houdend met het voorgenomen (fiscale) beleid. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden afhankelijk van de looptijd (groter of kleiner dan een jaar) opgenomen onder de financiële vaste activa ofwel vlottende activa respectievelijk voorzieningen ofwel kortlopende schulden. Gezien de verwachte lange looptijd van mogelijke effectuering c.q. realisatie van verschillen tussen de commerciële en fiscale waardering zijn deze gewaardeerd tegen contante waarde (netto rente). De netto rente bedraagt voor boekjaar 2022 1,4% (2021: 1,7%).

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het van toepassing zijnde belastingtarief in het verwachte jaar van afwikkeling.

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

#### *ATAD-richtlijn*

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De beperking van de renteaftrek houdt in dat als de rentelasten meer dan 20% zijn van het fiscale resultaat vóór aftrek van rente afschrijvingen, het meerdere niet van de fiscale winst mag worden afgetrokken. Het bedrag dat niet voor aftrek in aanmerking komt, is in een later jaar wel aftrekbaar als de rentelasten in dat jaar onder de genoemde norm blijven. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Ultimo 2022 is dit verschil nominaal € 9,7 miljoen (2021 was dit € 2,6 miljoen).

Op basis van de begroting 2023 – 2032 hebben we beoordeeld of bovenstaand bedrag geheel of gedeeltelijk in aftrek kan komen van het fiscale resultaat. Dit blijkt in de genoemde jaren niet het geval te zijn. Om deze reden hebben we voor deze mogelijk in de toekomst te verrekenen rentelasten geen latentie opgenomen.

#### Overige vorderingen

De overige financiële vaste activa worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

#### **Voorraden**

##### Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-

opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

#### Overige voorraden

De overige voorraden worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De waardering van de overige voorraden komt tot stand op basis van gewogen gemiddelde prijzen.

#### Overige vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De reële waarde en geamortiseerde kostprijs zijn gelijk aan de nominale waarde. Noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

#### Egalisatierekening

De egalisatierekening is het door de Woonstede Energie bv ontvangen concessierecht voor de exploitatie van de warmtepompen. De waarde van dit recht is via de discounted cashflow-methode bepaald. De eerste waardering is tegen kostprijs en is overeenkomstig de akte van inbreng. Het concessierecht valt in 50 jaar lineair vrij. Naar aanleiding van het Acanthus-arrest hebben we besloten de gebruiksvergoeding die Woonstede Energie bv bij de huurders in rekening brengt te beëindigen en de ontvangen vergoedingen tot en met 2017 terug te betalen. In de jaarrekening van Woonstede Energie bv is de inbreng afgewaardeerd naar nihil. Hierdoor valt het restant van de egalisatierekening van 404 duizend euro in 2022 volledig vrij.

#### Voorzieningen

##### Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen over toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake als de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. De onrendabele top wordt genomen als de Raad van Commissarissen goedkeuring heeft gegeven aan de uitvoering van het project.

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Als en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

### Overige voorzieningen

De overige voorzieningen hebben betrekking op de geraamde kosten van de afspraken die met medewerkers zijn gemaakt. Deze voorziening is gewaardeerd op nominale waarde.

### Pensioenen

Voor de pensioenen zijn wij aangesloten bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De aansluiting bij SPW is verplicht gesteld door middel van een verplichtstelling als bedoeld in artikel 2 van de Wet verplichte deelneming in een bedrijfstakpensioenfonds 2000. De verplichtstelling geldt voor werkgevers en werknemers in de branche woningcorporaties. De aangesloten werkgever is voor de bij hem in dienst zijnde deelnemer premie verschuldigd aan SPW. Het bestuur van het SPW stelt de premie vast. De werkgever is verplicht de premie in maandelijkse termijnen aan SPW af te dragen. De pensioenregeling is een toegezegde pensioenregeling op middelloon. De belangrijkste kenmerken zijn:

Pensioen	Ouderdom en nabestaanden
Regeling	Middelloonregeling.
Toetredingsleeftijd	Geen minimumleeftijd.
Pensioenrichtleeftijd	De leeftijd van 68 jaar; door vervroeging of uitstel is de feitelijke pensioenleeftijd flexibel.
Pensioengrondslag	Het tot een jaarloon herleide vaste maandinkomen per 1 januari inclusief vakantietoeslag, in 2022 gemaximeerd op € 114.866 en verminderd met de franchise. In 2021 was dit € 112.189.
Franchise	De franchise wordt jaarlijks aangepast aan de ontwikkeling van de AOW. In 2022 was de franchise € 15.859. In 2021 was dit € 15.583.
Pensioenopbouwpercentage	Het pensioenopbouwpercentage is zowel in 2021 als in 2022 1,875% per deelnemingsjaar voor het ouderdomspensioen en 1,313% voor het partnerpensioen. Het wezenpensioen is 20% van het te bereiken partnerpensioen.

De pensioenlasten zijn toegerekend aan de jaren waarop ze betrekking hebben en ze zijn in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Eind december 2022 is de beleidsdekkingsgraad van SPW 133,7% (eind 2021 was dit 118,8%). Omdat de beleidsdekkingsgraad hoger is dan de vereiste dekkingsgraad van 127,7% is er geen sprake van een reservetekort. Wij hebben geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies. De premies 2023 voor het pensioen zijn gelijk aan de premies 2022.

### Langlopende schulden

#### Schulden aan overheid en banken

De eerste waardering van de leningen is tegen reële waarde en de vervolgwwaardering geschiedt tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdende met agio en disagio en onder aftrek van transactiekosten.

In 2021 hebben wij deelgenomen aan de leningenruil ten behoeve van Vestia. We hebben een 40-jarige lening gestort gekregen van 3,5 miljoen euro met een rente van 4,860% bij een marktrente van 0,535%. De reële waarde van deze lening is 9,0 miljoen euro. Het agio op deze lening is 5,5 miljoen euro.



De aflossingsverplichtingen voor het komend jaar van de langlopende schulden zijn opgenomen onder de kortlopende schulden.

Vanaf 1998 borgt het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de rente- en aflossingsverplichtingen van de nieuw aangetrokken leningen. Wij hebben het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een recht van hypotheek en pand te vestigen. De gemeenten Ede en Scherpenzeel vervullen de achtervangfunctie voor het WSW.

De extendible fixeleningen zijn gewaardeerd door bij aanvang de reële waarde te bepalen. De vervolgwaardering van deze leningen geschiedt op basis van de geamortiseerde kostprijs.

#### Verplichtingen VOV-woningen

De verplichtingen van de VOV-woningen zijn opgenomen tegen het ontvangen bedrag bij verkoop van de individuele woning. Verder wordt aan zelf aangebrachte voorzieningen 7.500 euro per woning toegerekend. Dit is het gemiddelde van de zelf aangebrachte voorzieningen aan woningen die we in de afgelopen jaren hebben teruggekocht. De verkoopprijs plus de zelf aangebrachte voorzieningen vormen de terugkoopverplichting.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks geïndexeerd met de indexcijfers van de NVM-regio Ede, rekening houdend met de contractuele bepalingen met betrekking tot deling van de waardemutatie van de woning bij terugkoop. Hierbij maken we gebruik van de kwartaalcijfers die via de website van de NVM beschikbaar zijn gesteld. Het bedrag van de herwaardering wordt als ongerealiseerde waardeverandering in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

Bij terugkoop van de woning wordt het verschil tussen de terugkoopprijs en de verplichting zoals die op de balans was opgenomen, als gerealiseerde waardeverandering in de winst-en-verliesrekening opgenomen.

#### Financiële instrumenten

##### *Embedded derivaten*

De financiële instrumenten hebben betrekking op de embedded derivaten in de extendible fixeleningen. De embedded derivaten zijn afgescheiden van het basiscontract omdat volgens RJ 290.827:

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

De eerste waardering en de vervolgwaardering is tegen reële waarde. De waardeverandering is in de winst-en-verliesrekening opgenomen onder Waardeveranderingen financiële instrumenten.

#### **Kortlopende schulden**

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde (als deze lager is dan de verkrijgings-/vervaardigingsprijs) en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

Subsidies in verband met de aanschaf van (materiële) vaste activa worden in mindering gebracht op het geïnvesteerde bedrag.

## Grondslagen voor de bepaling van het resultaat

### Toerekening baten en lasten

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan een activiteit. Bij de toerekening van de kosten onderscheiden we de volgende stappen:

1. De kosten van de huisvesting en de ondersteunende afdelingen worden verdeeld naar alle afdelingen (dus inclusief die afdelingen zelf) op basis van het aantal fte's per afdeling. Hierbij worden bij de verdeling van de kosten van de huisvesting de fte's van de vaklieden niet meegenomen;
2. Kostensoorten en afdelingen die in zijn geheel direct kunnen worden toegewezen aan een activiteit worden hieraan toegewezen. De advieskosten en de kosten van extern personeel worden afzonderlijk beoordeeld en naar aanleiding hiervan wel of niet direct toegewezen aan een activiteit;
3. Het totaal van de indirecte kosten per afdeling wordt verdeeld naar de activiteiten van de functionele winst-en-verliesrekening. Dit gebeurt op basis van de inschatting van de tijdsbesteding van de medewerkers door de teammanagers.

De onderscheiden activiteiten van de functionele winst-en-verliesrekening zijn:

- Servicecontracten (toezicht uitvoering werkzaamheden behorend bij de servicekosten, administratie en afrekening stook- en servicekosten);
- Verhuur en beheeractiviteiten (verzorgen van de huuradministratie en de huurincasso, werkzaamheden voor het opnieuw verhuurd worden van de eenheden, voorbereidende werkzaamheden voor het onderhoud, waaronder het uitvoeren van inspecties en het samenstellen van onderhoudsprognoses);
- Verkoop vastgoedportefeuille (contacten met (potentiële) kopers, taxerende makelaar, verkopende makelaar, notarissen, beoordelen taxaties en aktes);
- Overige activiteiten (kosten voor het aanbrengen van voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen);
- Organisatiekosten (kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen);
- Leefbaarheid (begeleiden van bewoners, optreden bij sociale klachten, houden van spreekuur en deelname aan wijkteams).

### Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd. Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De huuropbrengsten worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

### Opbrengsten en lasten servicecontracten

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.

De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.



### **Lasten verhuur en beheeractiviteiten**

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Opbrengsten die op deze kosten betrekking hebben worden hierop in mindering gebracht.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Al aangevane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

### **Overige directe operationele lasten exploitatie bezit**

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. Gedacht kan worden aan:

- belastingen en heffingen;
- verhuurderheffing;
- kosten van verzekeringen.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

### **Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille**

De post nettoverkoopresultaat 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).

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### *Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille*

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*

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.

#### *Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop*

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

### **Opbrengsten en kosten overige activiteiten**

Hieronder worden de kosten en opbrengsten verantwoord van bijvoorbeeld voorzieningen in het kader van de Wmo en de zelf aangebrachte voorzieningen.

### **Overige organisatiekosten**

Onder de overige organisatiekosten vallen de kosten voor bestuur en beheer van de organisatie, administratie, ondersteuning, facilitaire zaken, communicatie en automatisering voor zover niet toe te rekenen aan de andere onderdelen. Verder wordt bij de overige organisatiekosten de volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord zoals opgenomen in RJ 645.313. In 2022 was dit de obligo-heffing van het WSW en in 2021 is ook het agio bij de leningruil ten behoeve van Vestia hier opgenomen.

### **Leefbaarheid**

Leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

### **Financiële baten en lasten**

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

### **Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

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

De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend met de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### **Lonen, salarissen en sociale lasten**

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend met de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### **Pensioenlasten**

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend met de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### **Belastingen**

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-af-trekbare 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.

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst over de

Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Wij hebben VSO 1 en VSO 2 getekend. De tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) kende een looptijd van vijf jaar. De Belastingdienst heeft VSO 2 per 1 januari 2023 opgezegd.

Wij hebben op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat op onderdelen jurisprudentie over de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### **Resultaat deelneming**

Als resultaat van deelneming waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het ons toekomende aandeel in het resultaat van deze deelneming.

### **Kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld op basis van de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen.

De kasstroom uit operationele activiteiten is inclusief de betaalde winstbelastingen, de ontvangen en betaalde rente en is afgeleid van de functionele winst-en-verliesrekening waar de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen zijn aangepast. Bij de kasstroom uit investeringsactiviteiten hebben we ons gebaseerd op de (des)investeringen zoals ze blijken uit de toelichting op de balans. Ook hier hebben we de mutaties in het werkkapitaal bij de betreffende onderdelen aangepast. Bij de kasstroom uit financieringsactiviteiten zijn de werkelijke aflossingen en ontvangsten opgenomen. Het gehanteerde model van het kasstroomoverzicht is gebaseerd op de meest recente Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting.



## 5. Beleidswaarde

In het najaar van 2018 hebben de Aw en het WSW het gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. Hierin zijn onder andere de financiële ratio's, de definities van deze ratio's en de normeringen opgenomen. Voor de berekening van de loan-to-value en de solvabiliteit wordt als waardebegrip de beleidswaarde gebruikt.

De beleidswaarde wordt afgeleid van de marktwaarde in verhuurde staat door de uitgangspunten die zijn gebaseerd op marktgegevens te vervangen door de beleidsmatige uitgangspunten van de corporatie bij continue verhuur van de woningen. Ten opzichte van de marktwaarde in verhuurde staat worden in de beleidswaarde de volgende onderdelen aangepast:

- Stap 1, beschikbaarheid, complexen die bij de marktwaarde in verhuurde staat als uitponden zijn aangemerkt, worden bij de beleidswaarde op doorexpluiten gezet;
- Stap 2, betaalbaarheid, de markthuur in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de streefhuur;
- Stap 3, kwaliteit, de marktnorm voor onderhoud in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de onderhoudskosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen;
- Stap 4, beheer, de marktnorm voor beheer in de marktwaarde in verhuurde staat wordt in de beleidswaarde vervangen door de beheerkosten zoals deze in de begroting zijn opgenomen.

Het verloop van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde is als volgt weergegeven.

Omschrijving	2022		2021	
	* € 1.000	In %	* € 1.000	In %
Marktwaarde 31 december	1.915.836	100,0%	1.891.786	100,0%
1. Beschikbaarheid	192.443	10,0%	189.582	10,0%
2a. Betaalbaarheid	-612.825	-32,0%	-585.864	-31,0%
2b. Verhuurderheffing	0	0,0%	-134.274	-7,1%
3. Kwaliteit	-341.584	-17,8%	-482.048	-25,5%
4. Beheer	64.072	3,3%	56.560	3,0%
Beleidswaarde 31 december	1.217.942	63,5%	935.742	49,4%

Op basis van de methodiek om van marktwaarde in verhuurde staat naar beleidswaarde te komen wordt in stap 1, de aanpassing van beschikbaarheid, onder andere de exit yield uit de berekening van de marktwaarde vervangen door een eindwaardeberekening overeenkomstig het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Omdat in stap 1 uit het uitgangspunt is dat de woningen voortdurend worden verhuurd, vervallen de overdrachtskosten. Het gevolg is dat in stap 1 sprake is van een opslag op de marktwaarde in verhuurde staat.

Bij het bepalen van de uitgangspunten van de beleidswaarde hebben we bij de huurinkomsten rekening gehouden met het streefhuurbeleid. Bij het bepalen van de onderhoudskosten en bij het bepalen van de beheerkosten hebben we rekening gehouden met de definities in de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) en met de Handleiding toepassen functionele indeling winst-en-

verliesrekening bij corporaties Verslagjaar 2022. De gemiddelde uitgangspunten per woning zijn als volgt weergegeven.

Omschrijving	2022	2021
Gemiddelde huur verslagjaar	604	589
Gemiddelde streefhuur	625	621
Gemiddelde markthuur	856	833
Gemiddelde WOZ-waarde	204.921	186.427
Gemiddelde norm onderhoud	2.554	2.700
Gemiddelde norm beheer	619	594
Gemiddelde disconteringsvoet	5,47%	5,18%

In grafiek is het verloop als volgt:



Het verloop van de beleidswaarde ultimo 2021 naar de beleidswaarde ultimo 2022 is in onderstaande tabel opgenomen.



Omschrijving	€ 1.000	in %
Beleidswaarde 31 december 2021	935.742	100%
Voorraadmutaties	61.135	7%
Mutatie objectgegevens	-4.176	0%
Methodische wijzigingen	8.065	1%
Marktontwikkelingen	165.009	18%
Parameters beleidswaarde	52.167	6%
Beleidswaarde 31 december 2022	1.217.942	130%

De meest in het oog springende mutaties zijn:

De voorraadmutaties hebben betrekking op de veranderingen in het woningbezit. De verkopen en sloop hebben een afname van 3,1 miljoen euro tot gevolg en de nieuwbouw en terugkopen een toename van 64,2 miljoen euro.

De mutatie in de objectgegevens heeft vooral betrekking op de stijging van de contracturen van gemiddeld € 589 naar € 604. Dit heeft een positief effect op de beleidswaarde van 17,0 miljoen euro. Verder is de WOZ-waarde gestegen van gemiddeld 186 duizend euro naar 205 duizend euro. Aangezien de WOZ-waarde de grondslag is voor de verhuurderheffing en de verhuurderheffing hierdoor stijgt, heeft dit een negatief effect van 22,6 miljoen euro op de beleidswaarde. Het vervallen van de verhuurderheffing vanaf 2023 is een element van de marktontwikkeling.

De methodische wijziging heeft betrekking op de aanpassing in het waarderingshandboek van de berekening van de jaarlijkse huurverhoging.

De belangrijkste aanpassingen in de marktontwikkelingen hebben het volgende effect op de beleidswaarde:

- Aanpassingen in de macro-economische parameters hebben per saldo een negatief effect van 32 miljoen euro. In de beleidswaarde is het effect van de hogere stijging van de kosten kleiner dan het effect van de hogere huurverhogingen;
- De Verhuurderheffing is vervallen per 2023. Dit heeft een positief effect van 259 miljoen euro;
- De aanpassing van de disconteringsvoet bij doorexploiteren van 5,18% naar 5,47% heeft een negatief effect van 59 miljoen euro.

De wijzigingen in de parameteraanpassingen van de beleidswaarde zijn als volgt:

- De stijging van de gemiddelde streefhuur leidt tot een positief effect van 6,2 miljoen euro;
- De daling van de onderhoudsnorm heeft een positief effect van 56,8 miljoen euro tot gevolg;
- De stijging van de norm voor beheerkosten heeft een negatief effect van 9,8 miljoen euro.

### Scenarioanalyse

Bij de berekening van de beleidswaarde hebben we te maken met de volgende onzekerheden:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is ervan uitgegaan dat bij mutatie de streefhuur wordt gevraagd. In de praktijk kunnen de huurstijging, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere



afwijkingen in de mutatiegraad, de dan geldende kaders voor het passend toewijzen en het tweehurenbeleid;

- Kosten voor onderhoud en beheer: de werkelijke kosten kunnen afwijken van de gehanteerde uitgangspunten door beleidsmatige beslissingen over het wel of niet doorgaan van geplande en niet geplande activiteiten;
- De disconteringsvoet: de disconteringsvoet in de beleidswaarde is gelijk aan de disconteringsvoet van het scenario doorexploiteren van de marktwaarde. Vanwege het lagere risicoprofiel in de beleidswaarde door het toepassen van een lagere huur en meer onderhoud is het theoretisch mogelijk dat de disconteringsvoet in de beleidswaarde lager is. Het gevolg is dan dat de beleidswaarde hoger wordt.

Vanwege bovenstaande onzekerheden hebben we een gevoeligheidsanalyse uitgevoerd op de berekende beleidswaarde. We hebben ter bepaling van de beleidswaarde gevarieerd met een 25 euro lagere en hogere streefhuur per verhuureenheid per maand, 50 euro meer en minder beheerkosten per verhuureenheid per jaar en een disconteringsvoet die 0,5% hoger en lager is. De uitkomsten hiervan zijn in onderstaande tabellen opgenomen. Omdat een variatie op de onderhoudskosten dezelfde resultaten geeft als een variatie op de beheerkosten hebben we alleen de variatie op de beheerkosten toegelicht.

Streefhuur	€ 25 lager	beleidswaarde	€ 25 hoger
Effect in €	1.158.110	1.217.942	1.280.630
Effect in %	-4,9%		5,1%
Beheerkosten	€ 50 hoger	beleidswaarde	€ 50 lager
Effect in €	1.197.361	1.217.942	1.238.524
Effect in %	-1,7%		1,7%
Disconteringsvoet	0,5% hoger	beleidswaarde	0,5% lager
Effect in €	1.089.780	1.217.942	1.372.581
Effect in %	-10,5%		12,7%



## 6. Toelichting op de balans

(actiefzijde, in duizenden euro's)

### A. VASTE ACTIVA

#### I. VASTGOEBELEGGINGEN

	1. DAEB vastgoed in exploitatie	2. Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	3. Onroerende zaken verkoch onder voorwaarden	4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	Totaal
31 december 2021					
Verkrijgingsprijzen	785.386	16.485	243.056	74.286	1.119.213
Herwaarderings	1.079.517	11.130		-19.313	1.071.334
Boekwaarden	1.864.903	27.615	243.056	54.973	2.190.547
Marktwaarde in verhuurde staat	1.864.179	27.607			
Na-investeringen	7.239	80			
Voorziening onrendabele investeringen	-6.515	-72			
Boekwaarden	1.864.903	27.615			
Mutaties 2022					
Investeringen	11.649	670	3.008	79.734	95.061
Desinvesteringen	-7.641	-1.273	-8.513		-17.427
Overboeking verkrijgingsprijs gereedgekomen activa	81.117			-81.117	0
Overboeking voorzieningen				2.353	2.353
Mutatie actuele waarde	-60.064	-114	-6.870	-13.220	-80.268
Totaal mutaties 2022	25.061	-717	-12.375	-12.250	-281
31 december 2022					
Verkrijgingsprijzen	875.063	16.323	230.681	72.903	1.194.970
Herwaarderings	1.014.901	10.575		-32.533	992.943
Verantwoord onder voorzieningen				2.353	2.353
Boekwaarden	1.889.964	26.898	230.681	42.723	2.190.266
Marktwaarde in verhuurde staat	1.888.965	26.871			
Na-investeringen	10.549	265			
Voorziening onrendabele investeringen	-9.550	-238			
Boekwaarden	1.889.964	26.898			

In de investeringen en desinvesteringen in vastgoed in exploitatie zijn onder andere de aankopen (1.235), terugkopen uit verkoop onder voorwaarden (2.221), verkopen (-5.924) en sloop (-2.191) begrepen.

#### II. MATERIËLE VASTE ACTIVA

##### 1. ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE

EXPLOITATIE	31-12-2022	31-12-2021
Boekwaarde per 1 januari	8.563	9.034
Investeringen	661	813
Desinvesteringen	0	-10
Afschrijvingen	-1.213	-1.274
Boekwaarde per 31 december	8.011	8.563
Cumulatieve afschrijving per 31 december	15.041	13.916
Cumulatieve aanschafwaarde per 31 december	23.051	22.478

De activa ten dienste van de exploitatie betreft onder meer het kantoorgebouw Diomede.

De WOZ waarde van ons bezit is ruim 2,2 miljard euro (peildatum 1-1-2021).

Bij de waardering van ons bezit maken we gebruik van de full versie. Bij de waardering hebben we een externe taxateur ingeschakeld die op basis van het waarderingshandboek, de (inter)nationale regelgeving met betrekking tot taxeren en waarden en hun interne regelgeving al onze complexen

woongelegenheden, parkeren en ander vastgoed heeft gewaardeerd. Voor een derde van het bezit als representatieve afspiegeling van de vastgoedportefeuille is een volledige taxatie uitgevoerd. Voor twee derde van het bezit is een markttechnische update uitgevoerd. We hebben ons bezit met behulp van referentiewoningen ingemeten op basis van NEN 2580. Bij opgeleverde nieuwbouwcomplexen vindt een volledige taxatie van de externe taxateur plaats. Bij oplevering van de woningen vindt een inmeting overeenkomstig NEN 2580 plaats die met de taxateurs wordt besproken. De objecten bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal vastgoed zijn gewaardeerd op basis van een volledige taxatie.

De complexen zijn gewaardeerd op basis van de comparatieve methode. Deze methode vergelijkt verkooptransacties en/of verhuurtransacties met betrekking tot soortgelijke objecten met elkaar. Deze methode wordt gebruikt voor onroerende zaken waarvan voldoende transactiegegevens bekend zijn. De comparatieve methode stoelt op de beoordeling van de markt, van de locatie en van de onroerende zaak zelf.

De berekeningen zijn gedaan op basis van de dcf (discounted cash flow-methode). Bij deze methode worden toekomstige opbrengsten en uitgaven contant gemaakt naar de waardepeildatum. Hierbij worden de te verwachten kasstromen gedurende de beschouwingsperiode geschat. Vervolgens wordt de eindwaarde van het getaxeerde object in het laatste jaar geschat. Het contant maken gebeurt op basis van een door de markt gewenst rendement (disconteringsvoet). Bij de waardebepaling is onder meer rekening gehouden met onderstaande factoren:

- een bepaalde beschouwingsperiode;
- een geschat gemiddeld huurstijgingspercentage;
- een verwachte kans dat een huurder na expiratie het contract zal verlengen;
- een verwachte kans op leegstand na expiratie van een huurovereenkomst;
- een geschat gemiddeld stijgingspercentage van de exploitatie-uitgaven;
- de eindwaarde, zijnde de geschatte opbrengstwaarde aan het einde van de beschouwingsperiode;
- huurbetalingen en uitgaven per kwartaal vooraf.

Als benadering voor het gewenste rendement (disconteringsvoet) wordt uitgegaan van het gemiddelde rendement op de jongste 10-jarige staatsleningen, verhoogd met een risicopremie die afhangt van de mate van risico dat het getaxeerde object oplevert. De disconteringsvoet is het rekenpercentage dat gebruikt wordt om toekomstige kasstromen contant te maken. Het aan het einde van de beschouwingsperiode te verwachten rendement is de exit yield. De exit yield is gelijk aan de theoretische huurinkomsten (einde looptijd) gedeeld door de marktwaarde (einde looptijd v.o.n.), en wordt als percentage uitgedrukt.

Bij de bepaling van de waarde voor woningcomplexen wordt uitgegaan van een complexgewijze verkoop aan een derde. Hier wordt bedoeld het geschatte bedrag dat een marktpartij bereid zou zijn te betalen waarbij doorgaans het effect van individuele verkoop van de woningen wordt meegenomen. Hierbij wordt afhankelijk van de mutatiegraad, huizenprijsontwikkeling, rente en verkoopmogelijkheden aan zittende huurders, het tempo van de te realiseren vermogenswinsten bepaald.

Bij de bepaling van de waarde van woningcomplexen worden twee scenario's doorgerekend. De eerste is het uitpondscenario, waarbij woningen die vrijkomen door huuropzegging worden verkocht. In het tweede scenario wordt ervan uitgegaan dat een woning na huuropzegging weer verhuurd wordt. Dit scenario wordt aangeduid als doorexplotatie. De hoogste van de twee benaderingen is leidend. Overdrachtsbelasting, notariskosten en kadastraal recht zijn in mindering gebracht.

Voor de woningen is de complexindeling geografisch, per wijk, bepaald, naar type vastgoed (gestapeld, eengezinswoningen) en bouwperiode. Bij parkeren zijn de complexen verdeeld naar type van

parkeervoorziening. De objecten bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramuraal zorgvastgoed (samen bog/mog/zog) zijn individueel gewaardeerd.

Bij de waardering van de woonegelegenheden en parkeren is van de volgende algemene parameters gebruik gemaakt:

Omschrijving	2023	2024	2025	2026	2027	2028 ev
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouw- en onderhoudsinflatie	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Deze parameters zijn overeenkomstig het handboek.

Verder is hierbij op de volgende wijze met de vrijheidsgraden omgegaan:

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur(stijging)	Markthuur modelmatig bepaald. Stijging gelijk aan prijsinflatie	Markthuur vastgesteld door taxateur comparatief, op basis van referentietransacties. Stijging conform basisvariant.
Exit Yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Leegwaarde	WOZ waarde	Leegwaarde vastgesteld door taxateur comparatief, op basis van referentietransacties
Leegwaardestijging	Normering naar provincie of 4 grote steden	Conform basisvariant
Disconteringsvoet uitponden	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Disconteringsvoet doorexploiteren	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur, afgeleid van marktbeleggingstransacties
Mutatie- en verkoopkans	Op basis van afgelopen 5 jaar	Eigen inschatting taxateur
Onderhoud normbedrag per type	Normbedrag per type verhuureenheid	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Technische splitsingskosten	Standaard geen	Conform basisvariant
Bijzondere uitgangspunten	Optioneel, geen	Conform basisvariant
Erfpacht	Werkelijkheid weergeven	Niet van toepassing

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Wonen	4,0	6,2	9,8
Parkeren	3,5	5,0	11,5

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Wonen	3,4	4,4	6,4
Parkeren	5,3	6,1	6,5

Bij de waardering van het bedrijfsmatig onroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en het intramuraal vastgoed is gebruik gemaakt van dezelfde uitgangspunten voor inflatie als bij de woongelegenheden en parkeren. De toepassing van de vrijheidsgraden is als volgt:

Vrijheidsgraad	Basis variant	Aanpassing taxateur
Schematische vrijheid	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
Markthuur	Normhuur per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Huurstijging	Prijsinflatie	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Exploitatiekosten	Normhuur per type vastgoed	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Erfpacht	Corporatie levert deze data aan	Niet van toepassing
Leegwaarde(stijging)	Op basis van WOZ-waarde	Niet van toepassing
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Exit yield	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties

Voor de huurinkomsten en de leegstand hebben we de werkelijke situatie genomen en voor de overdrachtskosten de percentages uit het handboek.

De disconteringsvoeten zijn per type vastgoed als volgt:

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Bog/mog/zog	4,9	5,6	9,0
Bog/mog/zog vaste huur	4,0	6,0	10,2

De exit yields zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Type vastgoed	Minimum	Gemiddeld	Maximum
Bog/mog/zog	6,4	7,1	12,0
Bog/mog/zog vaste huur	4,6	7,3	12,3



### III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

#### 1. AANDELEN, CERTIFICATEN VAN AANDELEN EN ANDERE VORMEN VAN DEELNEMING IN GROEPSMAATSCHAPPIJEN

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	796	755
Mutatie	-705	41
Stand per 31 december	<u>91</u>	<u>796</u>

#### 2. LATENTE BELASTINGVORDERINGEN

Stand per 1 januari	7.369	8.346
Mutatie	-3.610	-977
Stand per 31 december	<u>3.759</u>	<u>7.369</u>

Voor een verdere toelichting op deze vordering verwijzen we u naar pagina 111 van deze jaarstukken.

#### 3. OVERIGE EFFECTEN

Woningnet (9.500 aandelen)	<u>145</u>	<u>145</u>
----------------------------	------------	------------

#### 4. OVERIGE VORDERINGEN

Stand per 1 januari	193	388
Afgelost	12	195
Stand per 31 december	<u>181</u>	<u>193</u>

Deze vorderingen hebben betrekking op de startersrenteregeling en de Koopstart verkopen.

### B. VLOTTENDE ACTIVA

#### I. VOORRADEN

##### 1. VASTGOED BESTEMD VOOR DE VERKOOP

Vervaardigingsprijs 12 woningen (2 in 2021)	<u>2.504</u>	<u>416</u>
---	--------------	------------

Omdat niet duidelijk is of deze woningen in 2023 in exploitatie genomen worden dan wel of en zo ja in welke vorm (uitpond of verkoop onder voorwaarden) ze verkocht worden kunnen we geen schatting maken van de opbrengstwaarde.

##### 2. OVERIGE VOORRADEN

	<u>0</u>	<u>19</u>
--	----------	-----------



## II. VORDERINGEN

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>1. HUURDEBITEUREN</b>		
Zittende huurders	341	309
Vertrokken huurders	265	322
WSNP (zittende en vertrokken huurders)	16	24
Te vorderen afhuur	48	8
Te vorderen onderhoud	3	5
Te vorderen stook/servicekosten	35	45
Subtotaal	<u>708</u>	<u>713</u>
Af: voorziening mogelijk oninbaar	250	284
Totaal huurdebiteuren	<u><u>458</u></u>	<u><u>429</u></u>
<b>2. BELASTINGEN EN PREMIES VAN SOCIALE VERZEKERINGEN</b>		
Vennootschapsbelasting	<u>2.778</u>	<u>0</u>
<b>3. OVERIGE VORDERINGEN</b>		
Diverse debiteuren	127	47
Overige	61	43
Totaal	<u>188</u>	<u>90</u>
<b>4. OVERLOPENDE ACTIVA</b>		
Overige overlopende activa	167	287
Totaal	<u>167</u>	<u>287</u>
<b><u>III. LIQUIDE MIDDELEN</u></b>		
Kas- en banksaldi	5.494	5.819
Deposito's en beleggingen	406	415
Totaal	<u><u>5.900</u></u>	<u><u>6.234</u></u>





## Toelichting op de balans

(passiefzijde, in duizenden euro's)

<u>C. EIGEN VERMOGEN</u>	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>1. HERWAARDERINGSRESERVE</b>		
Saldo per 1 januari	1.134.715	766.925
Mutatie door voorraad verkopen onder voorwaarden	-2.645	13.220
Mutatie door verkopen	-3.678	-4.711
Mutatie marktwaarde	-57.135	359.281
Saldo per 31 december	<u>1.071.257</u>	<u>1.134.715</u>

Indien de herwaarderingsreserve zou zijn gevormd enkel uitgaande van de ongerealiseerde waardeontwikkeling van de activa, zou de herwaarderingsreserve € 1.144.232.000 bedragen. Dit zou leiden tot een aanvullende dotatie ten laste van de overige reserves ad € 72.975.000.

<b>2. OVERIGE RESERVES</b>		
Saldo per 1 januari	2.422	279.557
Overboeking naar herwaarderingsreserve	2.645	-13.220
Overboeking naar herwaarderingsreserve	3.678	4.711
Overboeking naar herwaarderingsreserve	57.135	-359.281
Resultaatbestemming	406.344	90.655
Saldo per 31 december	<u>472.224</u>	<u>2.422</u>

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is goedgekeurd tijdens de vergadering van de Raad van Commissarissen van 13 mei 2022. Het resultaat over het boekjaar 2021 van € 406.344.000 is in 2022 ten gunste van de overige reserves gebracht. Elk jaar wordt voor het ongerealiseerde deel van de waardeverandering een herwaarderingsreserve gevormd.

Voorstel resultaatbestemming boekjaar 2022

Voorgesteld wordt om het resultaat over het boekjaar 2022 van € 49.020.000 negatief ten laste van de overige reserves te brengen.

## D. EGALISATIEREKENING

Stand per 1 januari	402	412
Vrijval	402	10
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>402</u>

## E. VOORZIENINGEN

### 1. VOORZIENING VOOR ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERINGEN

Stand per 1 januari	0	252
Mutatie	2.353	-252
Stand per 31 december	<u>2.353</u>	<u>0</u>

### 3. OVERIGE VOORZIENINGEN

Stand per 1 januari	0	79
Mutatie	76	-79
Stand per 31 december	<u>76</u>	<u>0</u>

## F. LANGLOPENDE SCHULDEN

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
1. SCHULDEN AAN OVERHEID		
Saldo per 1 januari	37.709	39.568
Aflossingsverplichting verslagjaar	1.859	2.109
Subtotaal	<u>39.568</u>	<u>41.677</u>
Aflossingen	-3.529	-2.109
Aflossingsverplichting komend jaar	-1.875	-1.859
Saldo per 31 december	<u><u>34.164</u></u>	<u><u>37.709</u></u>

Van deze leningen is 4.994 onder WSW garantie verstrekt (2021: 6.864).

2. SCHULDEN AAN BANKEN		
Saldo per 1 januari	339.971	307.696
Aflossingsverplichting verslagjaar	<u>33.437</u>	<u>38.077</u>
Subtotaal	<u>373.408</u>	<u>345.773</u>
Aflossingen	-41.437	-38.737
Nieuwe leningen	113.600	61.007
Aflossingsverplichting komend jaar	-38.597	-33.437
Agio leningruil Vestia	0	5.448
Aflossingsverplichting komend jaar agio leningruil Vestia	-114	-113
Mutatie reële waarde extendible fixe leningen	<u>32</u>	<u>30</u>
Saldo per 31 december	<u><u>406.892</u></u>	<u><u>339.971</u></u>

Van deze leningen is 407.006 onder WSW garantie verstrekt (2021: 334.636).

Totaal langlopende schulden	<u><u>441.056</u></u>	<u><u>377.680</u></u>
Marktwaaarde van de leningen	<u><u>461.461</u></u>	<u><u>499.660</u></u>
Aflossingsverplichtingen één tot en met vijf jaar	70.234	78.335
Aflossingsverplichtingen langer dan vijf jaar	387.399	299.650

Gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen overheid en kredietinstellingen bedraagt 1,88% (2021 2,29%).

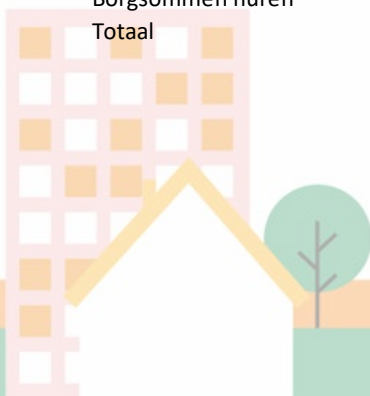
## 3. VERPLICHTINGEN UIT HOOFDE VAN ONROERENDE ZAKEN VERKOCHT ONDER VOORWAARDEN

Saldo per 1 januari	215.317	180.381
Verkopen	3.008	5.514
Terugkopen	-7.732	-6.593
Waardeveranderingen	<u>-5.008</u>	<u>36.015</u>
Stand per 31 december	<u><u>205.585</u></u>	<u><u>215.317</u></u>

## 4. OVERIGE SCHULDEN

### WAARBORG SOMMEN

Ontvangen waarborgsommen	33	38
Borgsommen huren	<u>4</u>	<u>4</u>
Totaal	<u><u>37</u></u>	<u><u>42</u></u>



FINANCIËLE INSTRUMENTEN	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	24.155	29.474
Waardeverandering	-13.447	-5.319
Stand per 31 december	<u>10.708</u>	<u>24.155</u>

Dit betreft twee extendible fixeleningen.

	lening 1	lening 2
Afgesloten	2 juli 2007	1 augustus 2008
Hoofdsom	19 miljoen	8 miljoen
Huidig rentepercentage	4,97	4,82
Geldig tot en met	1 juli 2027	31 juli 2036

Bij lening 1 heeft de geldgever het recht om vanaf 2 juli 2027 de lening tot en met 1 juli 2055 als fixelening te verlengen tegen 4,6%. Als de geldgever hiervan geen gebruik maakt, wordt het driemaands euribor zonder opslag gehanteerd of, op ons verzoek, een dan geldende vaste rente of de lening wordt dan door ons boetevrij afgelost.

Bij lening 2 heeft de geldgever het recht om vanaf 1 augustus 2036 de lening tot en met 31 juli 2046 te verlengen als fixelening tegen 4,82%. Als de geldgever hier geen gebruik van maakt, lossen wij de lening boetevrij af.

#### G. KORTLOPENDE SCHULDEN

##### 1. SCHULDEN AAN OVERHEID

Kortlopende deel langlopende schulden	1.875	1.859
Niet vervallen rente	464	518
Totaal	<u>2.339</u>	<u>2.377</u>

Van het kortlopende deel van de leningen is 200 onder WSW garantie verstrekt (2021: 255).

##### 2. SCHULDEN AAN BANKEN

Kortlopende deel langlopende schulden	38.711	33.550
Niet vervallen rente	4.111	3.567
Totaal	<u>42.822</u>	<u>37.117</u>

Van het kortlopende deel van de leningen is 38.711 onder WSW garantie verstrekt (2021: 33.550).

##### 3. SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN

Openstaande facturen inzake nieuwbouw, verbetering, onderhoud en bedrijfskosten.	<u>5.414</u>	<u>6.881</u>
--	--------------	--------------

##### 4. SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN, PREMIES VAN SOCIALE VERZEKERINGEN

###### EN PENSIOENEN

Omzetbelasting	5.278	4.322
Loonheffing	230	255
Vennootschapsbelasting	0	167
Bedrijfsvereniging	96	77
Totaal	<u>5.604</u>	<u>4.821</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
<b>5. OVERIGE SCHULDEN</b>		
Gemeente Ede	8	8
Nog te storten aandelenkapitaal Woningnet (75% is reeds gestort)	37	37
Af te rekenen servicekosten	409	535
Af te dragen premies pensioenfondsen	0	69
Overige kortlopende schulden	<u>276</u>	<u>133</u>
Totaal	<u><u>730</u></u>	<u><u>782</u></u>
<b>6. OVERLOPENDE PASSIVA</b>		
Af te rekenen stookkosten	865	504
Vooruitontvangen huur per 31 december	1.177	791
Overige overlopende passiva	<u>1.189</u>	<u>738</u>
Totaal	<u><u>3.231</u></u>	<u><u>2.033</u></u>

#### NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

##### *Obligo WSW*

Woonstede heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonstede niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonstede.

##### *Aangegane verplichtingen*

De aangegane verplichtingen voor nieuwbouwprojecten en onderhoud bedragen eind 2022 ongeveer 20,8 miljoen euro (2021: 58,1 miljoen euro). Naar verwachting wordt dit bedrag grotendeels in 2023 besteed.

##### *Grondprijzen Akkerwindelaan*

Met de gemeente Scherpenzeel is afgesproken dat zij een korting op de grondprijs voor het project Akkerwindelaan verstrekken van € 4.000 per kavel. Als Woonstede de woningen binnen 15 jaar verkoopt moet een boete van € 100.000 betaald worden.

##### *Prestatieafspraken*

Woonstede heeft met de gemeentes Ede en Scherpenzeel onder andere afspraken gemaakt ten aanzien van betaalbaarheid en woningaanbod (prestatieafspraken).

##### *Verplichting jubileumuitkering*

Jaarlijks is er een aantal medewerkers dat een 12,5- of 25-jarig jubileum viert in onze organisatie. De uitkeringen die wij hiervoor uitbetalen zijn jaarlijks erg gering ten opzichte van de totale loonkosten en zijn gezien de opbouw van ons personeelsbestand in anciënniteit, binnen marges gelijkmatig over de jaren verdeeld.

##### *Verplichting individueel loopbaanontwikkelingsbudget*

In de CAO Woondiensten 2021 is afgesproken dat de werkgever een budget per medewerker beschikbaar stelt voor individuele loopbaanontwikkeling. De kosten hiervoor zijn in onze meerjarenbegroting meegenomen op een zodanige wijze dat jaarlijks meer dan 40% van de totale kosten in vijf jaar gedekt is.



#### Terugkoopplicht en -recht vrijekeuswoningen

In het kader van de vrije keuswoningen zijn er vanaf 2002 woningen met een terugkoopverplichting en met een terugkooprecht. Het verloop in aantallen is in onderstaand overzicht weergegeven.

	Aantal woningen met	
	terugkoopplicht	terugkooprecht
stand t/m 31-12-2021	981	189
teruggekocht 2022	37	3
verkocht 2022	14	16
<b>stand t/m 31-12-2022</b>	<b>958</b>	<b>202</b>

De terugkoopverplichting is op de balans opgenomen. De 202 woningen met een terugkooprecht vertegenwoordigen bij een gemiddelde prijs van € 250.000 per woning een waarde van 50,5 miljoen euro.

Voor de woningen met een terugkooprecht geldt dat de koper een eigenbewoningsplicht heeft, dat de woning bij verkoop aan Woonstede moet worden aangeboden en dat Woonstede op dat moment een terugkooprecht heeft.

Voor de serviceflat Belvédère geldt een specifiek aankoopbeleid. Het gaat hier om 98 appartementen en 47 garages. Een aantal van deze appartementen en garages zijn reeds aangekocht en voor een deel geldt een aankoopplicht. Per 31-12-2022 geldt de aankoopplicht voor 7 appartementen en 2 garages.

#### Fiscale eenheid

Woonstede staat aan het hoofd van een fiscale eenheid voor de btw. Naast Woonstede is ook Woonstede Energie BV in de fiscale eenheid opgenomen.

#### Financiële instrumenten

##### Algemeen

De belangrijkste risico's waar we in de financiering mee te maken hebben, zijn het renterisico, het kredietrisico en het liquiditeitsrisico. Ons financiële beleid is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken. Dit doen we door leningen aan te trekken met looptijden van vijftien tot dertig jaar.

##### Renterisico

We lopen renterisico over langlopende schulden met een variabele rente, bij renteherziening en bij herfinanciering. De renterisico's bij renteherziening en herfinanciering zijn afgegrensd op jaarlijks maximaal 15% van de leningportefeuille.

##### Kredietrisico

Dit is het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Dit risico wordt beperkt door de overtollige middelen te spreiden over verschillende financiële instellingen, die hierbij moeten voldoen aan minimaal een AARating die is afgegeven door de erkende ratingbureaus.

##### Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat we onvoldoende middelen hebben om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor al onze verplichtingen, ongeacht of ze nu aan creditoren of financiële instellingen zijn. Om dit risico te beperken monitoren we wekelijks onze liquiditeitspositie en sturen we op de kasstroomratio's van het WSW.

Hieronder zijn de financiële derivaten verantwoord, waarbij in de laatste twee kolommen de marktwaardes van de rente-instrumenten per 31 december 2022 en 31 december 2021 zijn opgenomen.

Soort	Start	Eind	Hoofdsom	Rente	31-dec-22	31-dec-21
1 IRS	2-4-2012	1-4-2022	10.000.000	2,27%	0	-141.534
<b>Totaal</b>			<b>10.000.000</b>		<b>0</b>	<b>-141.534</b>



### Herfinancieringen

Op 23 november 2022 hebben we onderstaande financiering met een stortingsdatum in 2023 afgesproken.

Leningnr.	Geldgever	Stortingsdatum	Bedrag lening	Rentepercentage	Vorm lening	Loop-tijd	Rentevast periode
900.74	BNG	02-01-2023	16.200.000	2,744%	lineair	30 jaar	30 jaar

### GEBEURTENISSEN NA BALANSDATUM

Er zijn geen gebeurtenissen na balansdatum, die de jaarrekening 2022 hebben beïnvloed.

### VENNOOTSCHAPSBELASTING

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fiscale winst- en verliesrekening		
Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	-44.513	412.304
Correcties op bedrijfseconomisch resultaat		
Waardeveranderingen	61.539	-390.914
Onroerende zaken VOV	1.586	811
Verkoopopbrengsten	991	695
Afschrijvingen	-709	-1.125
Afwaardering sloop	-6.675	0
Onderhoud	0	-110
Rente nieuwbouw	395	347
Agio Vestia	-2.724	2.724
Leningen	110	139
Oort-kosten	31	28
Niet-aftrekbare rente (30% EBITDA-regeling)	4.651	255
HIR	-5.945	-5.664
Fiscaal resultaat	<u>8.737</u>	<u>19.489</u>
Vennootschapsbelasting (2022: 15% over € 395.000, 2021: 15% over € 245.000)	59	37
Vennootschapsbelasting (2022: 25,8% over het meerdere, 2021: 25%)	2.151	4.811
Effectieve belastingdruk	10,2%	-1,4%
<u>Actieve belastinglatentie</u>		
De actieve belastinglatentie per 31 december is als volgt opgebouwd:		
Langlopende schulden	-242	-248
Financiële instrumenten	2.542	5.401
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.459	1.525
Latentie Vestia	0	691
Totaal	<u>3.759</u>	<u>7.369</u>





Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht:

\* Ten aanzien van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 1.916 miljoen. De fiscale boekwaarde bedraagt ultimo 2022 € 1.568 miljoen, per saldo een verschil van € 348 miljoen. Ten aanzien van dit waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie geldt dat deze niet tot waardering is gebracht omdat realisatie hiervan - door de toepassing van fiscale faciliteiten zoals o.a. de herinvesteringsreserve het doorschuiven van de fiscale boekwaarde bij sloop en (vervangende) nieuwbouw – dermate (oneindig) ver in de toekomst is gelegen dat de waardering van dit verschil tegen contante waarde tendeert naar nihil. Hiermee wordt aangesloten op de voorgenomen wijze van indiening van de fiscale aangifte.

\* Ultimo 2022 resteert de latentie voor de leningportefeuille, nominaal groot € 1,1 miljoen (fiscaal hoger). Deze latentie zal in de komende jaren worden gecompenseerd, conform de fiscale begroting voor de komende jaren. Om deze reden is de latentie volledig in de waardering tot uitdrukking gebracht.

\* Ultimo 2022 hebben we een latentie voor de financiële instrumenten. Fiscaal worden deze niet gewaardeerd. De commerciële waardering is in totaal € 10,7 miljoen. Deze latenties worden afgewikkeld in 2027 (€ 8,8 miljoen) en in 2036 (€ 1,9 miljoen).

\* Ultimo 2022 hebben we een latentie voor het afschrijvingspotentieel. De latentie als gevolg van fiscaal afschrijvingspotentieel ontstaat indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde. Indien de marktwaarde lager is dan de fiscale boekwaarde en er sprake is van een verrekenbaar tijdelijk verschil, dan wordt het tijdelijk verschil gesplitst naar een deel dat op kortere termijn wordt gerealiseerd en een deel met een oneindige looptijd. Voor het deel dat op korte/ middellange termijn wordt gerealiseerd, het zogenaamde fiscale afschrijvingspotentieel, wordt een latentie gevormd. Het berekende fiscaal afschrijvingspotentieel van de Materiële vaste activa in exploitatie is berekend op € 28.331.220.



## 7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

(in duizenden euro's)

### 1. Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen	73.314	71.805
Onroerende zaken niet zijnde woningen	4.102	4.071
Totaal huuropbrengst	<u>77.416</u>	<u>75.876</u>
Af: huurderiving	-813	-526
Af: bijdrage huurgewenning	-88	-92
Af: mutatie voorziening debiteuren	-71	-181
	<u>76.444</u>	<u>75.077</u>
Specificatie totale huuropbrengst		
Gemeente Ede	71.258	69.776
Gemeente Scherpenzeel	5.499	5.448
Gemeente Wageningen	660	652
	<u>77.417</u>	<u>75.876</u>
Specificatie hogere huuropbrengst:		
- huurverhoging (incl. naloop voorgaand jaar)	807	831
- eenmalige huurverlaging	0	-405
- woningverbetering en in expl.genomen woningen	1.141	921
- verkoop/overdracht/sloop woningen	-640	-921
- harmonisatie-ineens	232	189
	<u>1.540</u>	<u>615</u>

De huurverhoging per 1 juli 2022 was 2,3%.

### 2. Opbrengsten servicecontracten

Servicekosten	2.319	2.115
Stookkosten	2.152	2.055
Abonnementsvormen	749	731
Administratiekosten servicekosten	85	83
Totaal	<u>5.305</u>	<u>4.984</u>

### 3. Lasten servicecontracten

Waterverbruik	287	278
Kosten elektra	554	528
Kosten huismeester	169	147
Kosten schoonmaken	558	477
Kosten glazenwassen	31	24
Kosten tuinonderhoud	326	305
Kosten warmtemeter	206	209
Gasverbruik	2.177	1.876
Abonnementsvormen	1.286	957
	<u>5.594</u>	<u>4.801</u>
Af: in servicekosten begrepen loonkosten	-307	-239
	<u>5.287</u>	<u>4.562</u>



#### 4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende lasten verhuur	2.660	2.380
Toegerekende lasten stook en servicekosten	260	178
Lasten VvE beheer	469	470
Overige exploitatielasten	7	25
Huurcommissie	24	22
Terugbetaling administratiekosten	-1	-1
Woningaanbodstelsysteem	5	4
Externe incassokosten	80	27
<b>Totale lasten</b>	<b>3.504</b>	<b>3.105</b>
Afwikkeling woningaanbodstelsysteem	0	141
Doorberekende externe incassokosten	78	26
<b>Totaal vergoedingen</b>	<b>78</b>	<b>167</b>
Per saldo	3.426	2.938

#### 5. Lasten onderhoudsactiviteiten

Toegerekende lasten onderhoud	5.865	5.729
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-463	-616
Planmatig en grootonderhoud	22.267	15.828
Mutatieonderhoud	1.567	705
Overig dagelijks onderhoud	3.116	3.476
<b>Totaal</b>	<b>32.352</b>	<b>25.122</b>

#### 6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aedes contributie	71	72
Belastingen en verzekeringen	3.616	3.547
Heffingen en bijdragen Rijk	6.628	7.133
<b>Totaal</b>	<b>10.315</b>	<b>10.752</b>

Conform een uitspraak van de Hoge Raad in 2022 zijn de kortingen in het kader van de RVV in 2022 in mindering gebracht op de investeringen en niet meer op de verhuurderheffing. De vergelijkende cijfers zijn hier niet op aangepast.

#### 7. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Opbrengst 32 uitpond en vrije koop-woningen (46 in 2021)	10.283	12.516
Afkoop Koopgarantwoning naar vrije verkoop	0	1.022
Verkoopkosten	-260	-373
<b>Totaal</b>	<b>10.023</b>	<b>13.165</b>

### 8. Toegerekende organisatiekosten

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Toegerekend aan- en verkopen	361	397
	<u>361</u>	<u>397</u>

### 9. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde 32 uitpond en vrije koop-woningen (46 in 2021)	6.857	7.774
	<u>6.857</u>	<u>7.774</u>

### 10. Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille

Vastgoed in ontwikkeling	-13.220	-3.269
Onrendabele na-investeringen	-3.202	-5.404
Geactiveerde kosten eigen dienst	2.170	2.159
Toegerekende organisatiekosten	-2.170	-2.159
Waardevermindering a.g.v. afgeboekte ontwikkelprojecten	-21	-130
	<u>-16.443</u>	<u>-8.803</u>

### 11. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Vastgoed in exploitatie	-56.976	380.097
	<u>-56.976</u>	<u>380.097</u>

### 12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

Ongerealiseerd op basis van herwaardering	-1.863	13.589
Waardesprong verkoop onder voorwaarden	274	581
Gerealiseerd bij terugkoop	-782	-369
	<u>-2.371</u>	<u>13.801</u>

### 13. Opbrengsten overige activiteiten

Leveringen en werken voor derden	369	447
Dienstverlening aan derden	0	1
Afwikkeling Woonstede Energie BV	404	0
Verrekening omzetbelasting in verband met pro rata-regeling	27	39
Overige baten	117	91
	<u>917</u>	<u>578</u>



#### 14. Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	197	219
Kostprijs werken voor derden	148	199
	<u>345</u>	<u>418</u>
In kosten begrepen dekking eigen onderhoudsdienst	-38	-82
	<u>307</u>	<u>336</u>

#### 15. Overige organisatiekosten

Toegerekende organisatiekosten	4.389	3.437
Volkshuisvestelijke bijdrage	0	5.448
Heffingen en bijdragen Rijk	245	247
	<u>4.634</u>	<u>9.132</u>

#### 16. Kosten omtrent leefbaarheid

Toegerekende kosten leefbaarheid	1.623	1.273
Kosten leefbaarheid/verbetering woonomgeving	174	189
	<u>1.797</u>	<u>1.462</u>
Toerekening huismeesters naar servicekosten	-169	-147
	<u>1.628</u>	<u>1.315</u>

#### 17. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rentelasten leningen overheid	1.632	1.741
Rentelasten leningen kredietinstellingen	7.139	6.869
Overige rentelasten	223	1.016
	<u>8.994</u>	<u>9.626</u>

#### 18. Belastingen

Belasting over de fiscale winst	-2.210	-4.848
Terugontvangen voorgaande jaren	1.345	-135
Actieve belastinglatentie	-3.610	-977
	<u>-4.475</u>	<u>-5.960</u>



## Overige toelichtingen

### Verdeling bedrijfslasten naar de verschillende activiteiten

	2022			2021		
Afschrijvingen			1.213			1.274
Salarissen	7.806			6.890		
Gedetacheerd personeel gemeente	0			23		
	7.806			6.913		
Sociale lasten	1.146			1.004		
Pensioenpremies	884			902		
		9.836			8.819	
Overige personeelslasten		2.454			1.748	
Overige bedrijfslasten		4.542			4.524	
Te verdelen		18.045			16.365	
	Direct	Indirect	Totaal	Direct	Indirect	Totaal
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	85	2.920	3.005	31	2.558	2.589
Lasten onderhoudsactiviteiten		5.865	5.865		5.729	5.729
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	260		260	373		373
Lasten verkoop vastgoedportefeuille		361	361		397	397
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		2.170	2.170		2.159	2.159
Lasten overige activiteiten		197	197		219	219
Overige organisatiekosten		4.389	4.389		3.437	3.437
Leefbaarheid	175	1.623	1.798	189	1.273	1.462
Totaal	520	17.525	18.045	593	15.772	16.365

Het aantal medewerkers, dat per 31 december 2022 werkzaam was, berekend op fulltimebasis, was 130,45 (2021: 127,28). Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

Per gemiddelde formatieplaats	75	69
Vergoeding voor de Raad van Commissarissen	89	97

### Kosten voor accountantscontrole van de jaarrekening en andere verantwoordingen

Onderzoek van de jaarrekening	149	141
Andere controleopdrachten	13	18
Totaal	162	159

Deze kosten zijn verantwoord op basis van de in de verslagjaren ontvangen facturen.





## WNT-verantwoording 2022 Woonstede

De WNT is van toepassing op Woonstede. Het voor Woonstede toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000 (Uitvoeringsregeling Woningcorporaties klasse G).

### 1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking

#### Gegevens 2022

bedragen x € 1	M.H. de Wilde	P.H.J. Thuis	R. Schreuder - van der Linden	J. Groeneveld	R.A. van der Wegen
Functiegegevens	directeur-bestuurder	manager Bedrijfsondersteuning	manager Wonen	manager Vastgoed	manager Bedrijfsondersteuning a.i.
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/3	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/8 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee
<b>Bezoldiging</b>					
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	150.046	36.475	106.626	110.411	-
Beloningen betaalbaar op termijn	18.810	4.679	17.117	17.054	-
Subtotaal	168.856	41.154	123.743	127.465	81.682
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000	50.055	203.000	203.000	85.093
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	168.856	41.154	123.743	127.465	81.682
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. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

**Gegevens 2021**

bedragen x € 1

**Functiegegevens**Aanvang en einde functie vervulling in  
2021M.H. de Wilde  
directeur-bestuurderP.H.J. Thuis  
manager BedrijfsondersteuningR. Schreurder - van der Linden  
manager WonenJ. Groeneveld  
manager VastgoedR.A. van der Wegen  
manager Bedrijfsondersteuning a.i.

1/7 – 31/12

1/1 – 31/12

1/1 – 31/12

1/1 – 31/12

zie tabel 1b

Omvang dienstverband (als  
deeltijdfactor in fte)

1,0

1,0

1,0

1,0

zie tabel 1b

Dienstbetrekking?

Ja

Ja

Ja

Ja

zie tabel 1b

**Bezoldiging**

Beloning plus belastbare

onkostenvergoedingen

70.891

105.659

103.117

116.141

zie tabel 1b

Beloningen betaalbaar op termijn

9.114

18.154

16.075

18.156

zie tabel 1b

Subtotaal

80.005

123.813

119.192

134.297

zie tabel 1b

Individueel toepasselijke  
bezoldigingsmaximum

99.310

197.000

197.000

197.000

zie tabel 1b

**Bezoldiging**

80.005

123.813

119.192

134.297

zie tabel 1b

**1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12**

**Gegevens 2022**

bedragen x € 1

R.A. van der Wegen  
manager Bedrijfsondersteuning a.i.

**Functiegegevens**

Kalenderjaar	2022	2021
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	1/1 - 31/7	10/8 – 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in het kalenderjaar	7	5
Omvang van het dienstverband in uren per kalenderjaar	1.045	554

**Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum**

Maximum uurtarief in het kalenderjaar	206	199
Maxima op basis van de normbedragen per maand	158.800	138.500

Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12

297.300

**Bezoldiging (alle bedragen exclusief btw)**

Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief?		Ja
Bezoldiging in de betreffende periode	125.400	66.480
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12		191.880

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

N.v.t.

**Bezoldiging**

191.880

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. / N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

#### Gegevens 2022

bedragen x € 1	M.K. Groenberg	M.H.M. Mulder	L.J. Bode	B.L.M.T. van Moerkerk	J. Harkema
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	24.360	16.240	16.240	16.240	16.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300	20.300	20.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	24.360	16.240	16.240	16.240	16.240
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. / N.v.t.	N.v.t. / N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

#### Gegevens 2021

bedragen x € 1	M.K. Groenberg	M.H.M. Mulder	L.J. Bode	B.L.M.T. van Moerkerk	J. Harkema
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	3/3 – 31/12	31/12 – 31/12
<b>Bezoldiging</b>					
Bezoldiging	22.750	15.200	15.200	12.583	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700	16.408	54

## 2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

### Gegevens 2022

bedragen x € 1 P.H.J. Thuis

### Functiegegevens

Functie(s) bij beëindiging

dienstverband manager Bedrijfsondersteuning

Omvang dienstverband (als  
deeltijdfactor in fte)

1,0

Jaar waarin dienstverband is beëindigd

2022

### Uitkering wegens beëindiging van het dienstverband

Overeengekomen uitkeringen wegens  
beëindiging dienstverband

73.000

Individueel toepasselijk maximum

75.000

### Totaal uitkeringen wegens beëindiging van het dienstverband

73.000

Waarvan betaald in 2022

73.000

Onverschuldigd betaald en nog niet  
terugontvangen bedrag

N.v.t.

Het bedrag van de overschrijding en de  
reden waarom de overschrijding al dan  
niet is toegestaan

N.v.t. / N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens  
onverschuldigde betaling

N.v.t.

### 3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

## 8. GESCHIEDEN BALANS VOOR RESULTAATBESTEMMING

	2022				2021			
ACTIVA (in duizenden euro's)	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
<b>A. VASTE ACTIVA</b>								
I. VASTGOEBELEGGINGEN								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.889.964			1.889.964	1.864.903			1.864.903
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie		26.898		26.898		27.615		27.615
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	195.507	35.174		230.681	204.840	38.216		243.056
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	42.723			42.723	54.973			54.973
II. MATERIËLE VASTE ACTIVA								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.011			8.011	8.563			8.563
	2.136.205	62.072	0	2.198.277	2.133.279	65.831	0	2.199.110
III. FINANCIËLE VASTE ACTIVA								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	32.664	91	-32.664	91	32.856	796	-32.856	796
Latente belastingvorderingen	3.628	131		3.759	7.265	104		7.369
Overige effecten		145		145		145		145
Overige vorderingen	181			181	193			193
	36.473	367	-32.664	4.176	40.314	1.045	-32.856	8.503
<b>B. VLOTTENDE ACTIVA</b>								
I. VOORRADEN								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.844	660		2.504	416			416
Overige voorraden				0	19			19
	1.844	660	0	2.504	435	0	0	435
II. VORDERINGEN								
Huurdebiteuren	443	15		458	418	11		429
Belastingen en premies van de sociale verzekering	2.727	51		2.778				0
Overige vorderingen	53	135		188		90		90
Overlopende activa	141	26		167	237	50		287
	3.364	227	0	3.591	655	151	0	806
III. LIQUIDE MIDDELEN								
	4.014	1.886		5.900	4.734	1.500		6.234
<b>TOTAAL</b>	<b>2.181.900</b>	<b>65.212</b>	<b>-32.664</b>	<b>2.214.448</b>	<b>2.179.417</b>	<b>68.527</b>	<b>-32.856</b>	<b>2.215.088</b>



<b>PASSIVA (in duizenden euro's)</b>	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>Totaal</b>	<b>DAEB</b>	<b>niet-DAEB</b>	<b>Eliminaties</b>	<b>Totaal</b>
<b>C. EIGEN VERMOGEN</b>								
Herwaarderingsreserves	1.071.257	12.221	-12.221	1.071.257	1.134.715	15.896	-15.896	1.134.715
Overige reserves	472.224	20.520	-20.520	472.224	2.422	10.378	-10.378	2.422
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-48.988	-77	77	-48.988	406.344	6.582	-6.582	406.344
	<u>1.494.493</u>	<u>32.664</u>	<u>-32.664</u>	<u>1.494.493</u>	<u>1.543.481</u>	<u>32.856</u>	<u>-32.856</u>	<u>1.543.481</u>
<b>D. EGALISATIEREKENING</b>								
				0		402		402
<b>E. VOORZIENINGEN</b>								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	2.353			2.353	0			0
Overige voorzieningen	75	1		76	0	0		0
	<u>2.428</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>2.429</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>F. LANGLOPENDE SCHULDEN</b>								
Schulden aan overheid	34.164			34.164	37.709			37.709
Schulden aan banken	406.892			406.892	339.971			339.971
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	173.401	32.184		205.585	180.494	34.823		215.317
Overige schulden	10.740	5		10.745	24.189	8		24.197
	<u>625.197</u>	<u>32.189</u>	<u>0</u>	<u>657.386</u>	<u>582.363</u>	<u>34.831</u>	<u>0</u>	<u>617.194</u>
<b>G. KORTLOPENDE SCHULDEN</b>								
Schulden aan overheid	2.339			2.339	2.377			2.377
Schulden aan banken	42.822			42.822	37.117			37.117
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.315	99		5.414	6.743	138		6.881
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	5.501	103		5.604	4.672	149		4.821
Overige schulden	656	74		730	707	75		782
Overlopende passiva	3.149	82		3.231	1.957	76		2.033
	<u>59.782</u>	<u>358</u>	<u>0</u>	<u>60.140</u>	<u>53.573</u>	<u>438</u>	<u>0</u>	<u>54.011</u>
<b>TOTAAL</b>	<u>2.181.900</u>	<u>65.212</u>	<u>-32.664</u>	<u>2.214.448</u>	<u>2.179.417</u>	<u>68.527</u>	<u>-32.856</u>	<u>2.215.088</u>

## 9. GESCHEIDEN WINST-EN-VERLIESREKENING (in duizenden euro's)

	2022				2021			
	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	75.190	1.254		76.444	73.783	1.294		75.077
Opbrengsten servicecontracten	5.064	241		5.305	4.745	239		4.984
Lasten servicecontracten	-5.198	-89		-5.287	-4.480	-82		-4.562
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-3.344	-82		-3.426	-2.879	-59		-2.938
Lasten onderhoudsactiviteiten	-31.829	-523		-32.352	-24.690	-432		-25.122
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.108	-207		-10.315	-10.553	-199		-10.752
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille</b>	<b>29.775</b>	<b>594</b>	<b>0</b>	<b>30.369</b>	<b>35.926</b>	<b>761</b>	<b>0</b>	<b>36.687</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	7.898	2.125		10.023	11.867	1.298		13.165
Toegerekende organisatiekosten	-372	11		-361	-396	-1		-397
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-5.142	-1.715		-6.857	-6.815	-959		-7.774
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>2.384</b>	<b>421</b>	<b>0</b>	<b>2.805</b>	<b>4.656</b>	<b>338</b>	<b>0</b>	<b>4.994</b>
Overige waardeveranderingen van vastgoedportefeuille	-16.277	-166		-16.443	-8.704	-99		-8.803
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-57.028	52		-56.976	375.757	4.340		380.097
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-1.839	-532		-2.371	12.353	1.448		13.801
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-75.144</b>	<b>-646</b>	<b>0</b>	<b>-75.790</b>	<b>379.406</b>	<b>5.689</b>	<b>0</b>	<b>385.095</b>
Opbrengsten overige activiteiten	469	448		917	452	126		578
Kosten overige activiteiten	-231	-76		-307	-205	-131		-336
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>238</b>	<b>372</b>	<b>0</b>	<b>610</b>	<b>247</b>	<b>-5</b>	<b>0</b>	<b>242</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-4.523</b>	<b>-111</b>		<b>-4.634</b>	<b>-9.061</b>	<b>-71</b>		<b>-9.132</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-1.628</b>			<b>-1.628</b>	<b>-1.315</b>			<b>-1.315</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van de effecten die tot de vlottende activa behoren	13.448			13.448	5.318			5.318
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	6			6				0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-8.993	-1		-8.994	-9.626			-9.626
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>4.461</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>4.460</b>	<b>-4.308</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-4.308</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-44.437</b>	<b>629</b>	<b>0</b>	<b>-43.808</b>	<b>405.551</b>	<b>6.712</b>	<b>0</b>	<b>412.263</b>
Belastingen	-4.473	-2		-4.475	-5.791	-169		-5.960
Resultaat uit deelnemingen	-78	-705	78	-705	6.584	41	-6.584	41
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-48.988</b>	<b>-78</b>	<b>78</b>	<b>-48.988</b>	<b>406.344</b>	<b>6.584</b>	<b>-6.584</b>	<b>406.344</b>

## 10. Gescheiden kasstroomoverzicht volgens de directe methode

(in duizenden euro's)	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
<b>Operationele activiteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Huren	75.924	1.263	73.998	1.284
Vergoedingen	5.223	243	4.606	206
Overige bedrijfsontvangsten	566	63	696	228
Ontvangen interest	6	0	0	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	81.719	1.569	79.300	1.718
<i>Uitgaven</i>				
Personeelsuitgaven	9.778	190	8.867	183
Onderhoudsuitgaven	27.054	400	17.025	271
Overige bedrijfsuitgaven	15.463	374	13.088	384
Betaalde interest	8.444	0	9.810	0
Sectorspecifieke heffing	54	1	243	4
Verhuurderheffing	6.499	129	7.005	128
Leefbaarheid	175	0	189	0
Vennootschapsbelasting	3.759	83	7.776	157
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	71.226	1.177	64.003	1.127
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.493</b>	<b>392</b>	<b>15.297</b>	<b>591</b>
<b>(Des-)investeringsactiviteiten</b>				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	7.898	2.125	11.900	1.298
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	2.393	510	4.600	711
<i>Tussentelling ingaande kasstroom MVA</i>	10.291	2.635	16.500	2.009

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	niet-DAEB
<i>MVA uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	76.024	0	39.924	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	7.248	183	5.383	52
Aankoop woongelegenheden	345	465	425	96
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	5.872	1.989	4.604	829
Investerings overig	661	0	791	0
<i>Tussentelling uitgaande kasstroom MVA</i>	90.150	2.637	51.127	977
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen MVA</i>	-79.859	-2	-34.627	1.032
<i>FVA</i>				
Ontvangsten overig	12	0	1.024	15
Uitgaven overig	0	4	0	826
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen FVA</i>	12	-4	1.024	-811
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-79.847</b>	<b>-6</b>	<b>-33.603</b>	<b>221</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
<i>Ontvangsten</i>				
Nieuwe geborgde leningen	113.600	0	61.007	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	113.600	0	61.007	0
<i>Uitgaven</i>				
Aflossing geborgde leningen	43.362	0	38.736	0
Aflossing ongeborgde leningen	1.604	0	2.110	198
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	44.966	0	40.846	198
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>68.634</b>	<b>0</b>	<b>20.161</b>	<b>-198</b>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-720</b>	<b>386</b>	<b>1.855</b>	<b>614</b>
Liquide middelen per 1-1	4.734	1.500	2.879	886
Liquide middelen per 31-12	4.014	1.886	4.734	1.500

## 11. Goedkeuring en vaststelling jaarstukken

### **GOEDKEURING JAARSTUKKEN 2022**

Het bestuur van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2022 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2022 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

De jaarstukken en de jaarrekening over 2022 zijn onder verantwoordelijkheid van de directeur-bestuurder opgesteld.

Ede, 12 mei 2023

M.H. de Wilde  
directeur-bestuurder

### **VASTSTELLING JAARSTUKKEN 2022**

De Raad van Commissarissen van de stichting Woonstede verklaart dat de middelen in 2022 uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting zijn aangewend en dat Woonstede in 2022 in overeenstemming met de Governancecode Woningcorporaties heeft gehandeld.

In overeenstemming met artikel 7, lid 4 van de statuten van Woonstede stelden wij op 12 mei 2023 de jaarstukken 2022 vast.

Ede, 12 mei 2023

M.K. Groenberg  
voorzitter

L.J. Bode  
vicevoorzitter

M.H.M. Mulder  
lid

B.L.M.T. van Moerkerk  
lid

J. Harkema  
lid

## C. Overige gegevens

## 1. Statutaire resultaatbestemming

In artikel 3 van de statuten van de stichting is opgenomen dat zij zich ten doel stelt uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet. Dit houdt onder andere in dat zij overeenkomstig artikel 42 lid 3 van de Woningwet haar financiële middelen uitsluitend inzet voor werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.



## 2. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

# Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonstede

## A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Woonstede te Ede gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonstede op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonstede zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij 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.

## B. 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 onderbouwing van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

### Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 38,8 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,6 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

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

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,9 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,1 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonstede heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 1.7 'Financiële continuïteit' van het jaarverslag) en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

### **Controleaanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonstede die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 2.4 'Risico's en maatregelen' van het jaarverslag, waarin het bestuur als onderdeel van de risicobeheersing haar frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Woonstede en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data-analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spendanalyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonstede alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonstede bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.
- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: de verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen (geen sprake van complexgewijze verkopen in boekjaar 2022). De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen.

In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1,9 miljard, wat neerkomt op 87% van het balanstotaal van Stichting Woonstede.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonstede waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, als toegelicht op pagina 102 e.v. van de jaarrekening.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde heeft Stichting Woonstede externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRV (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p><b>Controle input</b> Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarderen marktwaarde’, peildatum 31 december 2022, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden.</p> <p>Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p><b>Controle throughput</b> Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonstede aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p>



<p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties.</p> <p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	<p><b>Controle output</b></p> <p>Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingen gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonstede toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur.</p> <p>Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b></p> <p>Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p><b>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</b></p>	<p><b>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</b></p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 98 e.v. van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio’s van Stichting Woonstede gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p>	<p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p>

<p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexplotatie scenario;</li><li>• Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid;</li><li>• De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid;</li><li>• De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid.</li></ul> <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p><b>Observaties</b></p> <p>Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>
---	---

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

### C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist.

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 (inclusief het volkshuisvestelijk verslag) en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

### D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

#### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen benoemd als accountant van Stichting Woonstede vanaf de controle van het boekjaar 2017 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

#### **Geen verboden diensten**

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

### E. 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 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 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.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

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



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

---

**Utrecht, 12 mei 2023**

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,

w.g.

**drs. G.J. (Arjan) Verwoert RA**

---

## Bijlagen

### Bijlage 1. Ontwikkeling van de streefhuren in % per huurklasse 2018-2022 in relatie tot de doelstellingen

	Werkelijk										Doelstellingen			
	2018		2019		2020		2021		2022		2022		2030	
Goedkoop	7,7%		7,4%		7,3%		7,2%		6,9%		> 5%		> 5%	
Betaalbaar laag	61,1%	81,1%	61,1%	81,5%	61,4%	82%	60,0%	81,8%	59,0%	82,3%	>	>	>	> 85%
Betaalbaar hoog	12,4%		13,0%		13,3%		14,6%		16,4%		>	>	>	>
Middel-duur	17,6%	18,9%	17,3%	18,5%	16,9%	18%	17,3%	18,2%	16,9%		<	<	<	< 15%
Duur	1,3%		1,2%		1,1%		0,9%		0,8%	17,7%	< 2%	<	<	< 2%

↑ (terug naar de hoofdtekst)

### Bijlage 2. Algemene huurklassen 2022

Huurklasse	DAEB/ niet-DAEB	Huurniveau	Doelgroep
<b>Goedkoop</b>	DAEB	Tot en met € 442,46 <i>Kwaliteitskortingsgrens</i>	Primaire doelgroep: Jongeren tot 23 jaar
<b>Betaalbaar laag</b>	DAEB	Vanaf € 442,47 t/m € 633,25 <i>Aftoppingsgrens laag</i>	Primaire doelgroep: Alle huishoudens
<b>Betaalbaar hoog</b>	DAEB	Vanaf € 633,26 t/m € 678,66 <i>Aftoppingsgrens hoog</i>	Primaire en secundaire doelgroep: Alle huishoudens* <sub>1</sub>
<b>Middelduur</b>	DAEB	Vanaf € 678,67 t/m € 763,47 <i>Liberalisatiegrens</i>	Secundaire doelgroep: Inkomens van aftoppingsgrens t/m € 40.765 (eenpersoonshuishoudens) of t/m € 45.014 (meerpersoonshuishoudens).
<b>Duur</b>	niet-DAEB	Vanaf € 763,48 <i>Geliberaliseerde huur</i>	Overig: Inkomens vanaf € 40.766 (eenpersoonshuishou- dens) of vanaf € 45.015 (meerpersoonshuishou- dens)

\*1 = via tweehurenbeleid ook bereikbaar voor één- en tweepersoonshuishoudens uit de primaire doelgroep.

↑ (terug naar de hoofdtekst)



### Bijlage 3. Ingeschreven woningzoekenden per 31-12-2022 en actief woningzoekenden in het jaar 2022

Ingeschreven woningzoekenden						
	Bij Huiswaarts		Uit gemeente Ede		Uit gemeente Scherpen-zeel	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Doelgroep	52.921	89,1%	16.683	89,1%	1.010	90,3%
Overig	6.463	10,9%	2.050	10,9%	108	9,7%
Totaal	59.384	100%	18.733	100%	1.118	100%
Actief woningzoekenden*						
	Bij huiswaarts		Uit gemeente Ede		Uit gemeente Scherpen-zeel	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Doelgroep	13.861	90,8%	4.294	92,4%	186	92,1%
Overig	1.397	9,2%	352	7,6%	16	7,9%
Totaal	15.258	100%	4.646	100%	202	100%

\* Actief wil zeggen dat zij minimaal één keer op woningaanbod hebben gereageerd.

↑ (terug naar de hoofdtekst)

## Bijlage 4. Woningtoewijzingen per gemeente naar huishoudsamenstelling, huishoudinkomen en huurprijs

### Gemeente Ede

#### Aantal toewijzingen 2022 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huur-klasse	Huur-klasse	Huurklasse	Huur-klasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (235,80/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 763,47	763,48 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 24.075	21	83	286	3		393
	> 24.075		4	49	96		149
AOW-leeftijd	<= 23.975		1	62	2	6	71
	> 23.975			21	11		32
<b>Subtotaal</b>		<b>21</b>	<b>88</b>	<b>418</b>	<b>112</b>	<b>6</b>	<b>645</b>
Tweeper- soons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 763,47	763,48 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.675		2	104		1	107
	> 32.675			15	12		27
AOW-leeftijd	<= 32.550			37		1	38
	> 32.550			16	15	3	34
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>2</b>	<b>172</b>	<b>27</b>	<b>5</b>	<b>206</b>
Drie- en meerper- soons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 678,66	678,67 t/m 763,47	763,48 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.675			88	1		89
	> 32.675			18	9	1	28
AOW-leeftijd	<= 32.550						0
	> 32.550						0
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>106</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>117</b>
<b>Totaal</b>		<b>21</b>	<b>90</b>	<b>696</b>	<b>149</b>	<b>12</b>	<b>968</b>

## Gemeente Scherpenzeel

### Aantal toewijzingen 2022 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huurklasse	Huur- klasse	Huurklasse	Huur- klasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (235,80/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 763,47	763,48 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 24.075		1	7	1		9
	> 24.075		1	2	2		5
AOW-leeftijd	<= 23.975		1	6			7
	> 23.975			3			3
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>3</b>	<b>18</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>24</b>
Tweeper- soons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 763,47	763,48 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.675			3			3
	> 32.675						0
AOW-leeftijd	<= 32.550			1			1
	> 32.550						0
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
Drie- en meerpersoons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 678,66	678,67 t/m 763,47	763,48 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.675			10			10
	> 32.675						0
AOW-leeftijd	<= 32.550						0
	> 32.550						0
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>10</b>
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>3</b>	<b>32</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>38</b>

## Gemeente Wageningen

### Aantal toewijzingen 2022 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huur-klasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (235,80/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 763,47	763,48 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 24.075						0
	> 24.075			1			1
AOW-leeftijd	<= 23.975			3			3
	> 23.975			1			1
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>
Tweeper- soons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 763,47	763,48 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.675						0
	> 32.675						0
AOW-leeftijd	<= 32.550						0
	> 32.550			1	2		3
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>3</b>
Drie- en meerpersoons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 678,66	678,67 t/m 763,47	763,48 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.675						0
	> 32.675						0
AOW-leeftijd	<= 32.550						0
	> 32.550						0
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Totaal</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

## Totaal Woonstede

### Aantal toewijzingen 2022 op basis van huurcontractdatum

Leeftijd	Inkomen	Huurklasse	Huur-klasse	Huurklasse	Huurklasse	Huurklasse	Totaal
Eenpersoons		<Basishuur (235,80/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 763,47	763,48 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 24.075	21	84	293	4		402
	> 24.075		5	52	98		155
AOW-leeftijd	<= 23.975		2	71	2	6	81
	> 23.975			25	11		36
<b>Subtotaal</b>		<b>21</b>	<b>91</b>	<b>441</b>	<b>115</b>	<b>6</b>	<b>674</b>
Tweeper- soons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 633,25	633,26 t/m 763,47	763,48 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.675		2	107		1	110
	> 32.675			15	12		27
AOW-leeftijd	<= 32.550			38		1	39
	> 32.550			17	17	3	37
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>2</b>	<b>177</b>	<b>29</b>	<b>5</b>	<b>213</b>
Drie- en meerpersoons		<Basishuur (233,99/237,62)	Basishuur t/m 442,46	442,47 t/m 678,66	678,67 t/m 763,47	763,48 =>	
Jonger dan AOW-leeftijd	<= 32.675			98	1		99
	> 32.675			18	9	1	28
AOW-leeftijd	<= 32.550						0
	> 32.550						0
<b>Subtotaal</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>116</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>127</b>
<b>Totaal</b>		<b>21</b>	<b>93</b>	<b>734</b>	<b>154</b>	<b>12</b>	<b>1.014</b>

↑ (terug naar de hoofdtekst)

## Bijlage 5. Saldo huurwoningen per gemeente (per 31 december 2022)

Ede	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
<b>Zelfstandige huurwoningen 31-12-2021 op basis van dVi 2021</b>	<b>9.174</b>	<b>81</b>	<b>9.255</b>	<b>666</b>	<b>7.522</b>	<b>773</b>	<b>294</b>	<b>9.255</b>
Nieuwbouw	409		409	2	392	15		409
Aankoop	3	2	5	1	2		2	5
Terugkoop koopgarant	11		11	1	9	1		11
Verkoop koopgarant	-8	-3	-11		-7		-4	-11
Verkoop uitpond en Vrije koop	-17	-2	-19	-2	-12	-3	-2	-19
Sloop			0					0
Overige mutaties	-2		-2	-75	-335	347	61	-2
<b>Zelfstandige huurwoningen 31-12-2022</b>	<b>9.570</b>	<b>78</b>	<b>9.648</b>	<b>593</b>	<b>7.571</b>	<b>1.133</b>	<b>351</b>	<b>9.648</b>

Scherpenzeel	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
<b>Zelfstandige huurwoningen 31-12-2021 op basis van dVi 2021</b>	<b>646</b>	<b>5</b>	<b>651</b>	<b>64</b>	<b>558</b>	<b>22</b>	<b>7</b>	<b>651</b>
Nieuwbouw			0					0
Aankoop			0					0
Terugkoop koopgarant	1		1		1			1
Verkoop koopgarant	-1		-1		-1			-1
Verkoop uitpond en Vrije koop			0					0
Sloop	-10		-10		-10			-10
Overige mutaties	1		1	-20	-13	33	1	1
<b>Zelfstandige huurwoningen 31-12-2022</b>	<b>637</b>	<b>5</b>	<b>642</b>	<b>44</b>	<b>535</b>	<b>55</b>	<b>8</b>	<b>642</b>

Wageningen	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
<b>Zelfstandige huurwoningen 31-12-2021 op basis van dVi 2021</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>85</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>88</b>
Nieuwbouw			0					0
Aankoop			0					0
Terugkoop koopgarant			0					0
Verkoop koopgarant			0					0
Verkoop uitpond en Vrije koop			0					0
Sloop			0					0
Overige mutaties			0		-3	3		0
<b>Zelfstandige huurwoningen 31-12-2022</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>82</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>88</b>

Woonstede totaal	Classificatie			Huurprijs				
	DAEB	Niet-DAEB	Subtotaal I t/m IV	I	II	III	IV	Totaal
<b>Zelfstandige huurwoningen 31-12-2021 op basis van dVi 2021</b>	<b>9.908</b>	<b>86</b>	<b>9.994</b>	<b>730</b>	<b>8.165</b>	<b>798</b>	<b>301</b>	<b>9.994</b>
Nieuwbouw	409		409	2	392	15		409
Aankoop	3	2	5	1	2		2	5
Terugkoop koopgarant	12		12	1	10	1		12
Verkoop koopgarant	-9	-3	-12		-8		-4	-12
Verkoop uitpond en Vrije koop	-17	-2	-19	-2	-12	-3	-2	-19
Sloop	-10		-10		-10			-10
Overige mutaties	-1		-1	-95	-351	383	62	-1
<b>Zelfstandige huurwoningen 31-12-2022</b>	<b>10.295</b>	<b>83</b>	<b>10.378</b>	<b>637</b>	<b>8.188</b>	<b>1.194</b>	<b>359</b>	<b>10.378</b>

I huurprijs tot en met € 442,46

II huurprijs boven € 442,46 tot en met € 678,66

III huurprijs boven € 678,66 tot en met € 763,47

IV huurprijs boven € 763,47

↑ (terug naar de hoofdtekst)



## Bijlage 6. Samenstelling woningbezit per gemeente

Ede	Eengezinswoningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Totaal
<b>tot 1945</b>	167			<b>167</b>
<b>1945-1959</b>	858		344	<b>1.202</b>
<b>1960-1969</b>	552	6	479	<b>1.037</b>
<b>1970-1979</b>	377	1.648		<b>2.025</b>
<b>1980-1989</b>	833	408	438	<b>1.679</b>
<b>1990-1999</b>	445	413	177	<b>1.035</b>
<b>2000-2009</b>	304	233	88	<b>625</b>
<b>2010-2019</b>	530	700	94	<b>1.324</b>
<b>&gt;= 2020</b>	137	320	91	<b>548</b>
<b>Totaal</b>	<b>4.203</b>	<b>3.728</b>	<b>1.717</b>	<b>9.648</b>

Scherpenzeel	Eengezinswoningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Totaal
<b>tot 1945</b>	20			<b>20</b>
<b>1945-1959</b>	74			<b>74</b>
<b>1960-1969</b>	122			<b>122</b>
<b>1970-1979</b>	134			<b>134</b>
<b>1980-1989</b>	45		34	<b>79</b>
<b>1990-1999</b>	13	41	13	<b>67</b>
<b>2000-2009</b>		13	30	<b>43</b>
<b>2010-2019</b>	31	40		<b>71</b>
<b>&gt;= 2020</b>	32			<b>32</b>
<b>Totaal</b>	<b>471</b>	<b>94</b>	<b>77</b>	<b>642</b>

Wageningen	Eengezinswoningen	Etagewoningen met lift	Etagewoningen zonder lift	Totaal
<b>tot 1945</b>				
<b>1945-1959</b>				
<b>1960-1969</b>				
<b>1970-1979</b>				
<b>1980-1989</b>				
<b>1990-1999</b>		88		<b>88</b>
<b>2000-2009</b>				
<b>2010-2019</b>				
<b>&gt;= 2020</b>				
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>88</b>

↑ (terug naar de hoofdtekst)

## Bijlage 7. Beschikbaarheid en toewijzing bijzondere doelgroepen

Gemeente Ede			
A	Soort woning	Jaar 2022	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	4.806	1.951
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2022
	Specifieke doelgroepen	2.226	209
	Aangepaste woning	25	6

Gemeente Scherpenzeel			
A	Soort woning	Jaar 2022	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	205	121
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2022
	Specifieke doelgroepen	121	11
	Aangepaste woning	0	0

Gemeente Wageningen			
A	Soort woning	Jaar 2022	Woningen geschikt 65+
	Omvang nultreden	88	88
B	Woonvormen specifieke doelgroepen	Omvang	Toewijzing 2022
	Specifieke doelgroepen	88	8
	Aangepaste woning	0	0

↑ (terug naar de hoofdtekst)

## Bijlage 8. VvE's

Woonstede is deelnemer in de volgende 73 VvE's. In de tweede kolom is het deelnamepercentage naar appartementsrecht (niet naar kostenaandeel) vermeld. Voor de VvE's gemarkeerd met een \* fungeert Woonstede niet als VvE-beheerder. Voor de overige VvE's wel.

Agaatstraat 21 t/m 98	98%
Anjelierlaan 10 t/m 24-2	40% *
Anjelierlaan 26 t/m 48-2	94%
Asserstate 33 t/m 51	90%
Bandaneira 1 t/m 22	95%
Baron van Wassenaerpark Cornelia	80%
Baron van Wassenaerpark Machtella	50%
Baron van Wassenaerpark Park	40%
Baron van Wassenaerpark Walraven	50%
Belvedere (98 woningen en 47 garage's)	39% *
Beukenlaan 34 t/m 44	83%
Bospoort 41 t/m 75	22% *
Bovenbuurtweg 13A t/m 17E	43% *
Burg. Heijsingel 1 t/m 15	75%
De Ginkel (15 appartementen De Halte)	22% *
De Pleinen (1 zorgunit en 9 woningen)	30% *
De Pleinen (39 Parkeerplaatsen + 11 bergingen)	29% *
De Zoom 1 t/m 18	17% *
De Zoom 19 t/m 36	39% *
De Zoom 55 t/m 72	100%
Diomedea Parking (53 parkeerplaatsen Diomedea)	70% *
Dr. A. Kuiperstraat 21 t/m 49	93%
Dr. Den Uylpark 96 t/m 104 en 110 t/m 118	70%
Eekhoornnest Scherpenzeel	80% *
Ernst Casimirlaan 28 t/m 51	79%
Ernst Casimirlaan 4 t/m 27	83%
Ernst Casimirlaan 52 t/m 75	38% *
Ernst Casimirlaan 76 t/m 99	38% *
Gerard Doustraat 49 en 51 en Eeckhoutstraat 2	50%
Goudsbloemstraat 37 t/m 59-II	83%
Groot Wallenburgh	22%
J. Th. Tooroplaan 28 t/m 38-2	39% *
J. Th. Tooroplaan 40 t/m 50-2	33% *
Jan Linsestraat/Parkweg	100%
Kleefsehoek 434 t/m 488	96%
Laan 1948 3A t/m 9B	88%
Laan van Kernhem 233 t/m 295	88%
Laan van Kernhem 297 t/m 347	8% *
Leeghwaterstraat 53 t/m 103	96%

Leesonhof	33%
Leeuweriklaan 2 t/m 12	33%
Maandertoren Kelder (5 parkeerplaatsen De Microscoop	13% *
Nijverheidlaan 1/3/5 Kerkweg 11B/13	58% *
Not. Fischerstraat 1A t/m 5G	80%
Piet Heinstraat 4 t/m 22-2	90%
Pollenstein 2 t/m 36	91%
Pollenstein 74 t/m 108	33% *
Prinses Margrietlaan 2 t/m 4D	94%
Proosdijerveldweg 15 t/m 29-II	90%
Proosdijerveldweg 39 t/m 53-II	42% *
Proosdijerveldweg 48 t/m 68-II	100%
Ranonkellaan 48 t/m 52A	91%
Ranonkellaan 54 t/m 72-2	75%
Rembrandtlaan 158 t/m 186 (Hendrikje)	40% *
Rembrandtlaan 218 t/m 246 (Annetje)	100%
Rembrandtlaan 248 t/m 276 (Grietje)	93%
Rembrandtlaan 278 t/m 306 (Isabella)	93%
Rozenplein 2 t/m 8 en 12 t/m 52	87%
Smachtenburg (Metje)	100%
Spaaksingel 30 t/m 44	41%
Stomperkamperweg 36 t/m 70	88%
Telefoonweg (aangekocht appartement)	89%
Van der hagenstraat 125 t/m 947 (Groot Haver-	8% *
Verandawoningen Uitvindersbuurt	70% *
Vuursteenbergr 12 t/m 22	45% *
Vuursteenbergr 24 t/m 34	67%
Weerdestein 57 t/m 91	83%
Weerdestein 93 t/m 163	39% *
Westhoffhuis	100%
Zandscheer Hoofd- en Ondersplitsing	68%
Zilverbergr 13 t/m 23	52% *
Zwaluwlaan 27 t/m 49	33%
	92%

↑ (terug naar de hoofdtekst)

## Bijlage 9. Kengetallen

	2022	2021	2020	2019	2018
Verhuureenheden:					
eengezinswoningen	4.674	4.600	4.658	4.701	4.752
etagewoningen zonder lift	1.794	1.755	1.782	1.736	1.746
etagewoningen met lift	3.910	3.639	3.599	3.601	3.548
totaal woningen	10.378	9.994	10.039	10.038	10.046
garages	905	902	902	857	851
overige obj.	715	716	717	705	671
totaal	11.998	11.612	11.658	11.600	11.568
Woningen naar bouwperiode:					
Tot 1945	193	195	227	289	293
1945 t/m 1959	1.276	1.292	1.311	1.339	1.353
1960 t/m 1969	1.159	1.161	1.170	1.168	1.179
1970 t/m 1979	2.159	2.162	2.173	2.194	2.207
1980 t/m 1989	1.758	1.764	1.773	1.787	1.803
1990 t/m 1999	1.190	1.188	1.190	1.195	1.196
2000 t/m 2009	668	666	667	667	676
2010 t/m 2019	1.395	1.395	1.397	1.399	1.339
vanaf 2020	580	171	131		
	10.378	9.994	10.039	10.038	10.046
<u>Balans en resultaat x € 1.000,--</u>					
Marktwaarde verhuurd bezit	1.915.836	1.891.786	1.515.897	1.420.264	1.327.334
Eigen vermogen	1.494.493	1.543.481	1.137.137	1.046.483	951.292
Voorzieningen	2.429	0	331	1.209	7.546
Leningen	481.642	407.641	387.450	388.699	404.882
Huren	76.444	75.077	74.498	72.483	70.229
Vergoedingen	5.221	4.901	4.454	4.538	4.402
Jaarresultaat	-48.988	406.344	90.655	95.190	85.789
<u>Algemeen (in hele euro's)</u>					
Gem. huurbedrag p mnd/p woning	588,70	598,74	608,58	578,09	558,40
Gem. bedrag stookkosten	64,22	61,31	51,05	54,75	50,62
Huurachterstand in % huren/verg.	0,45	0,45	0,59	0,55	0,54
Huurderving in % huren/verg.	0,98	0,65	0,61	0,93	0,96
Onderh.uitgaven gem. per won.	2.596,88	2.002,07	1.751,86	2.029,77	2.097,92
Belastingen gem. per won.	322,08	300,44	326,19	321,50	303,62
Solvabiliteit EV/TV (marktwaarde)	67,5%	69,7%	65,0%	63,7%	61,1%
Solvabiliteit EV/TV (beleidswaarde)	52,5%	46,7%	34,9%	35,6%	35,9%
Rentabiliteit eigen vermogen	-3,3%	26,3%	8,0%	9,1%	9,0%
Rentabiliteit totaal vermogen	-1,8%	18,8%	5,8%	6,5%	6,3%

		2022	2021	2020	2019	2018
Loan to value	marktwaarde	25,1%	21,5%	25,6%	27,4%	30,5%
Loan to value	beleidswaarde	39,5%	43,6%	55,2%	55,4%	56,4%
ICR		2,3	2,6	2,4	2,3	1,7
Dekkingsratio		24,6%	27,7%	24,5%	36,9%	
Onderpandratio		23,1%	24,8%	30,5%	31,2%	
Direct rendement		1,6%	2,4%	2,5%	2,4%	2,4%
Indirect rendement		-3,0%	25,2%	5,7%	6,3%	7,1%
Gerealiseerd resultaat		1,2%	1,9%	2,5%	1,9%	1,6%
Externe financiering van investeringen		74,0%	38,7%	0,0%	0,0%	60,9%
Current ratio		0,20	0,14	0,11	0,24	0,49
Formatieplaatsen		130,45	127,28	126,06	124,60	119,64

