



alle ruimte!

Jaarverslag 2022

De Woonplaats in 2022

Onze woningen

 **16.657**
woningen

62,3%
in Enschede

13,7%
in Aalten

13,5%
in Winterswijk

4%
In Oost Gelre

6,5%
in de rest van Nederland

 **+27**
aankoop

 **+11**
nieuwbouw

 **-0**
sloop

 **-11**
verkoop

Ons werk

 **249**
medewerkers

 **1.307**
nieuwe verhuringen

 **15.000**
uitgevoerde reparaties

 **88.976**
telefoongesprekken

De Duurzame Woonplaats

 **412**
woningen verduurzaamd

 **-31,5%**
footprint verkleind
in vergelijking met 2011

 **50%**
van onze woningen heeft
energielabel B of hoger!

 **21**
SROI-overeenkomsten
Wij zetten ons in voor
social return

 **€46,8 miljoen**
uitgaven onderhoud,
verduurzaming en nieuwbouw

 **7**
SROI-plaatsingen
Banen creëren voor mensen
met een grote(re) afstand
tot de arbeidsmarkt



Deze cijfers geven onze bewoners

8
Afhandelen
reparatieverzoeken

7,4
Onderhoud
woningen


7,6
Verhuurproces

7,7
Huur opzeggen



Innovatieve pilots

 **96**
appartementen verduurzaamd
met circulaire toepassingen
Fazantstraat in Enschede

 **3.000**
energiebesparende
tasjes uitgedeeld

 **25**
circulaire badkamers geplaatst
Helderkampstraat in Winterswijk

de **woonplaats**

alle ruimte!



alle ruimte!

Bestuursverslag 2022

Voorwoord

2022 was een jaar vol ambitie voor onze organisatie. Van veel nieuwe plannen zoals versneld bouwen, van nog meer woningen verduurzamen dan we al deden én van nieuwe collega's werven om al die ambities waar te kunnen maken. Want die ambities zorgen ervoor dat onze doelgroep fijn kan wonen in goede en betaalbare woningen in prettige en leefbare buurten. Nu en in de toekomst. We blikken hier graag terug op dit ambitieuze jaar, waar we met lef en innovatie kansen pakten om waar te maken wat we in ons ondernemingsplan hebben afgesproken.

Waar de afgelopen jaren onze investeringsruimte nog werd beperkt door wijzigingen bij het WSW en de verhuurderheffing was dat in 2022 niet meer het geval. Bij De Woonplaats kozen we ervoor om de ontstane investeringsruimte maximaal maatschappelijk in te zetten. We willen namelijk een verschil maken voor onze huurders. We hebben daarom onze verduurzaming in een stroomversnelling gebracht. We brachten in 2022 412 woningen naar een beter energielabel. Dat zijn zo'n zestig woningen meer dan in 2021. Onze bewoners ervaren hierdoor niet alleen meer wooncomfort, maar het heeft ook een positief effect op hun woonlasten. En dat is in tijden van energiearmoede erg belangrijk.

We willen ook investeren in extra woningen voor onze doelgroep. Want de woningmarkt vraagt om oplossingen en daadkracht. We blijven continu kijken naar kansen voor nieuwe projecten en dat zie je terug in een toename van het aantal bouwprojecten. In 2022 hebben we diverse nieuwe bouwprojecten voorbereid, waaronder de 200 woningen die we in Enschede versneld bouwen samen met de gemeente en SJHT en de Ludgerstraat in Aalten. We hebben in 2022 ook een aantal mooie projecten gerealiseerd. In dit jaar zijn onder andere De Vliertuin en de Helderkampstraat in Winterswijk opgeleverd. En in Enschede de Fazantstraat met diverse circulaire toepassingen en de renovatie van het eerste blok aan de Maanstraat.

Al die projecten en ambities vergen lef, innovatief denken en vooral heel veel enthousiaste Woonplaatsers. Want zonder onze collega's zouden we nergens zijn. We zijn druk bezig geweest om onze organisatie stap voor stap te versterken door tijdig te werven. En dat is gelukt. We hebben in 2022 33 nieuwe collega's mogen verwelkomen. Dat mede dankzij een professionaliseringslag van onze arbeidsmarktcommunicatie. En intern is De Woonplaats Academy gelanceerd met diverse opleidingen en trainingen voor onze medewerkers. Die heeft wellicht ook geholpen heeft om nieuwe medewerkers over de streep te trekken.

Het jaar 2022 is wat ons betreft ook wel het jaar van de voorbereidingen voor een nieuw regionaal woonruimteverdeelsysteem [WoningHuren.nl](https://www.woninghuren.nl). Er is hard gewerkt en dat leidt er toe dat we vanaf 28 maart 2023 live kunnen. Vanaf dan vindt de woningzoekende ons woningaanbod en dat van twaalf andere corporaties op één website. Er is straks nog maar één inschrijving nodig om te kunnen reageren op woningen van alle corporaties. Zo maken we de zoektocht naar een nieuwe woning een stuk makkelijker.

We zijn een organisatie die dicht bij onze huurders wil staan. Dit deden we door ook dit jaar integraal vanuit onze wijken te werken. 2022 was het tweede jaar waarin we gebiedsgericht werkten. Al onze gebiedsteams hebben hun definitieve invulling gekregen en staan nu volledig. We merken dat de synergie en het 'wij'-gevoel in de betrokken teams groeit. De klant waardeert dat ook en dat is misschien nog wel het allerbelangrijkst!

Marion Wolters,
Directeur-bestuurder

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Inhoudsopgave.....	4
1. Met hart voor huurders en woningzoekenden.....	6
1.1 Ondernemingsplan	6
1.2 Portefeuillestrategie	6
1.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid	7
1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen.....	11
1.5 Leefbaarheid en participatie.....	13
1.6 Wonen en zorg	14
1.7 Klachtenafhandeling en de Klachtencommissie	15
1.8 Huurincassobeleid en ontruiming.....	16
1.9 Frictieeegstand en huurdering.....	17
2. Het vastgoed van de toekomst.....	18
2.1 Kwaliteit en duurzaamheid	18
2.2 Nieuwbouw, sloop en grote renovatie (projecten).....	22
2.3 Aankoop en verkoop	27
2.4 Maatschappelijk vastgoed	28
3. Samen kunnen we meer	30
3.1 Samenwerking met stakeholders	30
3.2 Prestatieafspraken.....	33
4. Alle ruimte voor medewerkers.....	35
5. Onze organisatie en governance	37
5.1. Organisatie.....	37
5.2 Gebiedsgericht werken	37
5.3 Governance	38
5.4 Maatschappelijk verantwoord ondernemen.....	39
5.5 Innovatief en slim bouwen op data	41
6. Optimale inzet financiële middelen	43
6.1 Financieel beleid en beheer	43
6.2 Financieel resultaat 2022	43
6.3 Toekomstige financiële positie	43
6.4 Ontwikkeling kengetallen	44
6.5 Vastgoedwaardering.....	50
6.6 Treasury	51
6.7 Verbindingen	52
6.8 Fiscaliteiten	53
7. Risicomanagement	55
7.1 Risicobereidheid	55
7.2 Risicomanagement	55
7.3 Strategische risico's	56
7.4 Frauderisico's	60
Directieverklaring	61

Verslag Raad van Commissarissen	62
1. Taken van de RvC en het Bestuur	62
2. Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden	62
3. Governancecode woningcorporaties	63
4. Samenstelling en functioneren Raad van Commissarissen	63
5. Werkwijze commissies en overlegstructuur	67
6. Werkwijze van de RvC en besluiten	68
7. Beloningskader en bezoldiging	72
8. Permanente educatie	73
9. Verbindingen	73
10. Verklaring Raad van Commissarissen	73

1. Met hart voor huurders en woningzoekenden

1.1 Ondernemingsplan

Met het vaststellen van [ons ondernemingsplan](#) in 2021 stond 2022 in het teken van de vertaling van onze strategische doelen naar onze organisatie. Een voorbeeld hiervan is het bestuursverslag dat hier nu voorligt. Dit is in opzet en structuur gebaseerd op onze strategische doelen. Het ondernemingsplan wordt daarmee een document dat de komende jaren de koers en richting geeft aan ons handelen.

Deze strategische doelen zijn:

- Huurders kunnen prettig en betaalbaar wonen in een leefbare wijk. Zij zijn samen met woningzoekenden tevreden over onze dienstverlening.
- We beschikken over een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad in gevarieerde wijken en buurten.
- We investeren actief in de relatie met onze huurders en stakeholders en werken intensief samen, waarbij alle betrokkenen vanuit de eigen verantwoordelijkheid bijdragen aan de uitvoering van de gezamenlijke ambitie en opgaven.
- We zijn een goede werkgever, omdat medewerkers de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en van elkaar leren, zodat we kunnen mee veranderen met wat de omgeving van ons vraagt.
- We verbeteren onze processen continu met innovatieve, digitale oplossingen.
- We zetten onze financiële middelen zoveel mogelijk in voor het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen, binnen de beheersbare risico's.

We willen onze doelen primair uitvoeren in onze kerngemeenten Aalten, Oost Gelre, Winterswijk en Enschede. Al deze strategische doelen geven richting aan de wijze waarop we invulling willen geven aan onze missie:

'Goede en betaalbare woningen voor onze sociale doelgroep in prettige en leefbare buurten, op een innovatieve en maatschappelijk verantwoorde manier, nu en in de toekomst.'

1.2 Portefeuillestrategie

Met het nieuwe ondernemingsplan in de hand hebben we 2022 gebruikt om onze portefeuillestrategie te herijken. 2022 was daarin een bijzonder jaar. Het vervallen van de verhuurderheffing werd gedurende het jaar steeds reëler. Uiteindelijk werd het besluit ook daadwerkelijk genomen: de heffing vervalt. Tegelijkertijd zagen we dat oorlog in Oekraïne en de gevolgen daarvan een negatief effect hebben op onze financiële en vooral ook organisatorische slagkracht. Bijvoorbeeld door inflatie, stijgende energieprijzen en schaarste aan grondstoffen. We hebben in deze onzekere situatie toch een heel ambitieus portefeuilleplan opgesteld waarmee we de komende jaren het verschil willen maken. Enkele ambities die voortkomen uit het portefeuilleplan zijn:

Slaagkans voor de sociale doelgroep vergroten

We gaan onze sociale voorraad in onze kerngemeenten door laten groeien. Dus meer nieuwbouw realiseren, de sloop van complexen temperen en de verkoop van woningen minimaliseren. We zoeken daarin samen met onze stakeholders naar mogelijkheden om sneller extra woningen toe te voegen aan de gemeenten.

Middeninkomens beter bedienen

Nu de gelegenheid er weer is, gaan we de mogelijkheden in onze niet-DAEB-tak inzetten voor het bedienen van de doelgroep voor huurwoningen met een huurprijs tot circa € 1.000,- per maand. Dit willen zo doen dat het bijdraagt aan de leefbaarheid en differentiatie in onze wijken. En daarmee bieden we ook meer mogelijkheden tot wooncarrière in onze buurten.

Leefbare buurten en wijken

We zetten optimaal in op onze sloop- en nieuwbouwambities. Daarmee verbeteren we de leefbaarheid in wijken en realiseren we een goede spreiding over de stad. Daarnaast zetten we bij nieuwbouw in op de

huisvesting van bijzondere doelgroepen. Zoals de uitstroom van maatschappelijk opvang, de huisvesting van ouderen, woonwagenvestiging en cetera.

Woningvoorraad toekomstbestendig maken én houden

Het verduurzamen van onze woningvoorraad blijft een grote opgave voor de komende jaren. We blijven hier dan ook vol op inzetten. De aandacht zal de komende jaren gaan verschuiven van het verduurzamen door isolatie van eengezinswoningen naar de verduurzaming van onze meergezinswoningen. De woningen met energielabels E, F en G krijgen hierbij prioriteit. Naast woningisolatie verhogen we het tempo om de installaties in onze woningen te verduurzamen.

Bijdragen aan de jongeren- en studentenhuisvesting

We zien dat in Enschede de vraag naar woonruimte voor studenten en jongeren groot is. We willen daar graag een bijdrage aan leveren en hebben deze handschoen opgepakt samen met de SJHT. Dit is een corporatie die is gespecialiseerd in het beheer en exploitatie van huisvesting voor studenten en jongeren.

Al deze ambities, die zijn gekwantificeerd in onze portefeuillestrategie, zijn reëel en haalbaar. Maar zeker niet zomaar. We leggen de lat hoog voor onze eigen organisatie. En voor de partijen die opdrachten voor ons uitvoeren. We doen dit om zoveel mogelijk maatschappelijke impact te genereren voor de bewoners in onze gemeenten.

Om deze ambities uit te voeren, moet onze organisatie worden aangepast. En de manier van werken moet worden doorontwikkeld. Er zijn meer mensen nodig om de extra ambities vorm te kunnen geven. Voordat we meer productie kunnen dragen, realiseren we ons dat we eerst de voorwaarden goed moeten hebben. Dit is een mooie uitdaging en een stip op onze horizon.

1.3 Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Huurprijsbeleid

De streefhuur is de huurprijs van een woning die bij een mutatie in rekening wordt gebracht. De streefhuur is de relevante huurprijs voor beleidskeuzes en daarmee bepalend voor het beschikbare woningaanbod voor de verschillende inkomenscategorieën, de prijs-kwaliteitsverhouding van de woningvoorraad en de mate waarin de contracthuur kan worden verhoogd. Voor het betaalbaar en beschikbaar houden van de woningvoorraad is het dan ook een bewuste keuze van De Woonplaats geweest om de streefhuur lager vast te stellen dan de maximaal redelijke huur.

Als gevolg van het passend toewijzen is het voor woningzoekenden niet toegestaan om te reageren op het gehele aanbod van huurwoningen. Dit heeft met name gevolgen voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep. Deze dient voor 95% van de nieuwe verhuringen te worden gehuisvest in een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (voor een- en tweepersoonshuishoudens) of de tweede aftoppingsgrens (voor gezinnen).

In de volgende tabellen wordt het totale woningbezit van De Woonplaats weergegeven. In de eerste tabel is ons woningbezit onderverdeeld in het DAEB- en niet-DAEB-segment. In de tweede tabel zijn de woningen uitgesplitst naar huurprijscategorie van de streefhuren.

Aantal woningen (inclusief woonwagens) per 31-12-2022 onderverdeeld in DAEB en niet-DAEB			
	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
Oost-Nederland	15.256	637	15.893
Overig Nederland	732	32	764
Totaal aantal woningen	15.988	669	16.657
Aantal woningen per categorie streefhuur per 31-12-2022 (incl. woonwagens / excl. zorgvastgoed)			

	Oost-Nederland	Overig Nederland	Eindtotaal
tot € 442,46	1.001	0	1.001
€ 442,46 - € 633,25	6.591	378	6.969
€ 633,25 - € 678,66	2.834	2	2.836
€ 678,66 - € 752,33	3.955	142	4.097
vanaf € 752,33	639	41	680
Totaal aantal woningen	15.020	563	15.583

Op een deel van de woningen tussen de € 678,66 en € 752,33 (namelijk 1.130 woningen die voor senioren zijn gelabeld) is het tweehurenbeleid van toepassing. Dat houdt in dat als de woning wordt verhuurd aan iemand met een inkomen onder de passendheidsgrens, deze wordt afgetopt naar de eerste of tweede aftoppingsgrens. Daarmee zijn deze woningen bereikbaar voor huishoudens die passend moeten worden toegewezen.

Woonruimteverdeling

Passend toewijzen

Het huisvesten van onze doelgroepen is en blijft onze kerntaak. Bij het toewijzen van woningen houden we rekening met de nationale en Europese regelgeving. Bij het verdelen van de woningvoorraad maken wij gebruik van Product Markt Combinaties (PMC's), zodat we passend kunnen toewijzen: de juiste huurprijs bij het juiste inkomen en de juiste gezinssamenstelling. Het passend toewijzen is geïntegreerd in ons primaire systeem. Alle woningen hebben een specifieke PMC gekregen. De PMC's zijn vastgesteld op basis van de huurprijs van de woning enerzijds en inkomen, huishoudensgrootte en leeftijd van de woningzoekende anderzijds.

In ons [ondernemingsplan](#) is de volgende strategische doelstelling opgenomen: We bieden betaalbare woningen aan en streven in iedere gemeente voor actief woningzoekenden naar een slagingskans binnen een redelijke termijn.

De gemiddelde zoektijd van de sociale doelgroep bij acceptatie van een woning is 7,9 maanden.

80-10-10-regeling werd 92,5-7,5

Sinds de inwerkingtreding van de Europaregeling is het beleid van De Woonplaats erop gericht om uitsluitend de doelgroep van beleid te huisvesten in het woningaanbod beneden de liberalisatiegrens. In 2021 gold voor alle huishoudens eenzelfde inkomensgrens voor toegang tot de sociale huursector, namelijk € 40.024,-. Vanaf januari 2022 moeten corporaties in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn dus eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765,- en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.015,-. We mogen 7,5% vrij toewijzen.

In 2022 heeft 99,5 % van onze nieuwe huurders met recht op huurtoeslag een passende woning toegewezen gekregen. In 2021 was dat 99,7%.

Bij iedere woningtoewijzing wordt het inkomen van de klant getoetst en vastgelegd. De verplichting om minimaal 92,5% van ons sociale woningaanbod toe te wijzen aan de sociale doelgroep is ruimschoots behaald met 1.106 toewijzingen. In 2022 zijn er vier huishoudens gehuisvest in de 7,5%.

Kengetallen woonruimteverdeling De Woonplaats in 2022		
Onderwerp	De Woonplaats	Toelichting
Passend toewijzen	99,5%	Het aandeel nieuwe verhuringen bij (potentieel) huurtoeslaggerechtigden, onder de aftoppingsgrenzen. Geldt voor alle gemeenten.
92,5% - 7,5%	99,6%	Aandeel huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dat in 2022 verhuurd is aan de sociale doelgroep.
Zoektijd	7,9 maanden	Dit is de gemiddelde zoektijd in maanden van de sociale doelgroep bij acceptatie van een woning.
Mutatiegraad	8,2%	Inclusief zorgvastgoed.
Nieuwe verhuringen	1.307	Dit betreft woningen inclusief woonwagens en kamers.

Woonruimteverdeelsysteem

In het kernwerkgebied van De Woonplaats kunnen woningzoekenden na gratis inschrijving in ons woonruimteverdeelsysteem WoonVinder reageren op passende woonruimte. Daarnaast bestaan er collegiale samenwerkingen met andere woningcorporaties. Samen met de Enschedese corporaties Ons Huis en Domijn publiceren we op de website [Ik zoek een huis in Enschede](#). Woningzoekenden vinden op deze site het huurwoningaanbod van de drie Enschedese corporaties bij elkaar. Zo kunnen zij in één oogopslag zien welke woningen beschikbaar komen voor verhuur. Ze kunnen daarbij filteren op prijs, type woning, aantal slaapkamers en woningcorporatie. De woningzoekende klikt op een woning en wordt doorgeleid naar de website van de desbetreffende corporatie, waar vervolgens gereageerd kan worden op de woning. Dit geeft een goed overzicht en vergemakkelijkt het zoeken.

Voor de Achterhoek is ons aanbod huurwoningen niet alleen zichtbaar op onze eigen website, maar ook op de website [Thuis in de Achterhoek](#). Zo krijgt de Achterhoekse woningzoekende een compleet beeld van de beschikbare woningen in het gebied. Na het klikken op een woningadvertentie wordt de woningzoekende doorgestuurd naar de betreffende advertentie op onze eigen website.

Nieuwe ontwikkelingen

Gezamenlijke website voor woningzoekenden: [WoningHuren.nl](#)

In 2022 hebben we intensief verder gewerkt aan de ontwikkeling van een gezamenlijke website met de deelnemende corporaties van WoON Twente, voor circa 25.000 actief woningzoekenden. Hiermee realiseren we één plek waar woningzoekenden die een sociale huurwoning zoeken het aanbod vinden van alle aangesloten corporaties in Twente. Daarmee bieden we gemak en duidelijkheid voor woningzoekenden. Ook geeft dit de corporaties inzicht in de lokale en regionale sociale woningmarkt. Voor De Woonplaats betekent dit dat ons Twentse, Achterhoekse en het landelijke aanbod op de website [WoningHuren.nl](#) wordt gepubliceerd. Binnen dit project wordt samengewerkt met een vertegenwoordiging van onze huurders. Eind 2022 hebben we vooral gewerkt aan de implementatiefase. De beoogde startdatum voor deze website is 28 maart 2023.

Spelregelnotitie

De woningcorporaties Domijn, Ons Huis en De Woonplaats zijn voorstander van meer uniformiteit in de wijze waarop wordt omgegaan met woonruimteverdeling. Zeker omdat deze corporaties alle drie actief zijn in Enschede en we het proces voor de woningzoekende transparant en eenvoudig willen maken. Om die reden is afgesproken om een gezamenlijke spelregelnotitie op te stellen, waarin we een start maken met het gelijktrekken van beleid. In 2022 is hiermee een voortvarende start gemaakt en zijn er uitgangspunten afgesproken over thema's als 'pechvogels', opschoning van bestanden, eenduidige verantwoording en meer. In 2023 zullen de uitgangspunten worden geïmplementeerd.

Maatwerk

In ons ondernemingsplan is opgenomen dat we meer ruimte willen bieden voor maatwerk. Om daar meer vorm aan te geven hebben we in 2022 de notitie 'Maatwerk voor gebiedsteams' uitgebracht, een richtinggevend kader op basis waarvan een gebiedsteam kan besluiten maatwerk toe te passen. Op die manier leggen we ook het eigenaarschap bij de gebiedsteams die zelf de afweging kunnen maken wie voor maatwerk in aanmerking komt.

Jaarlijkse huurverhoging

Huursombenadering

Voor de jaarlijkse huurverhoging hanteert de overheid een maximale gemiddelde huurontwikkeling op corporatieniveau (de huursom). Binnen de huursom hebben woningcorporaties de mogelijkheid om de huurstijging te differentiëren, zolang de gemiddelde huurstijging onder de maximale huursom blijft. De maximale huursom heeft betrekking op alle zelfstandige huurwoningen met een gereguleerd contract én geldt per kalenderjaar (1 januari 2022 tot 1 januari 2023). De huursom wordt berekend door de huren van de zelfstandige woningen op de eerste peildatum (1 januari 2022) bij elkaar op te tellen en deze vervolgens te delen door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2023) geldt hetzelfde principe.

De maximale toegestane huursomstijging voor woningcorporaties bedroeg in 2022 2,3%. Dit jaar is de maximale huurverhoging op huishoudniveau eveneens beperkt tot 2,3%. Een differentiatie op huishoudniveau hoger dan de huursom was dus niet toegestaan. Verder is in 2022 geen inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast.

De gerealiseerde huursomstijging over 2022 is 2,0%.

Klanttevredenheid

In ons [ondernemingsplan](#) is de volgende strategische doelstelling opgenomen: Huurders kunnen prettig en betaalbaar wonen in een leefbare wijk. Zij zijn, samen met woningzoekenden, tevreden over de dienstverlening van De Woonplaats.

Huurderstevredenheid: We ambiëren een hoge huurderstevredenheid, minimaal gelijk aan corporaties van vergelijkbare omvang. De huurders staan centraal bij De Woonplaats. Een hoge tevredenheid van onze huurders vinden we daarom erg belangrijk. We maken hierbij voor nu onderscheid tussen de woonbeleving van onze huurders en de klanttevredenheid op onze dienstverlening.

Woonbeleving

In Enschede en de Achterhoek hebben we in 2022 een woonbelevingsonderzoek laten uitvoeren door KWH (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector). In Enschede hebben we dit samen gedaan met twee andere Enschedese corporaties¹. Het onderzoek in de Achterhoek is alleen door De Woonplaats uitgevoerd, omdat we in ons werkgebied in de Achterhoek de enige corporatie zijn. De resultaten zijn eind december met ons gedeeld. We zijn trots op het gemiddelde cijfer van een 7,5 op prettig wonen. Bij het landelijk sectoronderzoek 2022 ligt dit cijfer op een 7,3. In de werkgroep Klanttevredenheid moeten de overige uitkomsten nog worden besproken, net als het bepalen van de vervolgacties.

Klanttevredenheid op dienstverlening

Om de klanttevredenheid op onze dienstverlening te meten, werken wij samen met het KWH. De onderzoeken zijn een middel om te kijken hoe onze dienstverlening wordt ervaren en waar wij kunnen verbeteren. De uitkomsten worden besproken in de werkgroep Klanttevredenheid, waarna verbeteracties worden uitgezet. In de werkgroep waren door verschillende oorzaken afgelopen jaar niet alle betrokken afdelingen vertegenwoordigd. Eind 2022 zijn de vacatures voor Communicatie en Onderhoud ingevuld en is de werkgroep compleet.

¹ De gemeente Enschede is in 2021 gestart met het ontwikkelen van de Stedelijke Investeringsafweging (SIA). De SIA is een instrument om zicht te krijgen op kwetsbare wijken in Enschede. Het laat zien waar de grootste urgenties en kansen voordoen om initiatieven van verschillende partijen te koppelen. We zijn in dit traject partner voor de gemeente Enschede en hebben in 2022 een bijdrage geleverd aan het SIA-dashboard, waaronder het delen van de resultaten van het Woonbelevingsonderzoek.

KWH-scores

In de volgende tabel staat onze doelstelling op verschillende onderwerpen. Dit is onderdeel van een bredere organisatiedoelstelling op het gebied van klanttevredenheid. Op verschillende processen scoren we volgens de meting in klantvisie KWH hetzelfde als corporaties van een vergelijkbare grootte. Alleen op het onderdeel vertrokken huurders (huur opzeggen) scoren we net iets lager. Binnen de werkgroep Klanttevredenheid heeft dit onderdeel prioriteit. Op het onderdeel reparaties scoren we juist iets hoger.

Wij vergelijken ons met corporaties van dezelfde grootte, omdat dit een beter beeld geeft van hoe wij het doen in de sector. Corporaties van dezelfde grootte scoren over het algemeen op het onderdeel huurdersoordeel lager dan de corporaties van een kleine omvang.

De doelstelling ten aanzien van klanttevredenheid ziet er als volgt uit:

Klanttevredenheid in 2022		
Proces	Doelstelling 2022	Resultaat 2022
Huur opzeggen	7,8	7,7
Nieuwe woning	7,6	7,6
Reparaties	7,8	8
Planmatig onderhoud	7,4	7,4

*) De doelstelling 2022 is gebaseerd op de scores van de referentiec corporaties.

1.4 Huisvesting bijzondere doelgroepen

WoonStAP en Woonmaatje in Enschede

WoonStAP in Enschede is een samenwerking met de gemeente Enschede en de corporaties SJHT, Domijn en Ons Huis. Deze ondersteuning van woningzoekenden met een woonbelemmering is voortgezet in 2022. De werkwijze biedt een goede mogelijkheid aan mensen die regulier niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en een succesvolle tweede kans. Dit jaar zijn er 157 aanmeldingen gedaan bij WoonStAP. Er zijn dit jaar 129 intakes geweest. In 2022 zijn 52 WoonStAP-kandidaten huurder geworden van een woning van een corporatie. Een deel heeft zelf een woning gevonden door te reageren en een aantal kandidaten zijn rechtstreeks bemiddeld.

Bij De Woonplaats zijn zeventien kandidaten gehuisvest door zelf te reageren en/of door direct toe te wijzen. Er zijn nog 43 WoonStAP-kandidaten zelfstandig op zoek naar een woning via de reguliere zoeksystemen. Door deze werkwijze wordt voorkomen dat inwoners van Enschede in de maatschappelijke opvang terecht komen of langdurig niet bemiddelbaar zijn. Door de juiste ondersteuning bij het wegnemen en voorkomen van verdere woonbelemmeringen worden maatschappelijke gelden bespaard. Deze besparingen worden inzichtelijk gemaakt in het zogeheten huishoudboekje.

Er komen dagelijks veel vragen binnen bij alle corporaties van Enschede over het huren van een woning. Er is gebleken dat veel woningzoekenden niet goed weten wat de mogelijkheden zijn voor het huren van woningen en wat ervoor nodig is om een woning te huren. Daarnaast melden deze woningzoekenden zich met exact dezelfde vraag bij elke corporatie. Daarom is Woonmaatje in het leven geroepen. Dit is een initiatief voortgekomen uit WoonStAP. Met Woonmaatje krijgen woningzoekenden vanuit één loket de juiste informatie over hoe te reageren op woningen, wat passend toewijzen is en wat er allemaal bij komt kijken om een woning te huren. En hiermee wordt het 'shoppen' van woningzoekenden tegengegaan.

Woonmaatje heeft directe lijnen met WoonStAP en kan de woningzoekende met een woon- of huurbelemmering doorverwijzen naar WoonStAP. In de tweede helft van 2022 is een pilot opgestart met Woonmaatje in het centrumgebied van Enschede, in samenwerking met alle partijen van WoonStAP. De Wijkwijzer, het punt waar alle inwoners met vragen terecht komen, leek het juiste punt te zijn om Woonmaatje uit te rollen. Echter gaven de vrijwilligers van de Wijkwijzer aan dat ze de vragen die ze kregen complex vinden

én de vraag niet aan kunnen gezien het vrijwilligerstekort. Door de partners is daarom de keuze gemaakt om de pilot stop te zetten. Begin 2023 wordt gekeken naar mogelijkheden om een goede doorstart te kunnen maken.

Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang in Enschede

Vanuit het Cimot worden er in Enschede naar rato casussen toegewezen aan de corporaties voor de uitstroom vanuit Beschermd Wonen of de uitstroom naar Beschermd Wonen Modulair. Doelstelling is om binnen zes maanden na de aanvraag voor wonen de cliënt te hebben gehuisvest. Afhankelijk van de indicatie wordt er gekozen voor een driepartijenovereenkomst of een Beschermd Wonen Modulair-overeenkomst. Een driepartijenovereenkomst wordt gesloten tussen de huurder, de zorgverlener en de corporatie. Daarin zijn alle afspraken rondom begeleiding vastgelegd. Bij het Beschermd Wonen Modulair huurt de zorgverlenende partij de woning ten behoeve van de cliënt. In Enschede zijn er in 2022 negen woningen door ons geleverd voor de uitstroom vanuit Beschermd Wonen.

In 2022 is het proces binnen WoON Twente opgestart voor de uitstroom vanuit de Maatschappelijke Opvang. De uit te stromen kandidaten in Enschede zullen via WoonStAP en de WoonStAP-methodiek worden begeleid. Daarbij wordt gekeken naar de individuele kandidaat en de mogelijke woonbelemmeringen. Van daaruit wordt een plan van aanpak opgesteld, waarbij het zelf reageren op woningen via het reguliere woonruimteverdeelsysteem het uitgangspunt wordt. Om de samenwerking tussen de organisaties in de Maatschappelijke Opvang, het draagvlak én verdere kennisdeling van alle partijen vorm te geven, is voor de uitstroom MO-casussen een vertegenwoordiger uit de Maatschappelijke Opvang toegevoegd aan het WoonStAP-team.

Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang in de regio Achterhoek

Per 1 januari 2020 wordt in de regio Achterhoek gewerkt volgens de werkafspraken Uitstroom Beschermd Wonen. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door overleg tussen de (regio)gemeente, de Achterhoekse corporaties en de zorgaanbieders. Door heldere procesafspraken zijn de verwachtingen over en weer duidelijk en is de kans op een succesvolle uitstroom van mensen uit Beschermd Wonen zo groot mogelijk. Ook in 2021 en 2022 werden de convenantafspraken voortgezet voor de uitstroom vanuit Maatschappelijke Opvang met instanties zoals gemeenten en het Leger des Heils. Dit houdt in dat instanties voor hun cliënten aanspraak kunnen maken op enkele woningen per jaar. In totaal zijn er in 2022 zes woningen toegewezen.

In 2021 is de pilot Housing First gestart in de Achterhoek. De eerste aanvragen lopen inmiddels. Het voornemen was om in 2022 twee woningen beschikbaar te stellen voor Housing First. De proef loopt door in 2023 en hiervoor worden dezelfde afspraken gehanteerd. Deze pilot richt zich op mensen met een multiproblematiek en gebruik maken van de dag- en nachtopvang. Of mensen die in beeld zijn bij het daklozenoverleg en op de wachtlijst staan voor opvang, de wens hebben om zelfstandig te wonen, daarbij begeleiding willen ontvangen, de huur kunnen betalen én de intentie hebben om geen overlast te veroorzaken.

Bijzondere toewijzingen (aantal woningen) in 2022		
	Statushouders	Overige bijzondere toewijzingen
Oost-Nederland	59	76
Overig Nederland	2	3
Totaal De Woonplaats	61	79

Maatwerk en calamiteiten

Medewerkers worden steeds vaker geconfronteerd met complexe woonvragen, waardoor er soms maatwerk geleverd moet worden. Ook bij calamiteiten zoals brand kan het nodig zijn een woning toe te wijzen. In 2022 zijn er zeventien woningen toegewezen als gevolg van een calamiteit: één in Aalten, twee in Winterswijk en veertien in Enschede.

1.5 Leefbaarheid en participatie

Leefbaarheid

Wij investeren in de leefbaarheid van de wijken waar we actief is. Hierbij zoeken we actief de samenwerking op met partners als gemeenten, welzijnsorganisaties, politie, bewonerscommissies en andere ketenpartners. Nadat er tot 2022 een maximaal bedrag besteed mocht worden per DAEB-woning, is deze koppeling per januari 2022 losgelaten. Wel gelden nog steeds de wettelijke regels waaraan het inzetten van leefbaarheidsgelden moet voldoen.

Per wijk worden wijkplannen opgesteld, waarbij de inhoud mede wordt bepaald door de buurtprioritering die eens per vier jaar wordt opgesteld. Het wijkplan geeft aan welke investeringen en interventies in tijd en geld het komende jaar een bijdrage gaan leveren aan de leefbaarheid in de betreffende wijk. Het totale budget voor leefbaarheid bedroeg in 2022 € 1.919.000,-. In totaal is € 1.915.608,- uitgegeven. Ook in 2022 was door corona niet alles mogelijk. Toch zijn er wel een aantal succesvolle trajecten te noemen:

Complex Delta in Enschede

In complex Delta aan de Spaarnestraat is de algemene ruimte geschilderd in februari 2022. De bewoners gebruiken de grote binnenruimte als ontmoetingsruimte. Een aantal bewoners heeft samen de binnenruimte aangekleed met nieuwe planten om het nog gezelliger te maken.

Nieuwbouw Fazantstraat in Enschede

In 2021 hebben wij tijdens de feestelijke opening een bijdrage per complex ter beschikking gesteld voor aankleding van de hal en om elkaar te ontmoeten en te leren kennen. In alle drie de complexen zijn in 2022 initiatieven opgepakt om de hal aan te verfraaien. Daarnaast hebben de bewoners in augustus 2022 een gezamenlijke barbecue georganiseerd om elkaar te ontmoeten en beter te leren kennen.

Stroinkslanden in Enschede

Na de oplevering van de Hodeswoningen in december 2019 was er geen geschikte invulling voor het terrein achter de woningen. Om tot een goede invulling te komen en dit af te kunnen stemmen met bewoners, is er een ontwerp gemaakt waarop de bewoners hun mening konden geven. In het najaar van 2022 is het terrein beplant met verschillende groeiers en bloeiers. We zijn benieuwd naar het resultaat in de lente van 2023!

Sleeswijk in Winterswijk

In het complex aan de Sleeswijkstraat zijn in de algemene binnenruimte, in samenwerking met de bewoners, plantenbakken geplaatst.

Vanuit het leefbaarheidsbudget worden ook bijdragen gedaan aan bijvoorbeeld Buurtbemiddeling, Schuldhulpmaatje en Stichting Present. Zowel Stichting Present, Schuldhulpmaatje als Buurtbemiddeling zijn gewaardeerde samenwerkingspartners, die veel voor onze huurders kunnen betekenen.

Participatie

We werken bij projecten graag samen met bewoners en andere stakeholders. Participatie heeft dan ook onze speciale aandacht. Enkele voorbeelden zijn:

Maanstraat in Enschede

In het verleden hadden de bewoners van de benedenwoningen diepe achtertuinen. Deze waren voor een aantal bewoners lastig te onderhouden. In overleg met de bewoners is gekozen voor een kleiner privédeel en een grote gemeenschappelijke tuin. Samen met de bewoners van het eerste gerenoveerde gebouw zijn er ontwerpessies geweest om de achtertuinen anders te gebruiken en in te richten. Dit gebeurde onder begeleiding van een tuinarchitect en heeft geleid tot een mooi ontwerp. Eind 2022 is een start gemaakt met de uitvoering hiervan. Ook bij de andere gebouwen wordt gekozen voor zo'n ontwerp.

Bontweverij/Berkenkamp in Enschede

Nadat de binnentuin van dit complex is overgenomen van de gemeente, zijn ook hier met bewoners enkele sessies geweest om de binnentuin opnieuw in te vullen. Er zijn keuzes gemaakt in de functie van de tuin, de

speelgelegenheid en keuzes in beplanting en meubilair. Kinderen van de bewoners hebben daarin actief meegedaan en hebben een aantal mooie sfeerbeelden getekend. Het ontwerp zal in 2023 worden uitgevoerd.

De Kattenberg in Aalten

In complex De Kattenberg aan de Varsseveldsestraatweg in Aalten is een projectgroep opgericht. Deze bestaat uit complexbewoners en de betrokken partners, zoals de zorgpartij, de gemeente en De Woonplaats zelf. Samen wordt gewerkt aan een nieuwe invulling van de gemeenschappelijke ruimte (Het Atrium) en een deel van de gemeenschappelijke tuin. Zo komt er een goede invulling voor de bewoners en kunnen zij elkaar in een prettige en veilige omgeving ontmoeten.

Blikslager en Tinnegieter in Groenlo

We hebben hier een woononderzoek uitgevoerd in samenwerking met de politie en de gemeente. In 2023 gaan we de uitkomsten evalueren en eventuele vervolgstappen ondernemen.

1.6 Wonen en zorg

Ontwikkelingen en beleid

De demografische en maatschappelijke ontwikkelingen leiden tot nieuwe inzichten en wensen over zorg bij huurders, stakeholders en De Woonplaats zelf. Daarom zijn we in 2022 begonnen met het opstellen van een nieuw beleid voor wonen en zorg. Ons uitgangspunt blijft dat onze huurders zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Dit kunnen we faciliteren door voorzieningen zoals sensoren in de woning aan te brengen. Doorstroming naar een levensloopbestendige woning of een complex met zorgvoorzieningen in de buurt kan ook een oplossing zijn. In het beleid werken we dit uit in een visie op:

- levensloopbestendige wonen;
- geclusterd wonen;
- tussenvormen voor mensen die zorg nodig hebben en nog niet helemaal zelfstandig kunnen wonen;
- ontmoetingsruimtes.

In 2023 willen we het nieuwe beleid voor wonen en zorg vaststellen.

Gemeentelijke woon-zorgvisies

In het nationaal programma Een thuis voor iedereen (juni 2022) heeft de regering aangekondigd dat iedere gemeente uiterlijk in het vierde kwartaal van 2023 een lokale woon-zorgvisie moet vaststellen. Voor gemeenten in onze kerngebieden zoeken we actief aansluiting bij de totstandkoming van de lokale woon-zorgvisies. Dit doen we door deelname aan gemeentelijke en regionale werkgroepen voor wonen en zorg. Daarbij brengen we onze eigen visie op de opgave in.

In Enschede hebben we in 2022 samen met de andere corporaties en zorgaanbieders deelgenomen aan de werkgroep voor de woon-zorgvisie voor ouderen. De werkgroep heeft een concept woon-zorgvisie opgesteld. Deze is bestuurlijk vastgesteld in december 2022. Naar verwachting zal de gemeenteraad de woon-zorgvisie in april 2023 vaststellen. Voor andere aandachtsgroepen in Enschede wordt de woon-zorgvisie in regionaal verband opgesteld. Namens WoON Twente nemen Welbions en WBO deel aan de werkgroep voor deze visie.

In de Achterhoek zijn gemeenten in 2022 nog niet begonnen met het opstellen van woon-zorgvisies. Wel is afgesproken dat begin 2023 in regionaal verband (Achterhoek Ambassadeurs) wordt gestart met het opstellen van een woon-zorgvisie voor ouderen en andere aandachtsgroepen. Namens de ACo nemen Sité (Doetinchem) en De Woonplaats deel aan de werkgroep voor de regionale woon-zorgvisie.

Vervolg Zlimsamen Achterhoek

Zlimsamen Achterhoek is een project van de woningcorporaties Prowonen, Sité, Wonion en De Woonplaats om sensoren te plaatsen in de woningen van 65-plussers, zodat ze langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen. In 2022 zouden we beginnen met het plaatsen van sensoren bij onze huurders in de Achterhoek. Naar aanleiding van de tussentijdse evaluatie van twee andere deelnemende corporaties in 2022, is binnen de ACO besloten niet door te gaan in deze vorm. De Woonplaats is daarom niet gestart met het aanbieden van sensoren aan de huurders.

In 2023 onderzoeken we met de samenwerkende corporaties binnen de ACo hoe we een doorstart van het project kunnen maken. De inzet van de deelnemende corporaties is om meer te focussen op het gesprek met de huurder over de eigen woonsituatie in relatie tot ouder worden. Naast het plaatsen van technische hulpmiddelen kan doorstromen naar een andere woning ook een uitkomst zijn van de gesprekken met de huurder.

Taskforce wonen en zorg Enschede

Onze directie heeft in 2022 namens de andere Enschedese woningcorporaties deelgenomen aan het platform wonen en zorg van de gemeente. In de bestuurlijke overleggen van de taskforce worden afspraken gemaakt met zorgaanbieders, gemeente en woningcorporaties over hoe zij kunnen anticiperen op demografische ontwikkelingen, veranderende regelgeving en financiering van de zorg.

Zorgvastgoed

Intramuraal woonzorgvastgoed (ZOG) is en blijft in onze kerngemeenten onderdeel van onze primaire taak. We zagen in 2022 dat veel zorgaanbieders in ons kerngebied zoeken naar nieuw vastgoed, of het huidige vastgoed willen verduurzamen. Vanwege de snelle veranderingen in de zorgverlening en financiering van de zorg willen we geen specifiek zorgvastgoed meer bouwen, maar alleen nog reguliere woningen waar de nodige zorg kan worden geleverd. Dit is als uitgangspunt opgenomen in het portefeuilleplan. In 2022 zagen we dat zorgaanbieders zoeken naar de nieuwe vormen, waarbij cliënten zelfstandig kunnen wonen en de zorg afnemen bij de aanbieder (scheiden wonen en zorg). De woonvormen die zij voor zich zien sluiten nog niet altijd aan bij de flexibiliteit die wij wensen om een complex in de toekomst ook als reguliere woningen te kunnen verhuren.

Af en toe komt een zorgcomplex beschikbaar door veranderingen in zorgverlening of financiering van de zorg. We zagen in 2022 veel belangstelling voor vrijkomend zorgvastgoed. De verwachting is dat de vraag naar zorgvastgoed de komende jaren hoger is dan het aanbod. Om aan te sluiten bij deze vraag, is het in bepaalde gevallen noodzakelijk om leegkomend specifiek vastgoed hiervoor eerst te transformeren. In 2022 hebben we een gebouw aan de C.J. Snuifstraat in Enschede getransformeerd voor de huisvesting van cliënten van Humanitas die deelnemen aan het traject Kameraad.

Een krappe markt aan intramuraal zorgvastgoed vraagt ook om het maken van keuzes. Samen met de andere corporaties en zorgaanbieders zijn we in het laatste kwartaal van 2022 gestart met een werkgroep zorgvastgoed van de gemeente Enschede. Deze werkgroep tracht inzicht te krijgen in vraag en aanbod van zorgvastgoed. We kunnen dan een zorgvuldige afweging maken aan welke partij vrijkomend zorgvastgoed wordt verhuurd. De Woonplaats geeft hierbij de voorkeur aan haar primaire stakeholders boven eventuele nieuwe toetreders op de zorgmarkten.

1.7 Klachtenafhandeling en de Klachtencommissie

Overal waar mensen werken, gaan zaken goed en soms minder goed. Onvrede ontstaat als huurders zich niet gehoord voelen en er geen aandacht wordt geschonken aan hun wensen en opmerkingen. Hoewel we alles doen om onze dienstverlening zo goed mogelijk af te stemmen op onze klant, kunnen klachten niet altijd voorkomen worden. We willen klachten graag oplossen en ervoor waken dat klanten met klachten niet tussen wal en schip geraken. Voor ons is een klacht een kans om de organisatie te verbeteren: we willen van onze klachten leren.

Klachtenprocedure

De Woonplaats streeft naar een zorgvuldige afhandeling van klachten. Als een klant niet tevreden is over de manier waarop De Woonplaats heeft gehandeld, dan kan de klant daarover een klacht indienen. Voor De Woonplaats is een klacht niet alleen een uiting van onvrede over de manier waarop de klant is behandeld, maar ook een advies waarvan de organisatie kan leren. Door maatregelen te nemen als er gegronde klachten binnenkomen, kan De Woonplaats herhaling van soortgelijke voorvallen mogelijk voorkomen in de toekomst.

Een ingestuurde klacht wordt volgens vaste stappen behandeld door De Woonplaats. In eerste instantie wordt deze behandeld door de medewerker die verantwoordelijk is voor het onderwerp van de klacht. Indien de

klager niet tevreden is gesteld met de afhandeling, kan de klager zelf hiervan melding maken. De klacht zal in tweede instantie door de betreffende teamleider worden behandeld.

Klachtencommissie

Is de klager na deze twee instanties nog niet tevreden over de afhandeling, dan kan de klager zich richten tot de Klachtencommissie. Er zijn in 2022 zes klachten ingediend bij de Klachtencommissie. Daarvan zijn drie klachten in behandeling genomen door de Klachtencommissie en door De Woonplaats afgehandeld. Bij deze klachten ging het om onderhoudszaken. De overige drie klachten zijn door de Klachtencommissie afgewezen.

Herziening klachtenbeleid

In 2022 is intern de opdracht uitgezet om de procedure van ons klachtenbeleid en de visie daarop onder de loep te nemen. Om vervolgens te komen tot een nog klantgericht klachtenbeleid. Door interne wisselingen is deze opdracht nog niet afgerond. Het doel is om het beleid in de eerste helft van 2023 definitief te maken.

Doelen van de procedure

- Het vergroten van de klantgerichtheid van de organisatie
- Het bewaken van een goede aanname en afhandeling van klachten/ontevredenheid
- Het registreren en bewaken van elke klacht over de dienstverlening, een afhandeltermijn, personeel of processen
- Het identificeren van klachtpatronen en het doorvoeren van structurele verbeteringen in de dienstverlening

1.8 Huurincassobeleid en ontruiming

De Woonplaats voert actief beleid als het gaat om het voorkomen van betalingsachterstanden. Wij zetten ons in om zo vroeg mogelijk in contact te komen met huurders waarbij een achterstand is ontstaan. Dit wordt breed en gebiedsgericht opgepakt. Ondanks de energiearmoede en de hoge inflatie hebben we de stijging in achterstand kunnen beperken. Deze is gestegen van 0,61% in december 2021 naar 0,77% in december 2022. Hierbij valt vooral op dat het aantal huurders met een achterstand niet is gestegen, maar dat het gemiddelde schuldbedrag groter is geworden. Het aantal ontruiming op basis van huurachterstand en overlast is ten opzichte van 2021 gestegen met drie.

Gebiedsgericht werken

De medewerkers van team Huurincasso zijn in augustus gestart met gebiedsgericht werken. Het doel is om de samenwerking met woonconsulten en wijkbeheerders te intensiveren en om zo dichterbij de huurder te staan. We zien dat dit bijdraagt om steeds sneller in contact te komen en waar nodig hulp en ondersteuning in te schakelen. Het gebiedsgericht werken door Huurincasso is middels een ontwikkeltraject gestart en wordt in 2023 verder vormgegeven.

Regelingen overheid

Sinds september 2021 zetten wij actiever in op vroegsignalering in samenwerking met de verschillende gemeenten. Op basis van samenwerkingsafspraken die vastliggen in convenanten melden wij iedere huurder met betalingsproblemen aan voor vroegsignalering. Het doel van de gemeenten is om zo vroegtijdig de gemeentelijke schuldhulpverlening op te starten, in een stadium waarin de problematiek nog is te overzien. In 2022 zien we een minimaal effect op de betalingen. In totaal zijn 1.580 huurders aangemeld. Hiervan zijn slechts 88 huurders bereikt en gesproken door de gemeente. Er is geen zicht op het aantal daadwerkelijk geholpen huurders.

De gemeente Enschede heeft sinds oktober 2022 een noodfonds ingevoerd. De gemeente Enschede wil daarmee voorkomen dat inwoners door de energiecrisis hun huis uit moeten. Bij een betalingsachterstand van drie maanden of meer, kan een burger eenmalig aanspraak maken op het noodfonds. Wij communiceren bij een achterstand van drie maanden actief over het noodfonds. De regeling loopt voornamelijk tot en met 31 maart 2023. Tot nu toe hebben een twintigtal huurders een beroep op het noodfonds gedaan, waarbij een huurachterstand van 2022 onderdeel was. Het gaat hier om een bedrag van meer dan € 70.000,-.

Aantal ontruimingen per rayon in 2022	
Rayon	2022
Oost-Nederland	13
Overig Nederland	0
Totaal	13

1.9 Frictieleegstand en huurderving

In 2022 lieten we aangepaste werkwijzen vanwege corona weer los. Er is ten opzichte van 2021 een lichte daling van de huurderving bij de DAEB-woningen. Ook de huurderving ten opzichte van het totale bezit van De Woonplaats is in 2022 verminderd. Het gebiedsgericht werken met meerdere aannemers voor mutatieonderhoud blijft uitdagend. Door personeelstekorten of langere levertijden op materialen staan de woningen langer leeg bij mutatie of renovatie.

De totale derving op de DAEB-woningen die niet langdurig zijn onttrokken aan het verhuurproces is 1,16% ten opzichte van de norm van 1,3%.

Er is een aantal maatregelen genomen om de leegstand te beperken door de interne processen te optimaliseren. Na de vooropname van een woning (bij opzegging) bestelt de aannemer direct de benodigde materialen om de woning naar basiskwaliteit te brengen of te renoveren. Binnen De Woonplaats is er wekelijks overleg om de leegstand door te nemen en problemen op te lossen.

Huurderving als percentage van de huuropbrengsten in 2022		
Specificatie huurderving	Norm	Realisatie
Derving DAEB-woningen niet langdurig aan het verhuurproces onttrokken	1,3%	1,16%
Totaal bezit De Woonplaats	3,0%	2,17%

2. Het vastgoed van de toekomst

We zijn voortdurend bezig om ons vastgoed toekomstbestendig en duurzaam te maken. Jaarlijks willen we gemiddeld 2% van onze vastgoedvoorraad transformeren. Dit willen we realiseren in gevarieerde wijken en buurten. Een opdracht die veel vergt van de organisatie en een opgave die niet binnen een paar jaar is gerealiseerd. Onderhoudswerkzaamheden, renovatie, sloop, nieuwbouw en verkoop dragen allemaal bij aan het bewerkstelligen van een toekomstbestendige vastgoedvoorraad, die aansluit op de wensen van onze huurders en tegelijkertijd voldoet aan wet- en regelgeving.

Deze transformatie van ons vastgoed willen we steeds meer vormgeven vanuit een integrale visie op wijken en buurten én in samenwerking met lokale stakeholders. Een ingewikkeld proces, dat niet alleen intern een hele opgave is, maar ook extern afhankelijk is van factoren. Waar in het begin van 2022 corona nog een rol speelde, werd dat zonder rustpauze gevolgd door de oorlog in Oekraïne. Hierdoor speelde met name het niet kunnen leveren van bepaalde materialen een rol.

In ons [ondernemingsplan](#) is de volgende strategische doelstelling opgenomen: We beschikken over een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad in gevarieerde wijken en buurten.

2.1 Kwaliteit en duurzaamheid

De Woonplaats is bezig om de werkwijze te optimaliseren rondom onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw. De corporatie wil het inzicht in haar bezit verbeteren en processen zo inrichten dat deze beter aansluiten op het vraagstuk van de transformatie en om beter te kunnen sturen op kosten en kwaliteit. Het wel of niet uitvoeren van activiteiten aan ons vastgoed en de leef- en woonomgeving heeft invloed op de uitstraling van ons bezit én beïnvloedt het woongenot van bewoners en de leefbaarheid van buurten en wijken. Juiste onderhoudskeuzes zorgen voor de waardevastheid van onze woningen.

In het regeerakkoord van december 2021 is opgenomen dat de verhuurderheffing voor corporaties wordt afgeschaft. Voor 2022 was dit een gedeeltelijke afschaffing, in 2023 volledig. Hierdoor is er meer investeringsruimte vrij gekomen voor de volkshuisvestelijke opgaven. Over die ontstane investeringsruimte zijn bindende Nationale Prestatieafspraken gemaakt tot en met 2030, zoals:

- inzet verhuurderheffing voor versnelling verduurzaming en vergroten woningvoorraad;
- energielabels E, F en G met voorrang uitfaseren voor 2028;
- de Standaard als richtlijn voor het bepalen van het uiteindelijke minimale isolatieniveau;
- geen huurverhoging voor isolatiewerkzaamheden;
- het plaatsen van een duurzamer alternatief bij cv-ruil.

De vertaling van deze afspraken in onze plannen laten grote ambities zien. Ambities die we graag omarmen en willen waarmaken. In 2022 zijn we begonnen om deze ambities uit te werken. Het opschalen van de nieuwbouwpoging en de complexgewijze verduurzaming van de meergezinswoningen vormen een grote interne en externe uitdaging.

Voor de nieuwbouwpoging is inmiddels een extra ontwikkelmanager aangetrokken. En voor de complexgewijze verduurzaming zijn we op zoek naar een procesaanpak vergelijkbaar met onze N=1 methode (voor het verduurzamen van eengezinswoningen). Voor beide opgaven kijken we ook naar de mogelijkheden voor koppelmogelijkheden met andere corporaties, met als insteek betaalbaar en duurzaam bouwen.

In onderstaande overzicht zijn de jaarlijkse ambities inzichtelijk gemaakt.



In 2022 is grotendeels de routekaart CO2-neutraal in 2050 afgerond. Deze routekaart geeft inzicht in de opgave per complex naar CO2-neutraliteit in 2050. De assetmanagers, die in 2022 zijn aangesteld, kunnen hiermee vanuit verduurzamingsoogpunt, aangevuld met de technische en sociaal maatschappelijke aandachtspunten vanuit de gebiedsteams, de juiste keuzes maken voor de strategieën van de complexen voor de toekomst.

Pilots

Om de doelstellingen in 2050 te behalen moeten we dus volop doorgaan, ook al behalen we goede resultaten. We zijn op de juiste weg, maar kennen nog veel uitdagingen. Omdat de opgave erg groot is en we ervan overtuigd zijn dat er niet één oplossing komt die overal toepasbaar is, blijven we ook pilots uitvoeren. Pilots die bijdragen aan een comfortabele(re) woning, waarvan de energiekosten betaalbaar worden en blijven, ondanks de prijsstijgingen. Dat betekent een aanzienlijke verlaging van energieverbruiken. Pilots die de kwaliteit van de woning verbeteren én een positieve bijdrage leveren aan het milieu. De pilots kunnen erg verschillend van aard zijn, maar hebben allen het doel om bij te dragen aan het uiteindelijke doel.

In 2022 hebben we bijvoorbeeld bij het renovatieproject van 96 appartementen aan de Fazantstraat in Enschede de circulaire keuken toegepast. Er is een frame aan de wand geplaatst, waarop de frontjes als een kliksysteem worden bevestigd. Als de maximale levensduur dan bereikt is, kan het frame hergebruikt worden en hoeven alleen de frontjes te worden vervangen. Verder krijgen de oude wastafels, wasmachinekranen, privacy-schermen en borstweringspanelen na een schoonmaak en technische inspectie een tweede leven.

In Winterswijk is bij een renovatieproject van 36 duplexwoningen aan de Helderkampstraat een pilot geweest met de circulaire badkamer. De wanden en vloer zijn gemaakt van gerecycled materiaal. Geen tegels meer, maar waterproof wand- en vloerpanelen die gemaakt zijn van 99% pet-materiaal! Daarvan is 75% gerecycled. Voor één badkamer recyclen we ongeveer 6.900 petflessen. Een groot voordeel is dat deze methode veel minder overlast voor de bewoners geeft. De montage is eenvoudiger en er zijn geen specialisten zoals tegelzetter en stukadoors meer nodig. Veel minder gedoe in de woning dus. En misschien wel net zo belangrijk: de vloer en de wanden zijn volledig losmaakbaar en herbruikbaar. Goed voor het milieu!

Daarnaast zijn we samen met de andere Achterhoekse corporaties in 2022 gestart met het project biobased verduurzamen van een aantal eengezinswoningen, onder de noemer van Samen Biobased Bouwen. Wij geven hiermee met alle corporaties in de Achterhoek een krachtig signaal af naar de regio over hoe belangrijk we het vinden dat 'de markt' meedenkt én -doet in deze enorme 'transitie' in de bouw. Samen met provincie, gemeenten en bouwers zijn er verschillende workshops georganiseerd, om het vervolgens daadwerkelijk in de praktijk te brengen.

Ook binnen het netwerk van WoON Twente staat duurzaamheid nadrukkelijk op de agenda. Samenwerken naar CO2-neutraal in 2050. Bij verschillende thema's vervullen de woningcorporaties een rol van óf koploper, óf snelle volger óf peloton. De Woonplaats heeft de rol van koploper bij de onderwerpen energiebesparing en circulariteit. De koplopers steken de meeste energie en tijd in onderzoek en pilotprojecten, waarna de snelle volgers en uiteindelijk het peloton kunnen aansluiten.

De gemeenten in ons kerngebied hebben inmiddels allemaal een transitievisie warmte vastgesteld met een tijdspad, waarin wordt aangegeven op welke termijn de wijken van het aardgas af gaan. De Woonplaats is door

de gemeenten betrokken bij het opstellen van de transitievisie warmte. Bij de uitrol van dit complexe proces zoeken wij proactief de afstemming en samenwerking met gemeenten op. Dit gebeurt onder andere via Wijk Uitvoerings Plannen (WUP). In Enschede zijn wij al enige jaren onderdeel van het WUP Twekkelerveld. In 2022 is er een WUP gestart in Dinxperlo.

In 2022 was het onderwerp energiearmoede in alle gemeenten zeer actueel. Om de energiearmoede te bestrijden is subsidie beschikbaar gesteld, waardoor gemeenten initiatieven konden nemen richting alle inwoners. Veelal zijn wij als woningcorporatie betrokken bij de planvorming en de uitvoering. Zo is in gemeente Winterswijk een actie uitgerold rond het stimuleren van zonnepanelen en inzetten van energiecoaches. En zijn we in de gemeente Enschede onderdeel van het kernteam Energiearmoede, waarin we de belangen van onze huurders behartigen.

Zonnepanelen

Vanaf mei 2022 heeft De Woonplaats na aanbesteding een contract afgesloten met Zonneplan als vaste installateur van zonnepanelen bij de eengezinswoningen. In 2022 zijn er in de opstartfase op zestien daken zonnepanelen geplaatst, veertien in Enschede en twee in Winterswijk. Er zijn 103 huurders die hebben aangegeven graag zonnepanelen te willen tegen een vergoeding in de servicekosten. Bij vier woningen is het dak niet geschikt (te klein oppervlak, ongunstige ligging). We verwachten na de opstartfase in 2023 te kunnen versnellen en de jaarlijkse ambitie van 175 zonnepanelen te halen.

Onderhoud

De totale onderhoudsuitgave liggen in lijn met de begroting. Op onderdelen zien we wel verschillen en hebben we een onder- of overschrijding. Per onderdeel volgt een korte toelichting.

Totalen Onderhoud in 2022 (x1.000)			
	Begroot	Realisatie	Vershil
Onderhoudsuitgaven	46.655	46.849	194
Geactiveerd	12.053	14.039	1.986
Onderhoudslasten	34.602	32.810	-1.791

Onderhoudsuitgaven in 2022 (x 1.000)					
	Reparatie onderhoud	Mutatieonderhoud	Planmatig onderhoud regulier	Planmatig onderhoud basiskwaliteit	Totaal onderhoud
Begroot	5.150	2.900	22.866	15.739	46.655
Realisatie	5.159	2.967	18.307	20.416	46.849

Reparatieonderhoud

De gerealiseerde kosten voor reparatieonderhoud zijn in lijn met de begroting. In 2022 zijn ruim 15.000 reparatieopdrachten uitgevoerd. De gemiddelde kosten per reparatie zijn ten opzichte van 2021 slechts licht gestegen.

De klanttevredenheid van onze huurders wordt erg belangrijk gevonden bij het oppakken en afhandelen van de onderhoudswerkzaamheden. Deze klanttevredenheid wordt gemonitord door middel van een maandelijks klanttevredenheidsonderzoek, uitgevoerd door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Op het gebied van het reparatieonderhoud scoorde De Woonplaats in 2022 gemiddeld een 8,0. Dit is een heel mooi resultaat en daarmee zetten we de lijn van 2021 voort.

Mutatieonderhoud

Net als bij het reparatieonderhoud ligt het mutatieonderhoud keurig in lijn met de begroting. Het aantal mutaties ten opzichte van 2021 is gedaald, maar ook de gemiddelde kosten per mutatie zijn gedaald ten opzichte van het jaar ervoor.

Planmatig onderhoud regulier

Op gebied van regulier planmatig onderhoud is ruim vier miljoen euro minder uitgegeven dan begroot. De kosten van de planmatige onderhoudsmaatregelen liggen lager dan begroot, omdat er veel opdrachten zijn doorgeschoven naar het volgende jaar wegens capaciteits- en materiaalproblemen bij aannemers. Daardoor konden geplande werkzaamheden niet uitgevoerd worden. Verder is in de begroting 2022 een post van circa één miljoen euro meegenomen voor onderhoud van het complex aan de Fazantstraat. Deze kosten zijn uiteindelijk in de investeringen basiskwaliteit volledig meegenomen.

Planmatig onderhoud basiskwaliteit in 2022 (x1.000)					
	Begroot 2022	Extra budget	Totaal budget	Realisatie	Verschil
Energetische verbeteringen	6.107	0	6.107	7.079	972
Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen	5.947	0	5.947	9.022	3.075
Kwaliteitsinhaalslag renovatie groot	2.700	0	2.700	2.725	25
Overige basiskwaliteit	985	0	985	1.590	605
Totaal	15.739	750	16.489	20.416	4.677

Het verduurzamen van de bestaande woningen heeft de grootste potentie voor energiereductie. Hier staat De Woonplaats voor een grote opgave. Wij willen onze woningen verduurzamen bij mutatie, maar ook bij zittende huurders. Het gaat dan in hoofdzaak om het isoleren van de schil en het verbeteren van het binnenmilieu. Daarnaast willen we alle huurders van eengezinswoningen de mogelijkheid bieden om hun woning te verbeteren naar basiskwaliteit. Deze basiskwaliteit resulteert in minimaal energieklaas B. De verduurzaming van een woning brengt een huurverhoging met zich mee tot aan de streefhuur. Naast meer comfort staat daar in de meeste gevallen een flinke energiebesparing en dus een lagere energierekening tegenover. Na een advies op maat beslissen huurders zelf of ze willen deelnemen.

We zijn met verduurzaming al jaren bezig met onze N=1 aanpak bij eengezinswoningen, maar sinds dit jaar hebben we ook een aantal appartementencomplexen verduurzaamd. Hier zal ook de komende jaren veel meer nadruk op komen te liggen. Daarnaast is in 2022 extra budget vrijgemaakt vanuit de ruimte die is ontstaan ten gevolge van de korting op de verhuurderheffing. Hiervoor is circa € 750.000,- vrijgemaakt voor investeringen ten behoeve van de basiskwaliteit.

Energetische verbeteringen in 2022	Aantal woningen	bewoond	Bij mutatie
Totaal	401	252	149

We hebben in totaal meer uitgegeven dan begroot, maar minder woningen verduurzaamd. Voornaamste redenen zijn de enorm stijgende materiaalkosten, langere levertijden en capaciteitsproblemen. Tevens is de verduurzaming van het complex aan de Fazantstraat geheel meegenomen in de investeringen basiskwaliteit.

Badkamer-, keuken en toiletverbeteringen (BKT) in 2022	Aantal woningen
Badkamerverbeteringen	340
Keukenverbeteringen	341
Toiletverbeteringen	343

In totaal hebben we meer badkamers, keukens en toiletten (BKT's) vervangen dan begroot. Relatief gezien is het aandeel BKT vervanging bij de Fazantstraat ook groter dan bij de N=1 aanpak. En zien we in 2022 een toename bij de vraaggestuurde vervanging van BKT's bij appartementen. Daarnaast zijn de kosten per vervanging ook hoger dan waar vooraf rekening mee is gehouden. Dit is grotendeels toe te wijzen aan de stijgende materiaalkosten in 2022.

Energie labels woningen (januari 2023)			
	Alle woningen	Woningen met collectieve installatie	Woningen met individuele installatie
A+++	54	0	54
A++	239	8	231
A+	648	21	627
A	4.234	265	3.969
B	3.168	478	2.690
C	4.910	1.145	3.765
D	1.407	414	993
E	848	308	540
F	469	160	309
G	476	179	297
Geen geregistreerd label	139		139
Totaal aantal woningen met energielabel	16.592	2.978	13.614

Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuwe bepalingsmethode voor energielabels: de NTA8800. Deze methode geeft een uitgebreider en gedetailleerder inzicht in de energieprestatie van een gebouw. Labels van voor 1 januari 2021 blijven echter wel gewoon tien jaar geldig.

Omdat woningen voorzien van een collectieve installatie met de oude bepalingsmethode een slechter energielabel laten zien, hebben we er voor gekozen om in de tabel met energielabels de woningen uit te splitsen naar woningen met een collectieve en woningen met een individuele installatie.

Voor de woningen met een collectieve installatie geldt dat als ze volgens de nieuwe methodiek worden doorgerekend. Dit resulteert in een beter energielabel (één tot twee stappen).

2.2 Nieuwbouw, sloop en grote renovatie (projecten)

In 2022 zijn de projecten Vliertuin in Winterswijk en de eerste fase van de renovatie Maanstraat in Enschede opgeleverd. Vanwege de ambities zijn er vooral heel veel projecten in 2022 verder uitgewerkt of opgestart, die in 2023 en 2024 in de uitvoering komen. De meest opvallende daarbij zijn de vier locaties versneld bouwen in Enschede. Samen met de gemeente Enschede willen we het voor elkaar krijgen om vanaf nul tot realisatie tot ongeveer 200 woningen in twee jaar te komen. Hier komen lef en ambitie mooi samen. Met de Ludgerstraat in Aalten (56 eengezinswoningen/appartementen) en het project Europalaan in Winterswijk (130 appartementen) zijn ook in de Achterhoek in 2022 grote ambities verder vorm gegeven. Deze zullen respectievelijk in 2023 en 2024 in uitvoering komen.

Door de korting op de verhuurderheffing in 2022 ontstond er ruimte in de begroting. De wens was uitgesproken om deze beschikbare gelden ook zo snel en goed mogelijk in te zetten voor de doelgroep. In Enschede hebben we een versnelling kunnen maken in het plan voor de Lipperkerkstraat. Door de extra middelen hebben we twee woningen kunnen aankopen. Daarmee is er eindelijk zicht op ontwikkeling na jarenlange stilte. Ook hebben we het pand aan de C.J. Snuijffstraat in Enschede versneld kunnen transformeren en verduurzamen voor het huisvesten van jongeren met begeleiding. In de Achterhoek hebben we samen met één van onze zorgpartners een nieuwe dagbestedingsruimte kunnen realiseren. Door de korting op de verhuurderheffing en het intern snel kunnen schakelen zijn deze mooie ontwikkelingen al in 2022 tot stand gekomen.

Een aantal projecten wordt hieronder per kerngemeente beschreven.

Gemeente Enschede

Wijkaanpak Tweekelerveld

- Doelstelling

Tweekelerveld is grotendeels een wederopbouwwijk die tussen 1948 en 1968 is ontstaan. De woningvoorraad is vrij eenzijdig en heeft een zeer groot aandeel sociale huurwoningen. De wederopbouwperiode in Tweekelerveld is een belangrijk tijdsaspect in de ontwikkeling van de stad Enschede en verdient een gedifferentieerde waardering. De identiteit van een gebied en plek is een belangrijke inspiratiebron voor de vernieuwing. Om te zorgen dat Tweekelerveld zich richting de toekomst goed ontwikkelt, is er behoefte aan een ontwikkelstrategie.

Deze strategie is erop gericht te onderzoeken in hoeverre de ruimtelijke kwaliteit van de wijk kan worden verbeterd en hoe belangrijke onderdelen van de wijk behouden kunnen blijven. Ook vragen hedendaagse ontwikkelingen vaak een heel ander ruimtebeslag, denk bijvoorbeeld aan parkeren bij appartementen. Voor de verkenning zijn onderstaande speerpunten benoemd:

1. Stedenbouwkundige structuur met aandacht voor waardevolle plekken en identiteit van de bestaande wijk (architectonische, stedenbouwkundig).
2. Waar nodig, ingegrepen in de structuur om de wijk klimaatbestendig te maken.
3. Betere aanhaking van Tweekelerveld bij het Kennispark.
4. Inbedding van de toekomstige ontwikkelplekken (ROC-locatie) vanuit een stedenbouwkundige visie en ontwikkelstrategie.
5. Gedifferentieerd woningaanbod.
6. Aantrekkelijk voorzieningenniveau voor alle beoogde doelgroepen.

De visie op de transformatie van Tweekelerveld begint steeds duidelijker te worden. In 2020 is de Wijkaanpak Tweekelerveld opgesteld. Hierin zijn concrete projecten voor de korte termijn opgenomen en geeft inzicht in de komende onderzoeken en kansen. Voor de transformatie van heel Tweekelerveld moet gedacht worden aan een termijn van ± twintig jaar. Het bezit van De Woonplaats stamt echter uit de jaren vijftig en is flink verouderd en vraagt daarom om een aanpak op kortere termijn.

2021 stond in het teken van plannen maken en in 2022 is gestart met het eerste project. De renovatie aan de Maanstraat, fase 1 (veertig appartementen) is inmiddels opgeleverd. In 2023 en begin 2024 worden de overige wooncomplexen gerenoveerd aan de Maanstraat, Steenbokstraat en G.J. van Heekstraat. In totaal worden er 176 appartementen gerenoveerd. 100% van de bewoners van de 176 appartementen heeft ingestemd met de renovatie. Zij mochten zelf de keuze maken voor terugkeren naar de eigen woning, doorschuiven naar een al gerenoveerd blok of verhuizen. Tijdens de renovatie worden de woningen verduurzaamd en wordt de gasaansluiting verwijderd uit de woningen. Een ander belangrijk aandachtspunt is de aanpak van de gehorigheid van de appartementen. Na de renovatie zal er samen met de bewoners worden gekeken of de soms slecht onderhouden en flink verharde tuinen kunnen worden omgevormd tot een gezamenlijke tuin. Wateroverlast en hittestress zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

- Effecten

In algemene zin is het zo dat Tweekelerveld opvalt door de grote hoeveelheid portiekflats zonder lift uit de jaren vijftig. De huren zijn laag en daarom geschikt voor een groot deel van onze doelgroep. Doordat grote complexen dichtbij elkaar staan en het passend toewijzen, ontbreekt het aan diversiteit en het ligt voor de hand om tot meer diversificatie over te gaan. Naast de fysieke en financiële aspecten gaat het ook over het wonen in de complexen zelf. Naast kwantitatief onderzoek is kwalitatief onderzoek gedaan naar de betrokkenheid en tevredenheid van de bewoners over het wonen, de woonomgeving, de leefbaarheid en de veiligheid in de complexen. De aanpak van Tweekelerveld moet leiden tot een positieve impuls in de wijk op zowel fysiek als sociaal-maatschappelijk vlak.

- Middelen

Stichtingskosten wijkaanpak circa € 80.400.000,- .

Drienerweg-Deurningerstraat

- Doelstelling

Het project Drienerweg-Deurningerstraat bestaat uit negen rijwoningen, zes appartementen en acht stadswoningen. De rijwoningen en appartementen worden sociale huurwoningen voor De Woonplaats. De acht stadswoningen worden voor eigen rekening en risico ontwikkeld door de aannemer. Het project is gelegen in de wijk Walhof-Roessingh, tegenover de wijk Roombeek. Dit wordt het eerste bezit voor De Woonplaats met

overwegend koopwoningen in deze wijk. Het project is uitgewerkt in een bouwteam, het bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk en we zijn bezig de laatste loodjes met de aannemer af te ronden. Start van de bouw staat gepland voor T2 2023.

- Effecten

Het project kent zijn oorsprong in Tweekelerveld. Daar zouden we samen met Van Dijk Bouw een appartementencomplex gaan realiseren van achttien appartementen. Dit project is op verzoek van de gemeente niet doorgegaan en de gemeente heeft daarom deze alternatieve locatie aangeboden. Met deze nieuwe ontwikkeling wordt bijgedragen aan een meer gedifferentieerde wijk en is het een mooie aanvulling op de portefeuille.

- Middelen

Stichtingskosten wijkaanpak circa € 4.100.000,-.

Stroinkslanden-Zuid (Ringwoningen)

Alle projecten die nog lopen in de buurt Stroinkslanden-Zuid komen voort uit de ambities van de samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de gemeente uit 2009. De ambities zijn nog steeds actueel. Deze zijn van toegevoegde waarde voor de wijk en sluiten aan bij de Woonvisie Enschede 2025.

- Doelstelling

We gaan 45 nieuwe grondgebonden woningen bouwen: vijftien grotere eengezinswoningen (twee lagen met kap) en dertig kleinere eengezinswoningen. Tenminste 50% van de nieuwbouw zal geschikt zijn voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep en circa 75% van de nieuwbouw is bedoeld voor een- en tweepersoonshuishoudens. Met de gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten en de procedure voor de bestemmingsplanwijziging loopt. In 2023 willen we starten met de bouw- en woonrijp en de realisatie van de woningen.

- Effecten

Samengevat zijn de effecten waaraan wij aan werken: het verbeteren van de groenstructuur in de wijk, een breder kwalitatief woningaanbod en wooncarrière kunnen maken in de wijk.

- Middelen

Stichtingskosten circa € 10.000.000,-.

Versneld bouwen in Enschede

Met de gemeente Enschede hebben we de ambitie om in twee jaar 189 sociale huurwoningen toe te voegen aan onze woningvoorraad. Met de gemeente, de Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) en de vereniging Hof Enschede (HE) werken we hier samen aan. Met de Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet krijgen de beschikbare bouwkavels de bestemming wonen. Het betreft een vergunning voor bepaalde termijn, die zo snel als de gelegenheid zich voordoet wordt omgezet in een definitieve woonbestemming.

- Doelstelling

We realiseren voor eind 2024 op vier locaties in totaal 189 verhuureenheden voor een- en tweepersoonshuishoudens (61%), senioren (16%) en studenten (23%). Dat doen we op de locaties in onderstaande tabel. In december 2022 is de omgevingsvergunning ingediend en de aannemers voor het werk geselecteerd. We staan nu op het punt om opdracht te verstrekken. Met de gemeente wordt in het bouwteam de bouw- en woonrijp van de kavels voorbereid.

- Effecten

De noodzaak om snel huurwoningen te bouwen wordt gevoeld. Gemeente Enschede, SJHT en De Woonplaats willen binnen twee jaar in totaal tussen de honderd en tweehonderd woningen toevoegen aan het sociale segment. Dit betekent dat iedereen in Enschede een gelijke kans krijgt voor passende woonruimte binnen een korte tijd.

Versneld bouwen in Enschede		
Locatie	Bouwprogramma	Stichtingskosten
Ekersdijk	14 grondgebonden woningen en 39 modulaire grondgebonden woningen (verplaatsbaar)	€ 10.200.000,-
Fazantstraat	30 studio's	€ 5.100.000,-
Paulus Moreelstraat	14 studio's, 15 appartementen, 13 grondgebonden woningen en 15 nul-trede appartementen	€ 12.300.000,-
Stroinkslanden	34 appartementen en 15 grondgebonden woningen	€ 10.400.000,-
Totaal vier locaties		€ 38.000.000,-

Heidevlinder, Eilermarke

- Doelstelling

Het gaat om de realisatie van zes eengezinswoningen en veertien woningen voor een- en tweepersoonshuishoudens en dertig parkeerplekken. In 2022 is een stedenbouwkundig ontwerp gemaakt voor grondgebonden nieuwbouwwoningen. Daarmee heeft de gemeente ingestemd en de kavel is aangekocht van de gemeente.

- Effecten

Hiermee houden we voldoende sociale voorraad in stand en tegelijk zorgen we voor toevoeging van toekomstbestendige voorraad (qua indeling/energetische prestaties/toegankelijkheid e.d.).

- Middelen

Stichtingskosten circa € 5.300.000,-

Newtonpark, Hengelosestraat

Vanuit de samenwerking in de DIA Twekkelerveld is vastgesteld dat de voormalige ROC-locatie een geschikte plek is om grondgebonden sociale woningen in het huursegment toe te voegen aan Twekkelerveld. De Woonplaats is als preferente partij aangewezen voor deze woningen.

- Doelstelling

In 2022 is gestart met de bouw van in totaal 21 sociale verhuureenheden met 21 parkeerplekken op een binnenhof. Trebbe is ontwikkelaar en levert de woningen turn-key op aan De Woonplaats.

- Effecten

Met het toevoegen van woningen in het hogere sociale huursegment beogen we woondifferentiatie in de wijk Twekkelerveld. Daarnaast zorgen we voor toevoeging van toekomstbestendige voorraad door de indeling, energetische prestaties, toegankelijkheid en dergelijke.

- Middelen

Stichtingskosten circa € 5.100.000,-.

Gemeente Winterswijk

De Vliertuin

- Doelstelling

Realisatie van elf zeer energiezuinige sociale huurwoningen om daarmee het project De Vliertuin af te ronden.

- Effecten

In maart 2022 zijn deze elf huurwoningen opgeleverd, gerealiseerd in twee blokken van vier en één blok van drie woningen, met twee of drie slaapkamers. Aannemer Plegt-Vos heeft deze woningen in conceptbouw gerealiseerd. Samen met de bewoners en gemeente is eind 2022 een plan gemaakt voor de inrichting van het groen in de openbare ruimte. Begin 2023 wordt hiermee het totale plan voor deze locatie afgerond.

- Middelen

Stichtingskosten circa € 2.500.000,- .

Europalaan

- Doelstelling

De Woonplaats heeft in 2017 een visie opgesteld voor Winterswijk, waarin voor de portiekflats aan de Europalaan is opgenomen dat op deze locatie 'een nieuwe toekomst' gerealiseerd moet worden. Deze portiekflats zijn bestempeld als wooncomplexen met onvoldoende toekomstwaarde, zowel technisch als qua leefbaarheid en verhuurbaarheid. Het complex Europalaan bestaat uit drie blokken met respectievelijk 24/40/48 wooneenheden (één, twee en drie slaapkamers), met in totaal 55 garageboxen eronder en zestig parkeerplaatsen op eigen terrein. Er is een ontwerpstudie gemaakt voor een compleet plan voor nieuwbouwappartementen. In dit plan worden de bestaande blokken in drie fases gesloopt. In het plan dat nu voorligt worden 130 appartementen nieuw gerealiseerd in drie fases. In het ontwerp wordt differentiatie gecreëerd door een variërend beeld te ontwerpen met verspringende volumes in vier bouwblokken op een doorgaande plint. Uitgangspunt is driekamerappartementen. In de uitvraag wordt gekeken naar conceptbouw voor appartementen. In april 2022 is gestart met het sociaal plan voor de eerste fase. Voor de vrijkomende appartementen wordt via een leegstandsbeheerder tijdelijke invulling geregeld. De start sloop van het eerst blok staat gepland in de eerste helft van 2024. De verwachte realisatie van alle drie de fases is eind 2028.

- Effecten

Met de beoogde herontwikkeling worden 112 verouderde appartementen vervangen door 130 toekomstbestendige duurzame woningen, passend in de transformatieopdracht zoals beschreven in het portefeuilleplan. De nieuwe woningen zijn voor een brede doelgroep geschikt: zowel jong als oud en een- en tweepersoons huishoudens.

- Middelen

Stichtingskosten circa € 35.000.000,-.

Gemeente Oost Gelre

Renovatie HAT-jes (Groenlo)

- Doelstelling

Van de zes HAT-complexen (Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoons huishoudens) is in 2021 het eerder gesloopte complex aan de Van Limburg Styrumstraat vervangen door vijf generatiewoningen. Er resteren nu nog vijf complexen in de wijk Banninghof (aan de Bierbrouwer, Blikslager, Zilvermid, Tinnegieter en Grofsmid). In 2022 is gestart met onderzoek naar aanpak complexgewijze verbetering van deze 64 woningen. Het is onze wens om de woningen naar basiskwaliteit te brengen. Ook wordt aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid van het product.

- Effecten

Het doel is in 2023 aan te besteden en te starten met verbetering van de woningen. De huidige verwarming middels gevelkachels zal worden vervangen door nieuwe complexverwarming. Huurders worden benaderd voor deelname aan de woningverbetering.

- Middelen

Stichtingskosten circa € 4.800.000,-.

Gemeente Aalten

Ludgerstraat (Aalten)

- Doelstelling

Het perceel aan de Ludgerstraat is in 2006 in bezit gekomen als ontwikkellocatie. Met dit project wordt invulling gegeven aan dit braakliggende perceel. Het project bestaat uit drie fases, maar zal in één bouwstroom worden uitgevoerd. In 2022 is de wijziging bestemmingsplan rondgekomen en in november is de aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Fase 1 betreft de realisatie van 23 grondgebonden woningen, waarvan zestien woningen eenlaags plat met slapen/baden op begane grond (twee slaapkamers) en zeven woningen eenlaags met kap (twee slaapkamers).

Fase 2 betreft twaalf woningen aan een hofje. Vanuit de gemeente kwam het verzoek voor deze vorm van wonen. Inmiddels is er in 2022 een kleine groep toekomstige bewoners geworven en in 2023 wordt deze groep aangevuld tot twaalf. De eerdere belangstellenden voor een koopwoning aan het Aaltens Hofje zijn afgevallen. Voornaamste redenen hiervoor zijn de stijgende bouwkosten en andere verwachtingspatronen bij de woningen.

Fase 3 betreft 21 appartementen voor sociale huur. Deze fase zal tegelijk met fase 2 worden ontwikkeld. Annemer Dura Vermeer zal in maart 2023 starten met de bouw.

- Effecten

Met de realisatie van deze duurzame, energiezuinige woningen wordt een verbetering gemaakt in de kwaliteit van de vastgoedportefeuille. In Aalten worden woningen toegevoegd passend bij de vraag in de huidige en toekomstige woningmarkt. Volgens de uitgangspunten in het portefeuilleplan moet tenminste 50% van de nieuwbouw geschikt zijn voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep en 75% van de nieuwbouw geschikt zijn voor een- en tweepersoonshuishoudens. In het financiële plaatje bij dit voorstel gaan we voor fase 1 uit van 100% voor deze doelgroep, omdat hier de grootste druk bestaat op de zoektijden en het aantal woningzoekenden.

Voor fase 2 wordt een groep hofbewoners geselecteerd. Kandidaten worden geselecteerd door middel van een motivatie bij hun aanmelding. Van deze huurders wordt een actieve bijdrage in het 'noaberschap' in het wonen binnen het Aaltens Hofje verwacht. Voor de appartementen wordt ingezet op de stimulering van doorstroom van 55-plus huurders vanuit een eengezinswoning naar een levensloopbestendig appartement. Dit in aansluiting op de subsidie verhuisvergoeding huurwoning van de provincie Gelderland. Met het vrijkomen van de eengezinswoningen kunnen deze worden verduurzaamd voor zover dit nog niet is gebeurd. En weer worden ingezet voor de juiste doelgroep.

- Middelen

Stichtingskosten circa € 14.700.000,-

Voor dit project wordt een subsidie Betaalbaar Wonen van maximaal € 357.932,- verleend door provincie Gelderland.

Proces

Om de uitdagingen op het gebied van sloop en nieuwbouw aan te kunnen en daarmee de betaalbaarheid en kwaliteit van onze woningen te verbeteren en onze doelgroep beter te kunnen bedienen, is professioneel opdrachtgeverschap noodzakelijk. Een professionele invulling van het aanbestedingsbeleid is hiermee onlosmakelijk verbonden. Door een goede aanbesteding kunnen wij onze middelen rechtmatig en doelmatig inzetten. Door een transparant aanbestedingsproces als basis te hebben, kunnen wij een optimale prijskwaliteitsverhouding realiseren.

De grondbeginselen van ons aanbestedingsprotocol moet voldoen aan de uitgangspunten:

- open;
- eerlijk;
- transparant;
- niet-discriminerende criteria;
- traceerbaar;
- toetsbaar aan marktconformiteit.

Professioneel opdrachtgeverschap vraagt om andere competenties en vaardigheden dan voorheen. Dit gaat vaak hand in hand met het overlaten van meer taken aan de markt. De Woonplaats ontwikkelt en beheert haar vastgoedportefeuille daarom zoveel mogelijk op basis van vernieuwend aanbesteden. Grote projecten binnen afdeling Vastgoed worden projectmatig uitgevoerd, waarbij wij het optimale team samenstellen uit onze organisatie. Vastgoedprojecten gaan tenslotte over zowel de fysieke staat van het vastgoed als over de sociale impact die het heeft op de bewoners, buurt of wijk. Na afronding van deze projecten vindt ook altijd een evaluatie plaats. Dit doen we niet alleen intern, maar ook extern. We streven naar een fijne samenwerking met onze partners.

2.3 Aankoop en verkoop

In het portefeuilleplan 2022-2025 is een aantal vastgoedmaatregelen opgenomen om te komen tot de gewenste vastgoedportefeuille op de lange termijn. In onze kerngemeenten zien we inmiddels sterk oplopende zoektijden. Vanuit het uitgangspunt dat de voorraad sociale huurwoningen kwantitatief en kwalitatief voldoende moet zijn om in de toekomstige vraag en behoefte te voorzien, is in de prestatieafspraken met de gemeentes afgesproken dat we in principe geen DAEB-woningen meer verkopen.

De woningen die we verkopen zijn woningen die niet meer primair noodzakelijk zijn voor de streefportefeuille op langere termijn. Hierbij wordt gestreefd naar het verminderen van versnipperd bezit (bijvoorbeeld bij laag aandeel in VvE-complexen), verkoop van niet-DAEB en/of het creëren van gewenste differentiatie in het gebied (kwetsbare woonmilieus). We blijven investeren in de sociale huurvoorraad.

Verkoop woningen in 2022				
Plaats	Totaal verkocht	Aantal verkocht DAEB	Aantal verkocht niet-DAEB	Verkocht aan zittende bewoners
Oost-Nederland	7	5	2	3
Overig Nederland	4	1	3	0
Totaal	11	6	5	3

In 2022 zijn vijf DAEB-woningen in ons kerngebied verkocht. Bij drie woningen waren de koopovereenkomsten al in 2021 getekend en was alleen de levering in 2022.

Commercieel vastgoed

Het huidige aanbod bedrijfsroerendgoed wordt zowel te koop als te huur aangeboden in geval van leegstand. Verhuurde objecten kunnen, indien goed te vermarkten, worden verkocht. In 2022 is afstand gedaan van het complex aan de Haitsma Mulierweg 20 en Kreilstraat 31 in Winterswijk, de Gendringseweg 39 in Aalten, Kerkstraat 3A in Dinxperlo, het Groenelaantje in Nunspeet en het gezondheidscentrum Helmerhoek in Enschede.

Bezit De Woonplaats per 31 december 2021 en 31 december 2022						
	Aantal 31-12-2021	Verkoop	Sloop/ Samen Voegen/ uit administratie/ uitsplitsing	Aankoop/ administratieve redenen	nieuw	Aantal 31-12-2022
Woningen en woongebouwen (inclusief woonwagens en standplaatsen)	16.648	11	0	27	11	16.675
Garages, carports en parkeerplaatsen	2.093	1	18	45	38	2.157
Overige verhuureenheden	464	15	0	5	0	454
Totaal	19.205	27	18	77	49	19.286

2.4 Maatschappelijk vastgoed

Tijdens de coronacrisis is de toegevoegde waarde van onze wijkvoorzieningen van groot belang gebleken. De Multi Functionele Accommodaties (MFA) van De Woonplaats hadden onder meer de functie voor noodopvang van scholen en kinderopvang en vervulden daarnaast een laagdrempelige centrale spilfunctie, waar men voor uiteenlopende zaken terecht kon. De wijkvoorzieningen waren echt een trefpunt voor bewoners in de wijk, met een specifiek programma aangepast op de ontstane vragen en problematiek rondom sociale eenzaamheid en noodopvang tijdens de coronacrisis. Dit alles in samenwerking met de gemeente Enschede, scholen, kinderopvang, jongerenwerkers en welzijnsorganisaties.

Tijdens de coronacrisis ging extra aandacht uit naar de 92 verenigingen die gehuisvest zijn in onze drie MFA's die financieel zwaar getroffen werden, waardoor hun bestaansrecht in het geding kwam. De Woonplaats is deze verenigingen in seizoen 2020/2021 tegemoet gekomen door de zaalhuur van drie maanden kwijt te schelden. Dit om te voorkomen dat een zeer belangrijke sociale functie in onze wijken verloren zou gaan. Na het eerste kwartaal van 2022 kunnen we vaststellen dat het verenigingsleven het heeft overleefd en de

activiteiten weer zijn opgestart in volle omgang. Vooral het ontmoeten en samenzijn wordt genoemd als een groot gemis tijdens de coronacrisis. De MFA's hebben niet financieel onder druk gestaan, ook niet wat betreft de bezettingsgraad.

Bij wijkvoorziening Prismare lag in 2022 de focus vooral op het interne traject Doorontwikkelen Prismare 2.0, met de start van vier interne verhuizingen. De doorontwikkeling zal vooral zichtbaar en merkbaar zijn in het Atrium. Dit zal een plek in de wijk moeten worden die je omarmt bij binnenkomst en als de huiskamer van de wijk fungeert. Een plek om te ontmoeten, te lezen, educatie, waar een kop koffie gedronken wordt en samen wordt gegeten. Maar ook een plek voor een praatje en een luisterend oor. Kortom, een plek waar iedereen zich thuis voelt.

Voor wijkvoorziening Lumen is ingezet op de samenwerking met bewoners en netwerkpartijen, om waar mogelijk tot duidelijkere doelen te komen én het ontwikkelen van de rol en bestemming van de keuken in Lumen te herijken. Dit vanwege de maatschappelijke doelstelling meedoen in de samenleving. Voor de wijkvoorziening Stroinkshuis stond 2022 vooral in het teken van doorontwikkeling en (de financiële) samenwerking tussen gemeente en De Woonplaats. Hiermee kunnen we concluderen dat de MFA's zich tijdens de coronaperiode nóg beter in de wijken hebben gepositioneerd. En dat daarmee het belang van de rol die ze hebben in de wijken zichtbaarder is geworden.

3. Samen kunnen we meer

3.1 Samenwerking met stakeholders

In ons [ondernemingsplan](#) is de volgende strategische doelstelling opgenomen: We investeren actief in de relatie met onze huurders en stakeholders en werken intensief samen, waarbij alle betrokkenen vanuit de eigen verantwoordelijkheid bijdragen aan de uitvoering van de gezamenlijke ambitie en opgaven.

Huurdersplatform, huurdersverenigingen en bewonerscommissies

Samenwerking met onze belanghouders staat hoog in ons vaandel. We vinden het belangrijk om een goede relatie met onze huurdersorganisaties op te bouwen én te onderhouden. Zo betrekken wij al enige jaren onze huurdersorganisaties bij onze beleidskeuzes en beleidswijzigingen. Dit doen wij door hen in een vroegtijdig stadium te informeren en te betrekken bij deze keuzes. Hierdoor is men al goed geïnformeerd voordat er een instemmings- of adviesaanvraag komt. Dit wordt door alle betrokken partijen als zeer positief ervaren. In de samenwerkingsovereenkomsten met zowel het Huurdersplatform, de huurdersverenigingen als de bewonerscommissies zijn afspraken vastgelegd over vergoedingen, vergaderfrequentie en de onderwerpen waarbij er sprake is van instemmings-, advies- en informatierecht. Het afgelopen jaar is de reguliere overlegfrequentie gerealiseerd en konden de bijeenkomsten weer volgens voorkeur fysiek plaatsvinden.

Huurdersplatform

De vertegenwoordiger van alle huurdersverenigingen is het Huurdersplatform. Zij behartigt de belangen van alle huurders van De Woonplaats. In de overleggen worden de beleids- en marktontwikkelingen besproken op regionaal en lokaal niveau. Een overzicht van de adviesaanvragen 2022:

- Gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem
- Huurverhoging 2022

Andere onderwerpen die besproken zijn:

- Begroting 2023
- Jaarrekening 2021
- Strategische samenwerking met Domijn
- Biedingen Enschede, Arnhem, Aalten, Doetinchem, Winterwijk en Oost Gelre
- Reacties woningen/mutaties over 2021
- Huurachterstanden en uitzettingen
- Bevoegdheden Huurdersplatform
- Wettelijke plicht plaatsing rookmelders
- Uitkomsten KWH
- Woonruimteverdeelsysteem Twente
- Afrekening servicekosten
- Zoektijden
- Communicatie
- Onderhoudsabonnement
- Werving bestuursleden huurdersverenigingen
- Energie(armoede) en energiecoaching
- Spelregelnotitie woonruimtebemiddeling

Onderwerpen themaoverleg met directie:

- Thema leefbaarheid
- Vragen jaarverslag 2021
- Toelichting acht ambities

Huurdersverenigingen

De Woonplaats onderhoudt regelmatig contact met de zes huurdersverenigingen: vier in de Achterhoek en twee in Enschede. Tijdens deze overleggen is onder meer aandacht besteed aan:

- Actuele zaken vanuit zowel de huurdersverenigingen als De Woonplaats

- Coronamaatregelen
- Afhandeling klachten
- Ontwikkelingen woonruimteverdeelsysteem
- Lopende projecten
- Taakstelling
- Opvang vluchtelingen Oekraïne
- Energie(armoede) en energiecoaching
- Leefbaarheid
- Verduurzaming
- Onderhoudsbegroting

Daarnaast vindt er regelmatig tripartite (gemeente, huurdersvereniging en De Woonplaats) overleg plaats in het kader van de prestatieafspraken.

Bewonerscommissies

In samenwerking met bewonerscommissies zijn in 2022 zoals ieder jaar resultaten gerealiseerd die de leefbaarheid van onze huurders ten goede komen. Onze woonconsulenten nemen initiatief en participeren in bemiddeling daar waar nodig.

Enschede

In samenspraak met commissies zijn er tal van mooie resultaten bereikt. Bijvoorbeeld de realisatie van een dakterras en de beplanting rondom een complex. Maar ook acties om zwerfvuil binnen een complex te beperken en de implementatie van scootmobielbeleid. Er is blijvende aandacht nodig van onze wijkbeheerders en woonconsulenten om de communicatie met commissies op niveau te houden en/of te verbeteren.

In 2022 zochten we veelal afstemming in communicatie door telkens duidelijke en concrete afspraken met elkaar te maken. Er is terugloop in het aantal bewonerscommissies geweest. Het personeelsbestand van wijkbeheerders, woonconsulenten en gebiedsteamleiders kende in 2022 veel mutaties als gevolg van uitstroom door pensioen of herstructurering. In 2023 willen we om die reden daarom de verbinding met onze bewonerscommissies continueren en waar nodig verstevigen.

Achterhoek & Landelijk

Met alle bewoners- en activiteitencommissies zijn de contacten goed. We weten elkaar te vinden wanneer nodig en ook zijn er met regelmaat overleggen waarin diverse onderwerpen besproken worden. Er zijn mooie resultaten bereikt. Met de bewonerscommissie van Oldershove en De Molenwieken is een plan uitgewerkt voor een herverdeling van het algemene stroomverbruik. De aanpak en de brieven zijn in samenwerking met de bewonerscommissie gedaan. Ook was deze bewonerscommissie samen met de huurdersvereniging Dinxperlo betrokken bij de totstandkoming van de prestatieafspraken.

Daarnaast is samen met de activiteitencommissie en Sportbedrijf Doetinchem de aanleg van de Kuierroutes in Wehl gerealiseerd: wandelroutes die beginnen in de beweegtuin en eindigen in Oldershove. In Groenlo heeft een aantal huurders bij 't Bagijn en d'Orangie het initiatief genomen om een bewonerscommissie te vormen. De huurdersvereniging heeft ondersteuning geboden bij de oprichting.

Samenwerking met WoON Twente en ACo

WoON Twente

Binnen het kennisplatform en netwerk WoON Twente werken de Twentse corporaties samen. Professionals vanuit de zestien corporaties (leden) delen kennis en werken gezamenlijk aan de (bovenlokale) thema's, zoals Regionale woningmarkt, Duurzaamheid, Sociaal domein, Organisatieontwikkeling en Klantinvoer. Er is samenwerking met maatschappelijke partners, kennisinstellingen, Aedes, de Provincie en andere overheden. WoON Twente pakt samen thema's op die er toe doen voor onze huurders en woningzoekenden. In 2022 is het werkplan vastgesteld voor de komende twee jaar.

Een project waar dertien leden van WoON Twente aan deelnemen is het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem [WoningHuren.nl](https://www.woninghuren.nl). In 2022 is de leverancier gekozen en de implementatie vindt plaats in het voorjaar van 2023. Daarnaast is er in 2022 gezamenlijk woningmarktonderzoek gestart én is er

veel samenwerking met Provincie, overheden rondom de regionale woondeal (ondersteuningsverklaring) en de verdere uitwerking hiervan. Ook noemenswaardig is het proces Doorstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, waar WoON Twente zich voor inzet samen met maatschappelijke partners.

ACo

De 4 Achterhoekse Corporaties werken samen binnen de ACo. We delen kennis en werken samen aan de (bovenlokale) thema's, zoals de Regionale Woningmarkt, Duurzaamheid en het Sociaal Domein (onder andere Uitstroom Beschermd Wonen en Housing First). Daarnaast maken we deel uit van de Achterhoek Board en de Thematafels, waarin we ons samen met overheid, ondernemers en maatschappelijke partners inzetten voor de ruimtelijk-economische agenda van de Achterhoek. In 2022 hebben we als gezamenlijke partners de Regionale Woonagenda opgesteld en zijn we tot afspraken gekomen ten aanzien van de regionale woondeal. Ook is een begin gemaakt met het opstellen van de regionale woonzorgvisie en de huisvestingsverordening. Deze worden in 2023 verder uitgewerkt.

Verkenning met Domijn: samenwerking verder op Enschedese schaal

Naar aanleiding van de uitgevoerde evaluatie door KPMG en de bevindingen daaruit, hebben beide MT's in de eerste maanden van 2022 goede gesprekken met elkaar gevoerd. Centraal stond de vraag: Gaan we verder met elkaar én zo ja, welke samenwerkingsvorm past daar het beste bij? Mooi om te zien was dat iedereen het er over eens is dat het verkennen van de samenwerking aan de hand van zes concrete projecten ons veel heeft gebracht. We hebben elkaar beter leren kennen en de samenwerking gaat daardoor nog makkelijker. Dat is echt een heel grote winst! Ook hebben we meer inzage gekregen in gezamenlijke, kansrijke onderwerpen met meerwaarde voor onze huurders en hoe de samenwerking te organiseren.

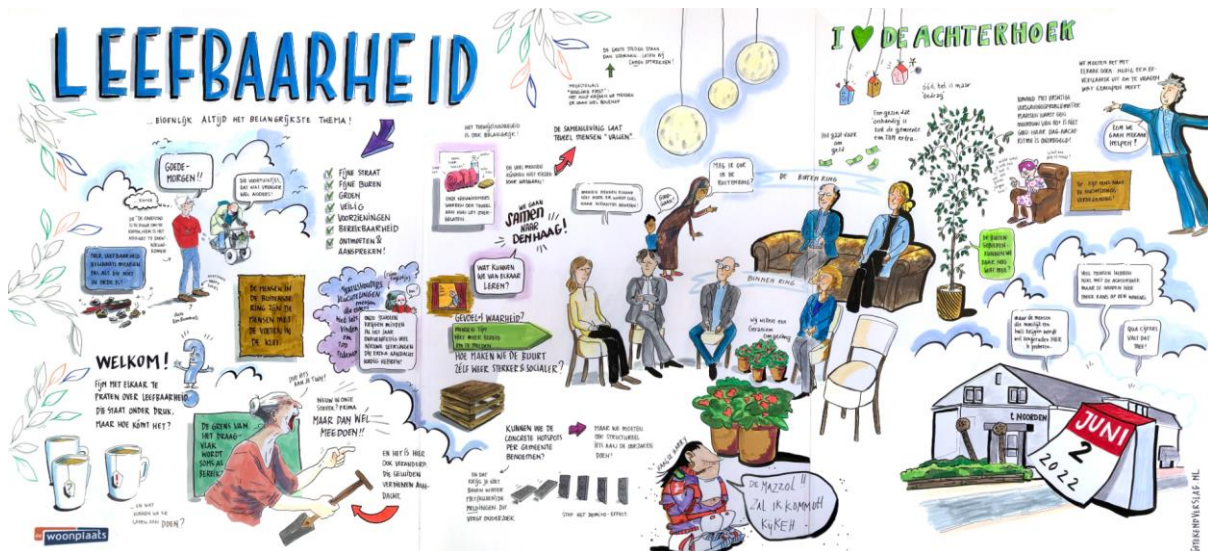
Om écht meerwaarde voor onze Enschedese huurders te creëren, gaan we de samenwerking in het Enschedese nog meer opzoeken aan de hand van het Platform Enschedese Woningcorporaties (PEW). Hierin zitten Domijn, Ons Huis, De Veste, SJHT en De Woonplaats. Met deze collega's werken we al veel samen in projecten en die samenwerking zoeken we nu nog actiever op. We gaan via het PEW vanuit die lijn de dingen verder oppakken. Daarmee is de verkenningsfase met Domijn dan ook officieel afgerond.



Stakeholdersbijeenkomsten

Als corporatie willen we meer investeren in de relatie met onze huurders en stakeholders én daarmee onze externe gerichtheid versterken. In lijn met ons ondernemingsplan hebben we hier in 2022 op een nieuwe manier vorm en invulling aan gegeven. Zo zijn we op basis van het overkoepelende thema Leefbaarheid en dilemma's in een drietal kleine, gebiedsgerichte bijeenkomsten in de Achterhoek en Enschede met lokale huurders en stakeholders in gesprek gegaan.

"Over leefbaarheid beginnen mensen pas als die níet in orde is." En: "Fijn om met elkaar over leefbaarheid te praten. Die staat onder druk. Maar hoe komt dat en wat kunnen we er samen aan doen?" Wat ons betreft heel relevante waarnemingen. Want hoe doe je dat eigenlijk, een wijk leefbaar maken én houden? Hoe maken we een buurt zélf weer sterker en socialer? Met onze directeur Leon Buiting als gespreksleider gingen we hierover het goede gesprek aan met onze huurders, stakeholders en collega's. Thema's als woonbemiddeling, sociale cohesie, wonen en zorg, begeleiding, handhaving en ondermijning kwamen daarbij aan bod. De eindstand? Leefbaarheid is eigenlijk altijd het belangrijkste thema. Wij kijken terug op inspirerende en waardevolle sessies met dank aan onze huurders, stakeholders en collega's. De tafelsessies zijn vereeuwigd op een doek en hebben een mooi plekje in onze kantoren gekregen. Ook hebben de deelnemers aan de bijeenkomsten de digitale tekening via de e-mail ontvangen.



3.2 Prestatieafspraken

Enschede

In Enschede zijn meerjarige prestatieafspraken opgesteld tot en met 2023. Deze zijn begin 2022 vastgesteld en, zoals in Enschede gebruikelijk is, opgesteld door de vijf corporaties, de gemeente Enschede en de huurdervertegenwoordiging van de corporaties. Het jaar 2022 heeft vervolgens in het teken gestaan van een aantal onderwerpen, waarvan er hier twee worden genoemd.

Er is gezamenlijk opgetrokken bij het leveren van input voor de woondeal die de provincie Overijssel heeft gemaakt met de Rijksoverheid. Om als corporaties hiervoor goed beslagen ten ijs te komen, is een gezamenlijke notitie opgesteld waarin we als corporaties hebben uiteengezet welke kwalitatieve opgave er is voor de stad en hoe we daar als corporaties onze bijdragen aan willen leveren. Dit heeft zicht vertaald in een uitbreidingsopgave van netto tweeduizend sociale huurwoningen en daarnaast een uitbreiding van het aantal studenteneenheden. Deze uitbreidingsopgave hebben we opgenomen in de portefeuillestrategie, waardoor deze ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Door deze ambities te integreren in de gemeentelijke ambitie om de stad te laten groeien met 9.300 woningen, ligt er een sterke basis voor het versnellen van de bouwopgave en het invulling geven aan de Overijsselse woondeal.

Daarnaast is er gewerkt aan het opstellen van gezamenlijke spelregels voor onze woonruimteverdeling in Enschede. De aanleiding om dit te doen is de implementatie van een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor de Twentse corporaties. Dit gezamenlijke systeem biedt een mooie kans om de woonruimteverdeling in Enschede eenduidig en eenvoudiger te maken voor onze woningzoekende.

Achterhoek

In onze kerngemeenten Aalten, Oost Gelre en Winterswijk zijn in 2022 de plan-do-check-act cycli volledig doorlopen. De tripartite overleggen, die weer fysiek plaatsvonden, met huurdersverenigingen, gemeenten en corporatie stonden in het teken van de prestatieafspraken: zowel evaluatie over de afspraken van 2021 als het opstellen van nieuwe prestatieafspraken voor 2023. Het jaar 2022 heeft verder in het teken gestaan van de Nationale Woon- en Bouwagenda met de daaraan gekoppelde uitvoeringsprogramma's en de nationale prestatieafspraken. Daarnaast was ook energiearmoede een belangrijk thema. Er is gezamenlijk input geleverd voor de woondeal die de provincie Gelderland heeft gemaakt met de Rijksoverheid. En daarmee zijn ook afspraken gemaakt met de afzonderlijke gemeenten over de (bouw)opgave voor de komende jaren.

Aalten

In Aalten zijn afspraken gemaakt over de beschikbaarheid, in aansluiting op de woondeal. In de gemeente Aalten gaat De Woonplaats 128 woningen bouwen in de periode tot 2030. Hierbij zijn afspraken gemaakt over adaptief programmeren. Dit betekent dat de ambities bijgesteld kunnen worden (naar boven of naar beneden) als de ontwikkelingen daar aanleiding toe geven. Concreet is de planvorming voor de Ludgerstraat in 2022 afgerond en zal de start bouw in 2023 plaatsvinden.

Naast beschikbaarheid is verduurzaming een belangrijk thema. De Woonplaats gaat de aanpak van de eengezinswoningen intensiveren en zal de aanpak van de meergezinswoningen opstarten. Daarbij is extra aandacht voor de aanpak van woningen met een E, F of G label. Ook de bijzondere doelgroepen zijn een punt van aandacht, waarbij onder meer het langer thuis wonen en de steeds grotere opgave ten aanzien van het huisvesten van statushouders aan de orde zijn gekomen.

Oost Gelre

Ook in Oost Gelre zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van sociale huurwoningen in het kader van de woondeal. Het betreft de bouw van zestig sociale huurwoningen in de periode tot en met 2030. Daarbij wordt gezamenlijk gekeken naar mogelijke bouwlocaties. Onderdeel van deze afspraak is dat wij adaptief programmeren. Als daar op basis van de ontwikkelingen aanleiding toe is, gaan we met elkaar in overleg om bij te sturen. Om voldoende woningen beschikbaar te houden, worden er in principe geen woningen verkocht.

Ten aanzien van duurzaamheid zijn afspraken gemaakt over de wijkuitvoeringsplannen, waarbij De Woonplaats wordt betrokken. Op basis van de CO2-routekaart maken we een planning van de verduurzamingsopgave, waarbij aansluiting wordt gezocht met de transitievisie warmte van de gemeente. Hierbij worden de complexen met E, F en G labels met voorrang aangepakt, overeenkomstig de prestatieafspraken die tussen het Rijk, Aedes, de Woonbond en de VNG zijn afgesloten. Onderdeel hiervan is de aanpak van de HAT-eenheden.

Winterswijk

In Winterswijk is er aandacht voor bijzondere doelgroepen, waarbij onder andere Housing First is geëvalueerd en voortgezet. Ook de grotere opgave ten aanzien van het huisvesten van statushouders is onderwerp van gesprek. Ten aanzien van duurzaamheid en kwaliteit is er aandacht voor de mogelijkheden voor het gebruik van grondstoffeninventarisatie bij projecten. Daarnaast zijn afspraken gemaakt over de versnelling van de verduurzaming van woningen met een E, F en G label, om zo de woningen met een slecht energielabel uit te faseren.

Ten aanzien van de wijkaanpak gaan we samen met de gemeente Winterswijk een verkenningslijst opstellen voor de volgende wijkaanpak. Wat betreft leefbaarheid blijft er extra aandacht voor een aantal appartementencomplexen, waarbij partijen intensief samenwerken met de politie en de ROVA. In Winterswijk is de transformatieopgave een belangrijk onderwerp van gesprek. We hebben een grote opgave in de gemeente. Gekoppeld aan de woondeal zijn er afspraken gemaakt om 275 sociale huurwoningen te bouwen in de periode tot en met 2030.

Onderdeel hiervan is onder meer de sloop en nieuwbouw van de flats aan de Europalaan. Voor fase 1 van de Europalaan is in 2022 een sociaal plan opgesteld en de meeste bewoners zijn inmiddels geherhuisvest. Vrijgekomen woningen aan de Europalaan worden middels een tijdelijk contract opnieuw verhuurd. Daarnaast zijn er onder andere plannen voor de Dingstraat en de Burgemeester Bosmalaan.

Doetinchem

Ondanks ons beperkt aantal sociale huurwoningen in de gemeente Doetinchem, hebben de partijen uitgesproken graag enkele afspraken te maken over het goed wonen binnen de gemeente en dan specifiek voor het complex Oldershove in Wehl. De Woonplaats en de gemeente Doetinchem onderschrijven beide de betekenis van Oldershove voor zowel de complexbewoners als voor de samenleving van Wehl/Nieuw-Wehl. Wij zijn in gesprek met de aan Oldershove verbonden partijen over de functie die Oldershove op dit moment vervult en de mogelijke toekomstige functie voor de bewoners en de gemeenschap. Samen met gemeente en bewoners onderzoeken we de mogelijkheden en brengen we in kaart wat dit van betrokken partijen al dan niet vraagt.

4. Alle ruimte voor medewerkers

Om onze ambities te realiseren is het belangrijk dat medewerkers de ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en van elkaar te leren. Maar in de huidige krappe arbeidsmarkt is het minstens zo belangrijk om mensen te vinden en onze collega's aan ons binden. In 2022 heeft team P&O daarom ook ingestoken op ontwikkeling van instrumenten en voorwaarden die bijdragen aan het werven, binden en boeien van medewerkers.

Werven, binden en boeien

Er is een corporate recruiter aangetrokken om de volle aandacht aan de werving van nieuwe collega's te kunnen geven, onze vacatures te helpen vervullen en medewerkers van de toekomst te interesseren voor werken bij De Woonplaats. Dankzij de inzet van de recruiter zijn onze nieuwe vacatures binnen redelijke termijnen vervuld met passende nieuwe collega's en worden banden met onderwijsinstellingen aangehaald. In nauwe samenwerking met team Communicatie wordt gekeken naar nieuwe manieren van werven, waarbij De Woonplaats herkenbaar en als aantrekkelijke werkgever in beeld is.

Vanuit de ambitie werven, binden en boeien is een nieuw aantrekkelijk onboardingsprogramma ontwikkeld in 2022. Dit wordt 1 maart 2023 in de organisatie gelanceerd. Het werving- en selectieproces is geprofessionaliseerd.

In 2022 is ook gekeken naar een aantrekkelijk pakket van secundaire arbeidsvoorwaarden, zonder dat dit tot extra hoge kosten leidt voor De Woonplaats. Via cafetariseren 2.0 is het mogelijk om fiscaal aantrekkelijke arbeidsvoorwaarden uit te ruilen tegen een ruime keuze aan duurzame en vitale doelen. Er is zo voor meer mensen een keuze mogelijk. Dit wordt begin 2023 geïmplementeerd.

Formatie

Eind 2022 bedroeg de totale formatie 211,91 FTE (inclusief inleen). Bij De Woonplaats zijn 249 medewerkers (inclusief inleen) in dienst. 195 medewerkers (168,69 FTE) hebben een dienstverband voor onbepaalde tijd, 24 medewerkers (21,44 FTE) hebben een dienstverband voor bepaalde tijd en dertig medewerkers (21,78 FTE) zijn inleenkrachten. Eind 2021 bedroeg de totale formatie 196,26 FTE. De toename komt omdat we enerzijds eerder dan voorheen nieuwe collega's werven als medewerkers met pensioen gaan. Hierdoor is er voldoende gelegenheid voor kennisborging. Anderzijds is afgesproken dat we de organisatie versterken met oog op de ambities. We kunnen met behulp van de corporate recruiter onze vacatures binnen redelijke termijn invullen.

Leren en ontwikkelen

De Woonplaats Academy is in maart 2022 gelanceerd met een groot aantal interessante en relevante opleidingen en trainingen voor de medewerkers. We hebben in 2022 een aanzienlijke toename waargenomen van de deelname aan trainingen en opleidingen. We ontwikkelen ons zo verder naar een lerende organisatie. Ook zal het aanbod van de Academy verder worden uitgebreid met trainingen en opleidingen, die aansluiten op de behoefte van De Woonplaats en de medewerkers.

Medewerkersonderzoek

In oktober 2021 heeft het medewerkersonderzoek plaatsgevonden. In 2022 hebben we een onderzoek gedaan naar de ervaringen met flexibel werken en begin 2023 vindt het soft controls onderzoek plaats. Om de organisatie niet te veel met onderzoeken achter elkaar te belasten, is het volgende medewerkersonderzoek gepland voor oktober 2023. In de meting van oktober 2021 hebben we als volgt gescoord op de onderdelen:

- Bevlogenheid 8,1
- Werkgeverschap 7,6
- Eigenaarschap 8,0

Ziekteverzuim

In 2022 was het gemiddelde verzuimpercentage 5,95%. Waarvan 0,75% kort verzuim, 4,68% lang verzuim en 0,52% middellang verzuim. Dit is hoger dan het vooraf gestelde doel van 4,4%. We hebben te maken gehad met een griepgolf en (de nasleep van) corona. We wijken hiermee niet af van de landelijke trend, waar ook een stijging van verzuim is waargenomen.

Strategische personeelsplanning

In 2022 is het proces van strategische personeelsplanning ingezet, waarbij we onze belangrijkste in- en externe ontwikkelingen in kaart hebben gebracht. De kwantitatieve gegevens (uitstroom op basis van leeftijd) voor de komende vijf jaar zijn gedeeld en er is een format voor kwalitatieve planning ontwikkeld. In de verschillende afdelingen is de personele behoefte op basis van uitstroom en ambities besproken met de corporate recruiter. Er is een overzicht gerealiseerd van functies waarvoor we in 2023 gaan werven.

In 2023 gaan leidinggevenden aan de slag met de kwalitatieve planning. Met de introductie van een ondersteunend instrument voor kwalitatieve personeelsplanning gecombineerd met regelmatige ontwikkelgesprekken werken we aan de juiste persoon op het juiste moment op de juiste plek.

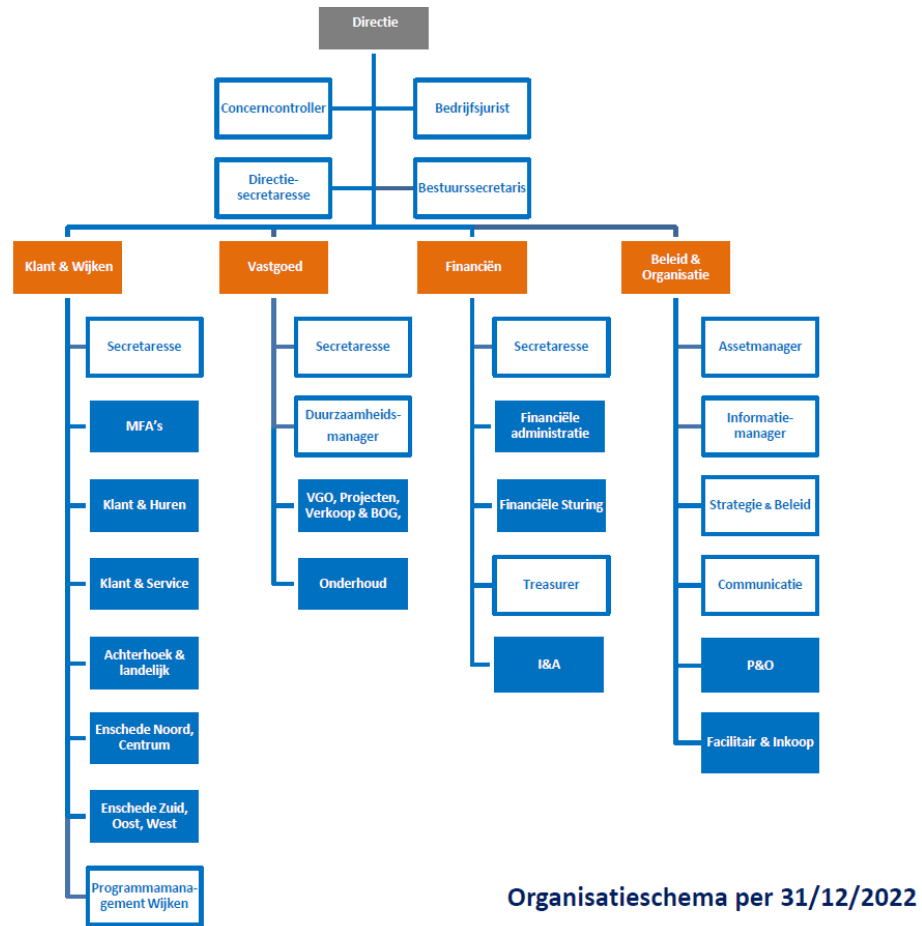
Verloop

In 2022 zijn er in totaal 22 mensen uitgestroomd, waarvan zeven op basis van (vroeg)pensionering. Het verloop is daarmee 6,8% (vijftien van de 220). We komen hiermee boven de gestelde norm van 4%. Binnen het P&O-werkveld wordt een verloop tot 10% gezien als gezond (nieuwe kennis en inzichten van buiten en de kans om de leeftijdsopbouw in evenwicht te houden). Dat overstijgen we niet.

5. Onze organisatie en governance

5.1. Organisatie

Organisatiestructuur



Juridische structuur

Woningstichting De Woonplaats is een toegelaten instelling conform de Woningwet. De organisatie betreft een Stichting, waarvan de statuten notarieel zijn vastgelegd en zijn gedeponneerd bij de Kamer van Koophandel. De Woonplaats wordt bestuurd door haar directeur-bestuurder. Enkel de directeur-bestuurder is zelfstandig volledig beslissingsbevoegd en verantwoordelijk voor de organisatie als geheel. De dagelijkse leiding per afdeling ligt in handen van een directeur en een drietal managers aan wie, per volmacht, bevoegdheden en procuratie zijn verstrekt. Ook kent de stichting een toezichthoudend orgaan, te weten de Raad van Commissarissen.

5.2 Gebiedsgericht werken

De Woonplaats wil dichtbij de huurder staan. Dat betekent onder meer dat we gebiedsgericht en integraal vanuit de wijk werken en zo letterlijk dichtbij en zichtbaar zijn voor onze huurders. De start vond plaats op 1 april 2021 met als uitgangspunt dat niet alles bij de start al helemaal hoeft te zijn uitgewerkt en dat we leren door te proberen en te doen. In eerste instantie is de aandacht uitgegaan naar de inrichting van de gebiedsteams. De positionering van de centrale functies is als fase 2 benoemd. Per 1 april 2022 is fase 2 afgerond, waarmee alle teams hun definitieve invulling kregen. De gebiedsteams staan volledig en succesvol. Voor zowel team Klant & Service als team Klant & Huren geldt dat procesoptimalisatie en efficiency beter zijn gewaarborgd bij centrale aansturing. Hier vond een aantal functieverhuizingen plaats. Doordat team Klant &

Huren werkt met een gebiedsspecialisatie, wordt het gebiedsgericht werken optimaal ondersteund. Bij team Klant & Service wordt aan de ontwikkeling daarvan gewerkt.

Om de medewerkers goed te faciliteren in het gebiedsgericht werken, zijn wij in 2022 gestart met een ontwikkeltraject voor de collega's in de gebiedsteams, team Klant & Huren, team Klant & Service en het Bedrijfsbureau. Kenmerkend is dat het een praktisch traject is, waarin klantgerichtheid, samenwerken en eigenaarschap centraal staan. De synergie en het wij-gevoel in de betrokken teams groeit. Eind 2022 zijn we op de helft van een succesvol traject, dat ook in 2023 verder vorm gaat krijgen.

Wijkkantoren

Het gebiedsgericht werken wordt, naast het ontwikkeltraject, ook ondersteund door onze wijkkantoren optimaler in te richten. Concreet betekent dit dat er in ieder stadsdeel in Enschede één wijkkantoor is gevestigd. Voor de Achterhoek houdt dit in dat Aalten en Dinxperlo een eigen wijkkantoor hebben. Voor de kleinere wijkkantoren in Groenlo en Winterswijk geldt dat zij bewoners ontvangen. In 2022 is geen besluit genomen over de inrichting van deze wijkkantoren vanwege het onderzoek naar de samenvoeging van de woonwinkel (kantoor van De Woonplaats aan de Peperbus in Winterswijk) en De Post (in Winterswijk). Uit het onderzoek is naar voren gekomen dat de Peperbus het gebiedsgericht werken het beste ondersteunt.

5.3 Governance

Good governance, ofwel goed bestuur, is de juiste dingen doen én de dingen juist doen, op het juiste moment. De Woonplaats volgt de Governancecode Woningcorporaties: het kader voor goed bestuur en toezicht. Governance is dus onlosmakelijk verbonden met onze dagelijkse activiteiten. In de Governancecode heeft de corporatiesector normen en waarden vastgelegd, waaraan corporaties zich moeten houden en waaraan getoetst kan worden.

Governance is niet alleen een bestuurlijke verantwoordelijkheid, maar een verantwoordelijkheid van alle medewerkers van De Woonplaats. In alles wat wij doen, moeten wij ons bewust zijn van het effect dat ons handelen heeft op onze huurders, onze medewerkers en onze samenwerkingspartners. En daarmee van ons effect op de samenleving als geheel en de legitimatie van ons bestaan. Elke medewerker binnen de organisatie wordt geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

In de Governancecode zijn bepalingen opgenomen over onder andere integriteit, transparantie, voorbeeldgedrag, maatschappelijke verbondenheid en risicobeheersing. De code kent de volgende vijf principes:

1. Wij hanteren waarden en normen die passen bij onze maatschappelijke opdracht.
2. Wij zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.
3. Wij zijn geschikt voor onze taak.
4. Wij gaan in dialoog met belanghebbende partijen.
5. Wij beheersen de risico's verbonden aan onze activiteiten.

In het hele jaarverslag wordt door de organisatie toegelicht hoe deze principes zijn toegepast. Ondernemen als een sociaal-maatschappelijke organisatie brengt risico's met zich mee. In hoofdstuk 7 wordt nader ingegaan op de risicobereidheid van de organisatie binnen het kader van de Governancecode. Tenslotte wordt vanuit het oogpunt van de toezichthouder in het verslag van de Raad van Commissarissen nader beschreven hoe de Governancecode in 2022 is nageleefd.

Integriteit en soft controls

De Woonplaats heeft een integriteitscode, een klokkenluidersregeling en een protocol nevenwerkzaamheden. Deze zijn gepubliceerd op onze website. De code beschrijft waarden en normen die gelden voor bestuur, de Raad van Commissarissen, medewerkers, maar ook voor iedereen die voor of namens De Woonplaats optreedt. Met onze positie in de maatschappij vinden wij good governance belangrijk. Dat betekent dat wij integer handelen en bewust en juist omgaan met de middelen waarover wij beschikken. Ons uitgangspunt is het integer handelen van alle mensen en organisaties die bij ons betrokken zijn. Door een gerichte inzet van soft controls kan een cultuur ontstaan, waarin goed gedrag wordt gestimuleerd.

Erover met elkaar het gesprek voeren vinden wij belangrijker dan het op papier zetten. Onze medewerkers kunnen met één van onze drie vertrouwenspersonen in gesprek gaan als zij daar behoefte aan hebben. Om meer inzicht te krijgen in hoe onze medewerkers de cultuur binnen De Woonplaats ervaren, is in samenwerking met KPMG een organisatiebrede soft control scan voorbereid die in februari 2023 wordt uitgevoerd. Wij zien deze scan als een nulmeting voor de verdere organisatieontwikkeling zoals wij deze in ons vastgestelde ondernemingsplan hebben vastgelegd.

5.4 Maatschappelijk verantwoord ondernemen

Maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO) is onderdeel van De Woonplaats. Bij alles wat we doen kijken we naar de impact voor onze omgeving en daar willen wij een positieve bijdrage aan leveren. We geven gezamenlijk invulling aan MVO door de betrokkenheid van alle medewerkers, die hier hun steentje aan bijdragen. Wij werken aan MVO binnen de volgende thema's:

1. Huisvesten van de doelgroep
2. Kwaliteit van woningen en verduurzaming
3. Kwaliteit van buurten en wijken/leefbaarheid
4. Duurzame vitaliteit en duurzame groei
5. Duurzame ontwikkeling organisatie
6. Organisatie continuïteit

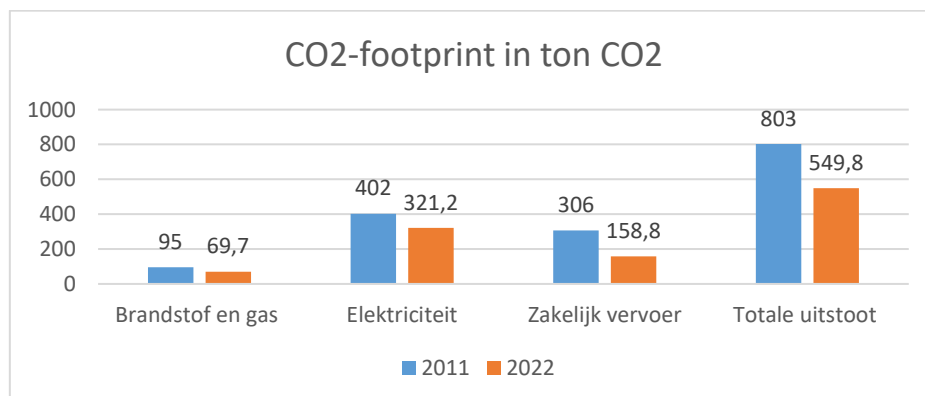
Onze activiteiten op het gebied van MVO zijn in dit jaarverslag uitgebreid opgenomen in hoofdstuk 1 tot en met 6.

Werkgroep MVO

In onze maatschappelijke opgave als woningcorporatie is MVO goed zichtbaar. Naast de reguliere activiteiten is er binnen De Woonplaats een werkgroep MVO. Zij houdt zich bezig met het levendig houden van MVO binnen de organisatie. Dat doet ze door jaarlijks verschillende acties uit te zetten om MVO nog meer te borgen in de verschillende bedrijfs- en werkprocessen. Dat zorgt voor bewustwording bij collega's, stakeholders en huurders! De werkgroep heeft in 2022 de volgende doelen en acties opgepakt:

Verkleinen CO2-footprint

Wij willen als organisatie een zo klein mogelijke CO2-footprint. In 2011 en nu in 2022 is de CO2-uitstoot van onze kantoren en medewerkers inzichtelijk gemaakt. Hiermee laten wij duidelijk zien dat wij onze footprint in de afgelopen jaren hebben weten te verkleinen met ruim 250 ton CO2. Bij de nieuw in kaart gebrachte CO2-footprint is een reductieplan met maatregelen opgesteld, om de CO2-uitstoot van onze organisatie nog meer te verminderen. Verwachting is dat we in 2023 kunnen starten met het reductieplan. Zie hieronder de huidige CO2-uitstoot in vergelijking met de CO2-footprint van 2011.



Vergroten bewustzijn medewerkers

MVO hebben we het hele jaar door op de radar gehouden bij medewerkers. We zijn gestart met een video om collega's mee te nemen in de doelen voor 2022. Voor de hele organisatie is er in november een inspiratiesessie gehouden met tv-tuinman Lodewijk Hoekstra. Ruim negentig collega's lieten zich bijpraten over de waarde van het groen en de mogelijke inzet van groen bij thema's als hitte, wateroverlast en biodiversiteit.

Energiecoaches

In 2022 hebben wij bij het Huurdersplatform en meerdere huurdersverenigingen presentaties gegeven over de rol en inzet van energiecoaches. Het doel was om onder huurders vrijwilligers voor de functie te werven. De presentaties hebben tot nog toe niet geleid tot een aantal vrijwilligers, maar de gesprekken leidden wel tot bewustwording over de noodzaak van energiebesparing en de inzet van energiecoaches. Voor de werving en inzet van energiecoaches zijn nu gesprekken opgestart met de gemeente Enschede en Winterswijk, die al een aantal energiecoaches in hun vrijwilligerspoule hebben om te kijken hoe wij huurders hiervoor kunnen enthousiasmeren.

Energiebesparing en bewustwording bij huurders

In 2022 zijn er 3.000 gratis energiebesparende pakketjes uitgedeeld aan huurders. Het doel hiervan was om huurders bewust te maken van de kleine maatregelen die men kan nemen om energie te besparen.

Geen (energie)armoede

In 2022 is de aanpak van energiearmoede in alle gemeenten een actueel onderwerp. Ook bij De Woonplaats doen we er alles aan om onze huurders zo goed mogelijk te helpen. Zo werken we intensief samen met de gemeenten en welzijnsorganisaties. We verwijzen onze huurders actief door naar bijvoorbeeld het aanvragen van energiecompensatie. Ook kunnen huurders in alle gemeenten een gratis adviesgesprek krijgen met tips hoe ze energie kunnen besparen thuis. Daarnaast leveren we altijd maatwerk bij huurders in betalingsproblemen.

Klimaatadaptatie

In 2022 zijn er meerdere initiatieven geweest voor een groene, klimaatadaptieve inrichting van de buitenruimtes. Zo is er onder andere een samenwerking ontstaan met de gemeente Winterswijk om aan de Helderkampstraat de voortuinen en de straat te vergroenen en klimaatadaptief in te richten. Aan de Maanstraat in Enschede is samen met de bewoners uit het complex een gemeenschappelijk tuin ontworpen en ingericht.

Koffiemachines

In de aanbesteding en gunning voor nieuwe koffiemachines is rekening gehouden met eerlijke handel in producten en diensten, circulariteit en SROI.

Social Return on Investment (SROI)

Wij benutten onze inkoopkracht om werkgelegenheid te creëren. Dat betekent dat er binnen de aanbestedingen afspraken met opdrachtnemers worden gemaakt om mensen met een kwetsbare arbeidsmarktpositie aan werkervaring te helpen. Doel is om zo werkgelegenheid te creëren voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt in de regio, waaronder ook huurders van De Woonplaats. Dat past bij de maatschappelijke rol als woningcorporatie en daar zetten we dan ook sinds 2019 actief op in. In augustus 2021 sloot De Woonplaats, als eerste organisatie buiten de overheid, aan bij het convenant uniformering social return. Door het ondertekenen van dit convenant conformeert De Woonplaats zich aan een eenduidige werkwijze voor toepassing van SROI bij inkoop- en aanbestedingstrajecten.

In 2022 zijn er 21 lopende overeenkomsten waarop een SROI-opgave voor de opdrachtnemer van toepassing is. Dit heeft geresulteerd in zeven SROI-plaatsingen. Per doelgroep:

- 3 WIA/WAO
- 2 Wajong
- 1 leerwerkbaan (BBL)
- 1 stageovereenkomst (BOL)

5.5 Innovatief en slim bouwen op data

In ons [ondernemingsplan](#) is de volgende strategische doelstelling opgenomen: We verbeteren onze processen continu met innovatieve, digitale oplossingen.

In ons ondernemingsplan hebben we als strategisch doel opgenomen dat we onze processen continu willen blijven verbeteren door het toepassen van innovatieve digitale oplossingen. Om deze ambitie meer kracht bij te zetten, is afgelopen jaar de Informatievisie en -strategie 2022-2025 opgeleverd en vastgesteld. Op basis van deze visie en strategie werken we langs zes sporen om nieuwe digitale mogelijkheden zo goed mogelijk te benutten, onze organisatie verder te ontwikkelen en de dienstverlening naar onze huurders verder verbeteren:

1. Huurder centraal
2. Datagedreven
3. Hybride en integraal samenwerken
4. Innovatief en slim
5. Flexibel en wendbaar
6. Veilig en verantwoord

Ons lonkend perspectief is dat we op een innovatieve en slimme manier kunnen bouwen op data. Iedereen moet kunnen vertrouwen op de data die er is en met één druk op de knop kunnen beschikken over het juiste inzicht! Vanuit deze sporen is er afgelopen jaar gewerkt aan de volgende onderdelen:

WoningHuren.nl

Afgelopen jaar er gewerkt aan een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor woningzoekenden in Twente. Vanuit een verkennend onderzoek in 2021 hebben dertien corporaties van WoON Twente in 2022 de handen ineengeslagen. En zijn we samen gestart met de realisatie van een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Het doel is om de zoektocht naar een geschikte woning voor onze woningzoekenden makkelijker te maken door alle beschikbare huurwoningen van Twente (en ons bezit in de Achterhoek & Landelijk) op één plek te ontsluiten. Dit is WoningHuren.nl geworden. De beoogde livegang is maart 2023.

Inzet van RPA

Met behulp van technologie dringen we de administratieve last in onze processen verder terug. Daardoor kunnen we meer focussen op de verbinding met onze huurders. De toepassing van RPA (robotic proces automation) in onze processen is hier een voorbeeld van. Fouten door menselijk handelen worden teruggedrongen en medewerkers worden verlost van saaie, repeterende administratieve handelingen. In 2022 hebben we de toepassing van RPA verder uitgebreid. Door de uitbreiding kunnen we de bouw van 'de robots' versnellen. Mede door de uitbreiding zijn de processen (robots) beter meetbaar en is de output meer gestructureerd. De robots kunnen nu ook gefaseerd aan elkaar worden gekoppeld, waardoor wij grotere werkprocessen beter kunnen robotiseren.

Werken onder architectuur

Een organisatie kan alleen flexibel en wendbaar zijn wanneer haar informatievoorziening dat ook is. We moeten gemakkelijk kunnen inspelen op technologische ontwikkelingen en er moet ruimte zijn om hiermee te experimenteren. Inzicht in ons huidige architectuurlandschap is daarbij randvoorwaardelijk en voorkomt een wildgroei aan tools en gebrek aan aansluiting op onze organisatiedoelstellingen. In 2022 zijn we gestart met het 'werken onder architectuur' en in dit kader zijn we begonnen met het actualiseren van ons huidige applicatielandschap. Door de introductie van werken onder architectuur bieden we heldere kaders en houvast binnen onze organisatie, maar ook daarbuiten. Denk hierbij aan de samenwerking met onze ketenpartners en strategische partners.

Informatiebeveiliging en -veiligheid

Vanuit het speerpunt veilig en verantwoord is afgelopen jaar een aantal acties uitgezet om de informatiebeveiliging en -veiligheid te verhogen. Om het bewustzijn rondom informatiebeveiliging en -veiligheid te verhogen is een phishingaanval gesimuleerd. Over de resultaten van de aanval is gecommuniceerd met de medewerkers. Het resultaat is bovendien input geweest voor een bewustwordingscampagne die in 2023 wordt gestart. Binnen die campagne zal structureel aandacht zijn voor informatiebeveiliging en -veiligheid via nieuwsbrieven, korte trainingen en het uitvoeren van phishingtests.

Daarnaast wordt periodiek met behulp van ethische hackers onderzocht waar eventuele kwetsbaarheden in ons systeem zitten. Conclusie is dat onze informatiebeveiliging goed op orde is. Gezien de ontwikkelingen op dit vlak blijven we continu aandacht schenken aan nieuwe mogelijkheden om de informatiebeveiliging en -veiligheid verder te verbeteren.

6. Optimale inzet financiële middelen

6.1 Financieel beleid en beheer

In ons [ondernemingsplan](#) is de volgende strategische doelstelling opgenomen:
Wij zetten, binnen beheersbare risico's, onze financiële middelen zoveel als mogelijk in voor het realiseren van onze maatschappelijke doelstellingen.

De Woonplaats is er voor huurders en woningzoekenden, nu en in de toekomst. Onze organisatie is financieel gezond, maar moet dat dus ook blijven. In ons ondernemingsplan hebben we een drietal speerpunten benoemd waarmee we invulling willen geven aan bovenstaande strategische doelstelling: optimale inzet van financiële middelen, beheersing van de bedrijfslasten en afbouw van onze derivatenportefeuille. Verderop in dit hoofdstuk worden deze speerpunten nader toegelicht.

6.2 Financieel resultaat 2022

De jaarrekening 2022 sluit met een negatief resultaat van € 78,0 miljoen. In de begroting 2022 was een positief resultaat van € 40,8 miljoen voorzien.

De grootste verschillen ten opzichte van de begroting zijn:

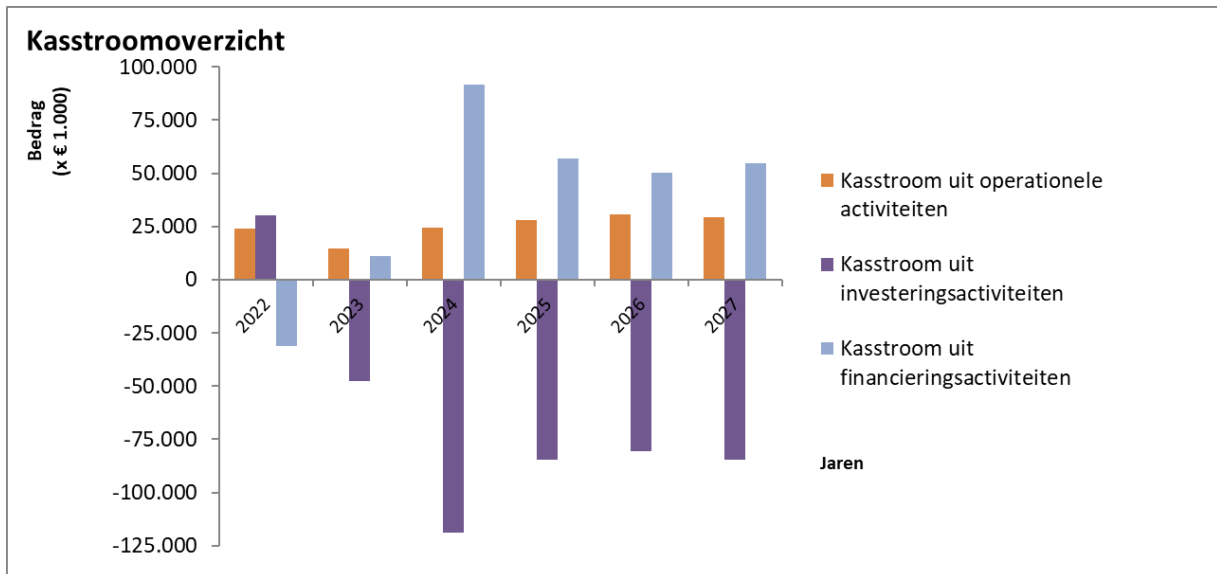
1. Lagere niet-gerealiseerde waardeveranderingen van € 140,0 miljoen (negatief), veroorzaakt door een daling van de marktwaarde van ons vastgoed. In de begroting was nog gerekend met een stijging. In paragraaf 4.6 is een nadere toelichting op de vastgoedwaardering opgenomen.
2. Lager verlies op overige waardeveranderingen (onrendabele toppen) van € 8,6 miljoen (positief), veroorzaakt doordat een aantal projecten later tot uitvoering komen dan gepland.
3. Lagere last uit waardeveranderingen financiële vaste activa van € 15,2 miljoen (positief). In de begroting hadden we geen resultaat opgenomen. De lagere last is veroorzaakt door een positieve ontwikkeling van de (negatieve) waarde van de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen, als gevolg van een stijging van de marktrente.
4. Hogere last uit vennootschapsbelasting van € 10,8 miljoen (negatief). Dit betreft voor een belangrijk deel de mutatie van de belastinglatentie die op de balans staat, in het bijzonder de latentie derivaten als gevolg van de afkoop van derivaten in 2022. Een toelichting op de fiscale positie is opgenomen in paragraaf 4.9.

Geconcludeerd kan worden dat de grootste afwijkingen zich wederom voordoen in de posten waarbij de waardering een belangrijke rol speelt en waarbij geen sprake is van kasstromen. De kasstroomgerelateerde posten liggen over het algemeen goed in lijn met de begroting.

6.3 Toekomstige financiële positie

De financiële positie per balansdatum is solide en het financieel vooruitzicht voor de komende jaren is positief. Daarmee voldoet De Woonplaats aan de financiële ratio's die de maatstaf zijn voor de financiële gezondheid en continuïteit van de organisatie. De ontwikkeling van de kasstromen en financiële ratio's wordt in deze paragraaf verder toegelicht.

De meerjarenbegroting 2023-2027 laat een redelijk stabiel verloop zien, waarbij het jaarresultaat gemiddeld genomen rond de € 25 miljoen uitkomt. Kanttekening daarbij is dat de kasstromen redelijk goed zijn in te schatten, maar de jaarresultaten fors beïnvloed kunnen worden door waardestijgingen of -dalingen van het vastgoed. Daarbij spelen marktontwikkelingen een grote rol, waarop De Woonplaats vrijwel geen invloed heeft. Daarom is het van belang vooral te kijken naar de ontwikkeling van de (operationele) kasstromen en daarop te sturen.



Het saldo van de operationele kasstromen stijgt de komende jaren geleidelijk van 15 naar 30 miljoen euro, met name vanwege stijgende huurontvangsten.

De investeringskasstromen tonen daarentegen een grilliger verloop. De totale investeringskasstroom is de optelling van (des)investeringen in materiële vaste activa en (des)investeringen financiële vaste activa. Onder financiële vaste activa vallen ook de geactiveerde bedragen met betrekking tot derivaten. Doordat in 2022 een fors bedrag aan collateral op derivaten is terugontvangen (€ 42 miljoen) en het saldo van de (des)investeringen in materiële vaste activa relatief beperkt in omvang was (netto € 12 miljoen), is de investeringskasstroom per saldo positief.

De komende jaren staan in het teken van onze investeringsambities en de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken. Het jaar 2023 hebben we nodig om alle nieuwe plannen voor te bereiden en uit te werken, zodat we vanaf 2024 volop aan de slag kunnen met de realisatie. Bovenstaande grafiek toont de financiële vertaling van onze investeringsplannen en de financieringsbehoefte die daaruit voortvloeit.

6.4 Ontwikkeling kengetallen

De Woonplaats heeft de DAEB en niet-DAEB werkzaamheden administratief gescheiden. Belangrijke randvoorwaarde is dat zowel de DAEB portefeuille als de niet-DAEB portefeuille zelfstandig levensvatbaar en financierbaar moeten zijn. Dat betekent dat de kengetallen ICR, LtV, solvabiliteit en dekkingsratio zowel voor de DAEB als de niet-DAEB moeten voldoen aan de normen die zijn gesteld in het gezamenlijk beoordelingskader van Aw (Autoriteit Woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw).

Interest Coverage Ratio (ICR)

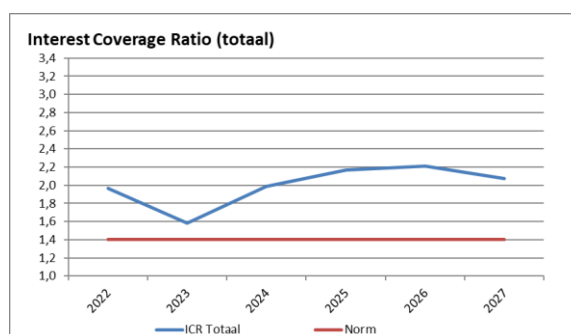
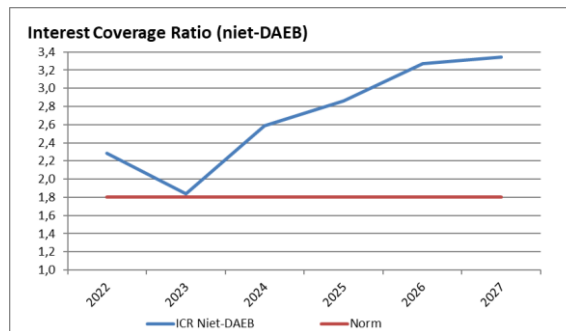
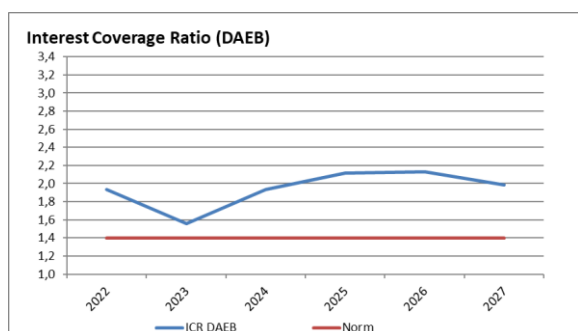
Voor verschaffers van vreemd vermogen is het van belang dat De Woonplaats haar verplichtingen (verschuldigde rente) uit de lopende exploitatie kan voldoen. Het kengetal ICR (of rentedekkingsgraad) maakt inzichtelijk hoe vaak de rente-uitgaven betaald kunnen worden uit het saldo van de operationele kasstromen. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

ICR	Minimum	Maximum
DAEB	1,4	n.v.t.
Niet-DAEB	1,8	n.v.t.
Totaal	1,4	n.v.t.

- De ICR voor de DAEB-portefeuille over 2022 komt uit op 1,9. De ICR zal in de komende jaren stijgen tot een niveau rond de 2,0. Dat komt voornamelijk door een stijgende operationele kasstroom als gevolg van groei van de vastgoedportefeuille.
- De ICR voor de niet-DAEB-portefeuille is in 2022 2,3. In 2023 is een daling te zien als gevolg van hogere onderhoudsuitgaven, waarna deze vanaf 2024 jaarlijks stijgt tot een niveau van 3,3 voornamelijk als gevolg

van een stijgende operationele kasstroom als gevolg van een lichte groei van de vastgoedportefeuille door nieuwbouw en aflossing van de interne lening.

- De ICR voor De Woonplaats als geheel beweegt de komende 5 jaren tussen 2,0 en 2,2.

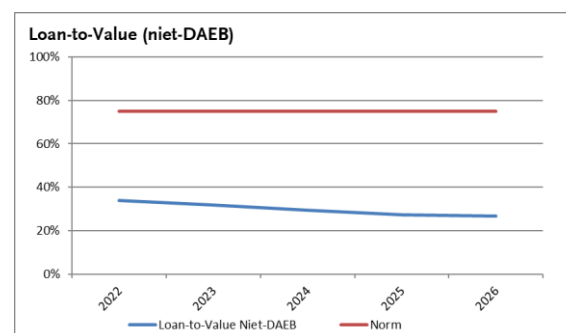
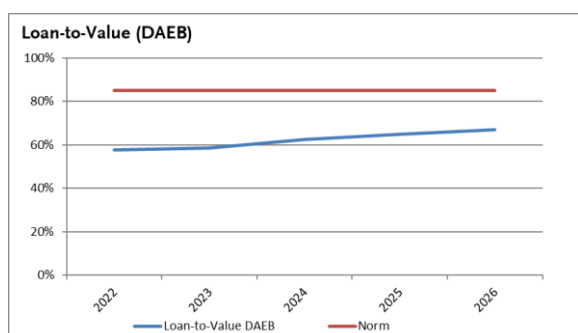


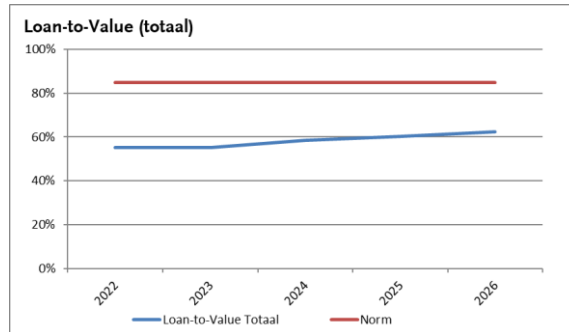
Loan-to-Value (LtV)

De LtV is een indicator van de omvang van de leningenportefeuille ten opzichte van de beleidswaarde van het vastgoed. De LtV is een belangrijke indicator voor de financierbaarheid van de organisatie. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

LtV (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	85%
Niet-DAEB	n.v.t.	75%
Totaal	n.v.t.	85%

- De LtV voor de DAEB-portefeuille zal in de jaren 2023 tot en met 2027 toenemen van 58% naar 70% en daarna wat afvlakken. Als gevolg van onze investeringsambities voorzien we, anders dan voorgaande jaren, een toename van de leningenportefeuille. Daar tegenover staat een toename van de beleidswaarde door de nieuwe investeringen.
- De LtV voor de niet-DAEB-portefeuille zal dalen van 34% in 2022 naar 25% in 2027 vanwege de verplichte aflossing op de interne lening.
- De LtV van De Woonplaats als geheel stijgt de komende jaren van 55% naar 65%, waarna deze een lichte daling laat zien.





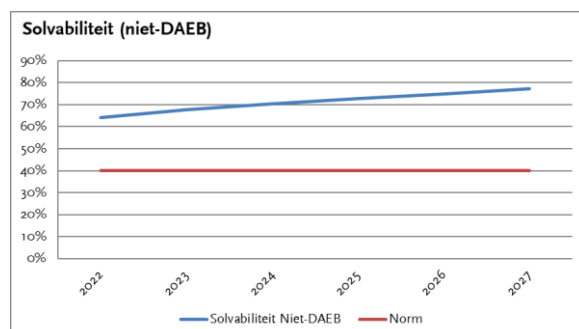
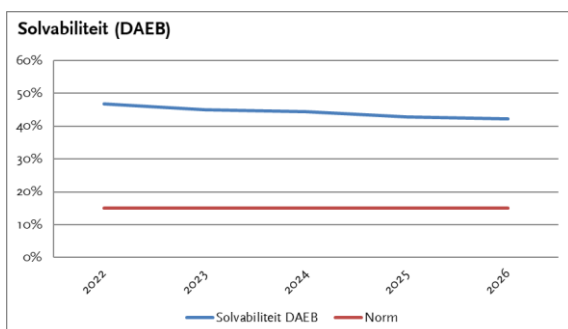
Solvabiliteit

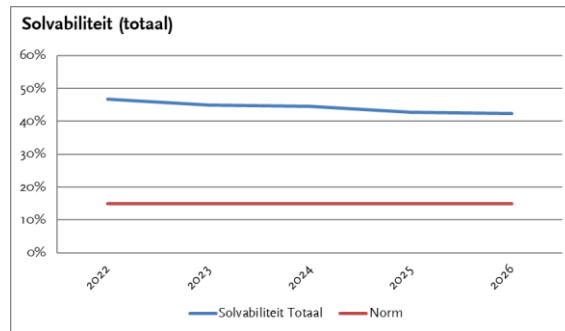
De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van De Woonplaats, rekening houdend met het eigen beleid. In de begroting en jaarrekening wordt de eigen vermogenspositie op marktwaarde gepresenteerd. Een deel van dat eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid als corporatie. Om de eigen vermogenspositie te bepalen, rekening houdend met het eigen beleid, is een correctie voor de maatschappelijke bestemming nodig. Die correctie wordt berekend middels het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde.

De solvabiliteit wordt berekend door het eigen vermogen op basis van beleidswaarde te delen door het totale vermogen op basis van beleidswaarde. De solvabiliteit geeft aan of De Woonplaats in staat is om op korte en lange termijn aan haar betalings- en aflossingsverplichtingen te voldoen. De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Solvabiliteit (beleidswaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	15%	n.v.t.
Niet-DAEB	40%	n.v.t.
Totaal	15%	n.v.t.

- De solvabiliteit voor de DAEB-portefeuille over 2022 bedraagt 47% en zal naar verwachting licht dalen tot 41% in 2027. Het eigen vermogen neemt jaarlijks toe, maar minder dan de stijging van de beleidswaarde. Dit hangt samen met het grote volume van de investeringen, die voor een belangrijk deel worden gefinancierd met vreemd vermogen (leningen).
- De solvabiliteit voor de niet-DAEB-portefeuille zal stijgen van 63% in 2022 naar 77% in 2027. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door het aflossen op de interne lening.
- De solvabiliteit van De Woonplaats als geheel toont in de jaren 2023 tot en met 2027 een geleidelijke daling van 47% naar 41%.





Dekkingsratio

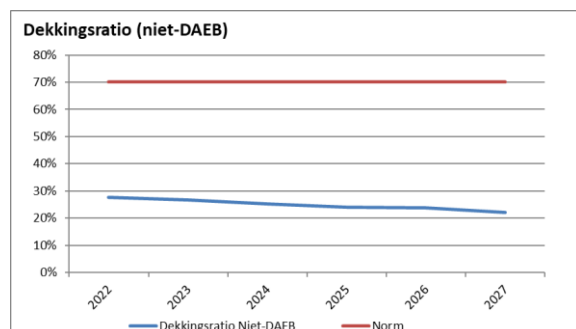
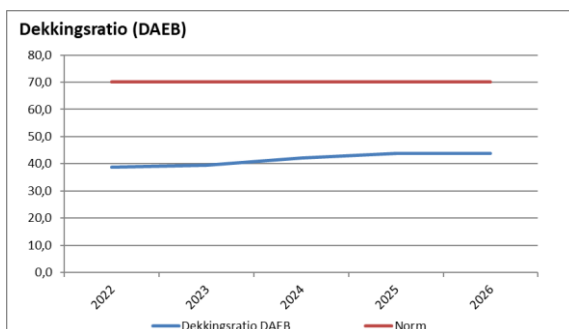
De dekkingsratio geeft aan of in geval van discontinuïteit de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de marktwaarde leningenportefeuille, inclusief de marktwaarde van de derivatenportefeuille en het niet opgenomen deel van de variabele hoofdsomleningen. Uitgangspunt voor bepaling van de waarde van het onderpand is de marktwaarde in verhuurde staat. De ontwikkeling van de ratio is sterk afhankelijk van de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van het vastgoed en daarmee weinig beïnvloedbaar.

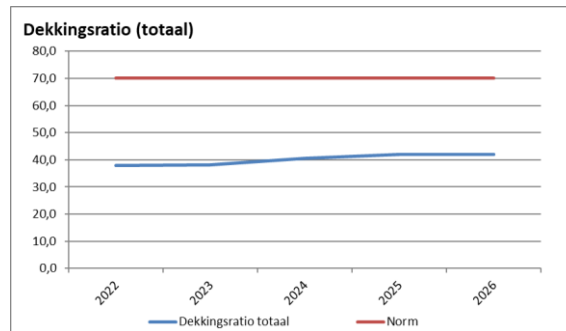
De normen volgens het beoordelingskader zijn:

Dekkingsratio (marktwaarde)	Minimum	Maximum
DAEB	n.v.t.	70%
Niet-DAEB	n.v.t.	70%
Totaal	n.v.t.	70%

- De dekkingsratio voor de DAEB-portefeuille komt in 2022 uit op 39% en blijft de komende jaren schommelen rond de 40%.
- De dekkingsratio voor de niet-DAEB-portefeuille zal dalen van 28% in 2022 naar 18% in 2027 vanwege het aflossen op de interne lening en een stijging van de marktwaarde van het vastgoed.
- De dekkingsratio van De Woonplaats als geheel bedraagt eind 2022 38% en zal de komende jaren rond dat niveau blijven. Daarmee ligt de dekkingsratio in alle jaren onder de in het beoordelingskader gestelde bovengrens van 70%.

Belangrijke kanttekening bij onderstaande grafieken is dat de ontwikkeling van de dekkingsratio en onderpandratio sterk afhankelijk is van de ontwikkeling van de marktrente en de marktwaarde van het vastgoed. Daardoor kunnen de grafieken aan behoorlijke schommelingen onderhevig zijn.





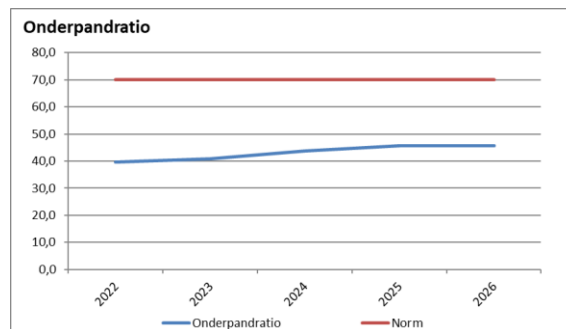
Onderpandratio

De onderpandratio toont of de marktwaarde van het DAEB-vastgoed en – indien van toepassing – het niet-DAEB vastgoed waarop het WSW hypotheek heeft gevestigd voldoende is om de marktwaarde van de door het WSW geborgde leningen af te lossen. De onderpandratio geldt alleen op totaalniveau en is niet van toepassing op de afzonderlijke onderdelen DAEB en niet-DAEB.

De norm volgens het beoordelingskader is:

Onderpandratio (marktwaarde)	Minimum	Maximum
Totaal	n.v.t.	70%

De onderpandratio van De Woonplaats is eind 2022 40% en blijft de komende jaren rond dat niveau schommelen. Daarmee voldoet de onderpandratio in alle jaren aan de norm van 70%.

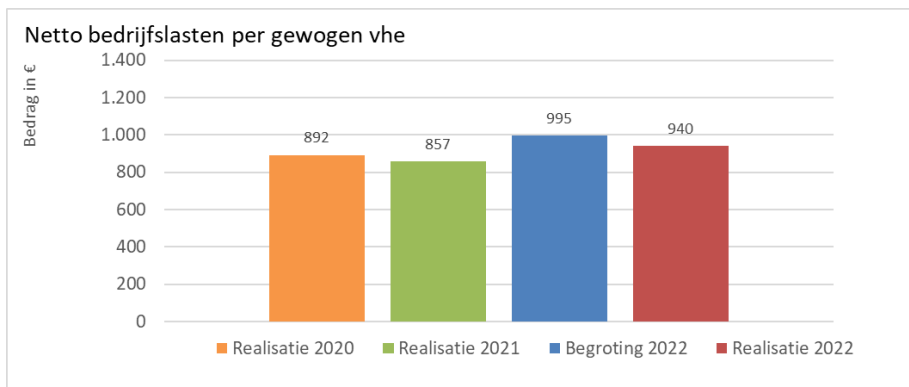


Netto bedrijfslasten

De Woonplaats hanteert voor de netto bedrijfslasten een norm die gebaseerd is op de definitie van de Aedes benchmark, zijnde de geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten per gewogen verhuureenheid. De norm was in de begroting 2022 vastgesteld op maximaal € 995 per gewogen verhuureenheid. De realisatie over 2022 bedraagt € 940 per verhuureenheid.

Het verschil ten opzichte van de begroting wordt voornamelijk veroorzaakt door het achterblijven van de uitgaven op interne projecten. Zo zijn enkele I&A-projecten doorgeschoven naar 2023 (nieuwe release ERP systeem, DICO-koppeling met onderhoudspartijen en nieuw DMS) en komt een deel van de kosten voor het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem WoningHuren.nl pas in 2023. Daarnaast is aanzienlijk minder besteed aan advieskosten dan begroot. Meer kosten zijn er gemaakt voor opleidings- en wervingskosten. Ook zijn de kantoorkosten gestegen doordat weer meer op kantoor wordt gewerkt en door hogere energietarieven.

In onderstaande grafiek is de realisatie over 2022 afgezet tegen de norm voor 2022 en realisatie over de afgelopen twee jaren.



Verticaal toezicht Aw/WSW

Enkele jaren geleden hebben Aw en WSW het traject 'Verticaal Toezicht' afgerond. Het doel van verticaal toezicht is om door een consistente en efficiënte samenwerking tussen Aw en WSW het risicoraamwerk te versterken en de administratieve last voor corporaties te verminderen. In het toezichtkader richt Aw zich op de governance van een corporatie en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties.

Autoriteit Woningcorporaties (Aw)

In 2022 heeft Aw weer het jaarlijkse governance-onderzoek uitgevoerd op basis van het gezamenlijk beoordelingskader. De conclusie van het onderzoek, zoals verwoord in de Toezichtbrief 2022, is als volgt: *"Het onderzoek geeft geen aanleiding om voor uw corporatie een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor uw corporatie is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader met uitzondering van de resterende omvang van uw derivatenportefeuille. Het risico voortkomend uit uw derivatenportefeuille heeft u in voldoende mate beheerst. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen (aanvullende) toezichtafspraken met u maak."*

Over onze derivatenportefeuille schrijft Aw het volgende: *"In 2022 heeft u met goedkeuring van het WSW en de Aw uw derivatenportefeuille verder afgebouwd. De financiële ratio's zijn ten opzichte van vorig jaar verbeterd. Uit onze gesprekken blijkt dat de Woonplaats deze financiële ruimte aangrijpt voor het verhogen van haar ambitie op het gebied van nieuwbouw en duurzaamheid. Dat is passend gezien de toegenomen druk op de woningmarkt en de duurzaamheidsopgave voor uw woningbezit."*

Daarnaast heeft Aw de jaarlijkse toetsing op rechtmatigheid uitgevoerd. Deze toets richt zich op de onderdelen passend toewijzen, staatssteun, huursom, WNT en naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Eind 2022 heeft Aw gerapporteerd naar aanleiding van de 'Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2021'. Aw geeft aan dat De Woonplaats voldoet aan de staatssteunregels en dat er geen onrechtmatigheden zijn geconstateerd.

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

De afgelopen jaren is er regelmatig contact geweest tussen De Woonplaats en WSW. Belangrijke thema's waren de afwikkeling van de derivatenportefeuille de verbetering van de financiële ratio's (met name de dekkingsratio en onderpandratio). In de afgelopen jaren is een groot gedeelte van de derivatenportefeuille afgewikkeld, zodat de hiermee samenhangende risico's fors zijn afgenomen. WSW stelt vast dat dit resulteert in een financieel ruimere positie en bijdraagt aan de stapsgewijze ontwikkeling naar een meer gemiddeld risicoprofiel.

De jaarlijkse beoordeling door het WSW leidde in het verslagjaar weer tot de gewenste borgbaarheidsverklaring, wat betekent dat wij voldoen aan de eisen die het WSW stelt. Met deze borgbaarheidsverklaring en het afgegeven borgingsplafond konden we in 2022 weer gebruik maken van de faciliteiten van het WSW.

6.5 Vastgoedwaardering

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

In het laatste kwartaal 2022 was voor het eerst sinds 9 jaar sprake van een waardedaling in de woningmarkt. Van alle woningtypen daalden de prijzen. Dit blijkt uit onderzoek naar de prijsontwikkeling van bestaande particuliere koopwoningen in Nederland van het CBS en het Kadaster. Deze ontwikkeling is ook zichtbaar in de woningportefeuille van De Woonplaats. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 93 miljoen gedaald naar een waarde van € 2.541 miljoen. Dit betreft een daling van 3,5%.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.091 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2021: € 1.199 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woonplaats. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van De Woonplaats heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 989 miljoen (2021: € 871 miljoen).

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
Marktwaarde per 31 december 2022	2.333.294		207.692	
Aanpassing naar beleid door exploiteren	117.287	5%	1.529	1%
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-407.555	-17%	-14.401	-7%
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid De Woonplaats	-590.794	-25%	-24.808	-12%
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-70.435	-3%	-24	0%
Totaal aanpassingen	-951.497	-41%	-37.703	-18%
Beleidswaarde per 31 december 2022	1.381.797		169.989	

(Bedragen in € 1.000)

6.6 Treasury

Treasury- en beleggingsbeleid

Ons treasury- en beleggingsbeleid is vastgelegd in het financieel reglement en nader uitgewerkt in het treasurystatuut. Om het treasurybeleid goed te kunnen uitvoeren, is een passende organisatie van de treasury van wezenlijk belang. Deze organisatie wordt onder andere uitgedrukt in de beleidscyclus treasury die drie stappen kent: het treasuryjaarplan, de uitvoering van treasuryactiviteiten en de treasuryverantwoording.

Het financieel reglement, het treasurystatuut en het treasuryjaarplan vormen de kaders waarbinnen alle treasuryactiviteiten plaatsvinden. Het financieel reglement en het treasurystatuut dienen als (strategische) basis voor het uitvoeren van de treasuryfunctie. Het treasuryjaarplan beschrijft de geplande treasury doelstellingen en activiteiten voor de tijdsduur van een begrotingsjaar en wordt jaarlijks geactualiseerd. Het treasuryjaarplan wordt opgesteld binnen de kaders van het treasurystatuut. Het jaarplan wordt vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de RvC. De daadwerkelijke uitvoering van treasuryactiviteiten wordt voornamelijk door de treasurer gedaan, in nauw overleg met de treasurycommissie. Jaarlijks wordt er een verantwoordingsdocument opgesteld waarin aan bestuur en RvC verantwoording wordt afgelegd over de uitgevoerde treasuryactiviteiten en transacties in het voorgaande jaar.

Stresstest derivaten

In het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting' (Btiv) is bepaald dat corporaties moeten kunnen voldoen aan de financiële verplichtingen die voortvloeien uit een rentedaling van 2% (de 2%-stresstest). Daarbij moet ook rekening worden gehouden met derivaten met een breakclause die vervalt binnen een termijn van 12 maanden. De Woonplaats heeft gedurende heel 2020 aan de stresstest voldaan. In onderstaande tabel is het resultaat van de stresstest per ultimo 2022 en 2021 weergegeven.

		31-12-2022	31-12-2021
Stresstest:	Liquiditeitsrisico bij -2%	-82.680	-115.000
	Geplaatst collateral	49.662	110.340
	Buffer	77.032	29.928
	Resultaat -2% stresstest	43.974	25.268

(Bedragen in € 1.000)

Een nadere toelichting op de derivatenportefeuille inclusief de gelopen prijs-, krediet-, liquiditeits- en kasstroomrisico's is opgenomen in de jaarrekening 2022 onder 'Financiële instrumenten en risicobeheersing'.

Breakclauses

In vrijwel al onze derivatencontracten zijn breakclauses opgenomen. Deze clausules geven partijen het recht om op een vooraf afgesproken moment de overeenkomst op te zeggen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van een breakclause wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer een overeenkomst door een breakclause wordt beëindigd, dan leidt dit bij de huidige negatieve marktwaarde tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats. Bij de huidige lage marktrente is de marktwaarde van derivaten fors negatief. Dat verhoogt het risico van breakclauses.

Breakplan

De toezichthouders Aw en WSW verwachten van corporaties dat er een plan is waarin van alle derivaten is beschreven wanneer er zich een break voordoet en wat de verwachte marktwaarde van de derivaten is op het moment van de break (zowel op basis van de actuele rentestand als bij een rentedaling van 2%). Dit breakplan dient ook de beheersmaatregelen te bevatten die het liquiditeitsrisico als gevolg van breaks afdekken. In 2016 heeft De Woonplaats voor het eerst een breakplan opgesteld en vervolgens is het plan jaarlijks geactualiseerd. In het vierde kwartaal van 2022 is het meest recente breakplan vastgesteld. De uitkomsten zijn verwerkt in de (meerjaren) begroting 2023. Beide documenten zijn in samenspraak met WSW tot stand gekomen.

In onderstaand overzicht is de vervalkalender van de breakclauses in contracten van De Woonplaats opgenomen per 31 december 2022. Daarbij wordt opgemerkt dat de marktwaarde (bij ongewijzigde renteomstandigheden) op het moment van de break lager zal liggen dan op balansdatum 31-12-2022 als gevolg van het verstrijken de tijd. De marktwaarde wordt immers lager naarmate de einddatum van een derivaat dichterbij komt.

Jaar break	Aantal derivaten	Hoofdsom	Marktwaaarde per 31-12-2022
2024	4	60.000	-19.477
2025	4	60.000	-9.147
2026	6	50.130	-8.552

(Bedragen in € 1.000)

Op basis van het hierboven beschreven breakplan derivaten was het oorspronkelijke plan om in 2023 maatregelen uit te voeren voor de derivaten waarvan de breakclauses vervallen in 2024. Als gevolg van de gestegen marktrente is het echter mogelijk om meer derivaten (vervroegd) af te kopen dan oorspronkelijk gepland. De extra afkopen kunnen worden gefinancierd vanuit het uitstaande collateral, zonder dat we extra leningen hoeven aan te trekken. We hebben het voornemen om de gehele resterende derivatenportefeuille in 2023 te beëindigen. Gelijktijdig zal de variabele rente van de onderliggende leningen omgezet worden in een vaste rente, zodat het renterisico niet toeneemt. Dit zal in het eerste halfjaar van 2023 zijn beslag krijgen. Het traject doen we in nauwe samenspraak met onze externe adviseur, de RvC en de onze externe toezichthouders Aw en WSW. Vanzelfsprekend volgen we daarbij regels die in de 'Richtlijn derivaten' van WSW zijn opgenomen.

De afkoop van alle resterende derivaten leidt tot een verlaging van het liquiditeitsrisico. Als alle derivaten zijn beëindigd, hoeft er geen marktwaarde meer uitgewisseld te worden en is daarmee ook het liquiditeitsrisico verdwenen. Ook de stresstest is na het beëindigen van de laatste derivaten niet meer van toepassing, waardoor er ook geen liquiditeitsbuffer meer aangehouden hoeft te worden.

6.7 Verbindingen

Verbindingenstatuut

De kaders en beleidsuitgangspunten voor het aangaan, besturen en opheffen van verbindingen zijn beschreven in ons verbindingenstatuut. Hierin staat ook omschreven hoe we het risicomanagement en het toezicht op onze verbindingen hebben geregeld.

Governance verbindingen

Onze directie wijst binnen de organisatie per verbinding een verantwoordelijk directielid en een verantwoordelijke manager aan. De RvC is verantwoordelijk voor het interne toezicht op De Woonplaats en onze verbindingen. Ten aanzien van verbindingen moeten we de volgende voorstellen ter goedkeuring aan de RvC voorleggen:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut.
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking met een verbinding.
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming aan een derde.

Het beleid van De Woonplaats is om het aantal verbindingen zoveel mogelijk te beperken. Als uitwerking van dat beleid zijn de afgelopen jaren meerdere verbindingen beëindigd. Eind 2022 kent De Woonplaats nog drie verbindingen. Onderstaand worden de verbindingen kort toegelicht.

GOS Enschede vof

De Woonplaats participeert samen met woningcorporatie Domijn (beide 50%) in GOS Enschede vof. De vof verhuurt locaties voor Gezondheid, Onderwijs & Sport (GOS) in Enschede. Het resultaat over 2022 bedraagt € 693.093 positief.

MFA Velve Lindenhof vof

De Woonplaats participeert samen met wooncorporatie Ons Huis (beide 50%) in MFA Velve Lindenhof vof. De vof exploiteert de multifunctionele accommodatie 'Lumen' in de wijk Velve Lindenhof. Lumen is een multifunctioneel gebouw met een brede school en waarin diverse partijen samenwerken op het gebied van welzijnswerk, educatie, cultuur, jeugdzorg, veiligheid en kinderopvang. Het resultaat van MFA Velve Lindenhof vof over 2022 is nihil.

Wijk Ontwikkelings Maatschappij De Laares

Voor de stadsvernieuwing van de wijk De Laares in Enschede is destijds een bv in combinatie met een cv opgericht. De Woonplaats neemt voor 20% deel in de bv en voor 19% in de cv (als commanditair vennoot). De overige deelnemers zijn: woningcorporatie Domijn, wooncorporatie Ons Huis, bouwcombinatie Nijhuis-

Hegeman en VanWonen Deelnemingen bv. Het gezamenlijke resultaat van WOM Laares Beheer bv en Laares cv over het boekjaar 2022 bedraagt € 2.485 positief. De projectontwikkeling vanuit de cv is gereed en alle woningen zijn verkocht en geleverd. De verwachting is dat De Laares in 2023 wordt ontbonden.

6.8 Fiscaliteiten

Fiscale strategie (Vpb)

De fiscale resultaten van De Woonplaats zijn over de jaren tot en met 2015 negatief geweest. De belangrijkste oorzaak is het afwaarderen van ons vastgoed naar een lagere WOZ-waarde. De daling van de WOZ-waarde ten opzichte van de openingsbalans per 1 januari 2008 is in de fiscale positie meegenomen. De Woonplaats volgt jaarlijks de ontwikkeling van de WOZ-waarde. Vanaf 2016 laat deze een stijging zien, waardoor het fiscale resultaat vanaf 2016 positief is. In de afgelopen jaren is sprake geweest van waardestijgingen tot de oorspronkelijke waarde per 1 januari 2008, waardoor gaandeweg vrijwel de gehele afwaardering inmiddels is teruggenomen ten gunste van het fiscale resultaat.

Fiscale positie

De fiscale positie van De Woonplaats is afhankelijk van de gekozen fiscale strategie. Op basis van de ingediende aangiftes tot en met 2015 is een verrekenbaar verlies ontstaan. Dit verrekenbare verlies is in de jaren vanaf 2016 met fiscale winsten verrekend. In 2022 is het laatste gedeelte van het fiscaal verrekenbare verlies benut. Dat leidt ertoe dat De Woonplaats vanaf 2022 daadwerkelijk vennootschapsbelasting betaalt.

Belastinglast

In onderstaande tabel zijn de directe belastingen opgenomen die ten laste komen van de winst-en-verliesrekening. De vennootschapsbelasting in het boekjaar betreft de verschuldigde belasting over het geschatte belastbare bedrag over het boekjaar (acute last). De vennootschapsbelasting over het voorgaande boekjaar is gebaseerd op de ingediende aangifte. De verhuurderheffing betreft de verschuldigde verhuurderheffing exclusief vermindering verhuurderheffing die in mindering is gebracht op de investeringen in de betreffende nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten. De gemeentelijke heffingen betreffen de onroerendezaakbelasting (OZB) en waterschaplasten die in het boekjaar betaald zijn.

Belastingdruk	2022	2021
(bedragen in € 1.000)		
Vennootschapsbelasting	6.607	567
Verhuurderheffing	6.313	11.115
Gemeentelijke heffingen	4.856	4.708
Totaal belastingen	17.776	16.390
Netto huuropbrengsten	128.643	126.838
Belastingdruk in maanden huur	1,7	1,6

De belastinglast is gestegen van € 16,4 miljoen in 2021 naar € 17,8 miljoen in 2022. Uitgedrukt in maanden netto huuropbrengsten is de belastinglast gestegen van 1,6 maanden naar 1,7 maanden. De verlaging van de verhuurderheffing valt weg tegen het hogere bedrag aan te betalen vennootschapsbelasting.

Latenties

In de jaarrekening 2022 is een aantal belastinglatenties opgenomen, die ontstaan door de waarderingsverschillen tussen de commerciële en fiscale jaarrekening. De latenties hebben betrekking op de leningenportefeuille, de overige voorzieningen en de waardering van derivaten. Daarnaast is er een latentie uit hoofde van verrekenbare fiscale verliezen (die eind 2022 volledig is afgewikkeld zoals hiervoor beschreven) en een latentie afschrijvingspotentieel.

Het afschrijvingspotentieel betreft het verschil tussen de fiscale waarde en de marktwaarde van ons vastgoed die door fiscale afschrijvingen in de komende jaren wordt gerealiseerd.

Aangiftetraject Vpb

Over de jaren tot en met 2018 heeft de Belastingdienst definitieve aanslagen Vpb opgelegd. Voor deze jaren geldt er dus geen onzekerheid meer over de fiscale positie, met uitzondering van een tweetal onderwerpen in de aangifte 2018. Deze worden in de volgende alinea toegelicht. De aangiften over 2019 en 2020 zijn

ingediend, maar hierop zijn nog geen aanslagen ontvangen. Het aangiftraject 2021 wordt in de eerste helft van 2023 afgerond.

Bezwaar Vpb 2018

In de aangifte Vpb 2018 hebben we enkele standpunten ingenomen waarover verschil van inzicht bestaat tussen De Woonplaats en de Belastingdienst. Deze punten betreffen de toepassing van de herinvesteringsreserve (HIR) en de fiscale verwerking van derivaten. Over het verschil van inzicht zijn verschillende contactmomenten geweest. Dit waren constructieve gesprekken, maar ze hebben nog niet geleid tot een eensluidend standpunt.

Aangezien de Belastingdienst binnen drie jaar een aanslag moet opleggen, heeft de inspecteur ervoor gekozen de aanslag Vpb 2018 op te leggen conform de standpunten van de Belastingdienst. Bij het opleggen van de aanslag heeft de inspecteur rekening gehouden met de op dat moment geldende jurisprudentie en ten aanzien van de derivaten zijn de partijen nog in afwachting van het standpunt van de Kennisgroep van de Belastingdienst.

De Woonplaats heeft bezwaar ingediend tegen de aanslag Vpb 2018. In dit bezwaarschrift hebben we onder andere aangegeven derivatencontracten met mandatory en mutual breaks 'on balance' te willen waarderen. De negatieve marktwaarde van deze derivatencontracten bedraagt in totaal € 158 miljoen. Doordat er nog geen overeenstemming is bereikt met de Belastingdienst en de bezwaarprocedure nog loopt, worden deze voorzichtigheidshalve niet in de fiscale positie in de jaarrekening verwerkt. Als de Belastingdienst het bezwaar toekent, dan neemt het fiscale resultaat 2018 met (maximaal) € 158 miljoen af, hetgeen in de jaarrekening leidt tot een lagere belastinglast van (maximaal) € 39,5 miljoen.

7. Risicomanagement

7.1 Risicobereidheid

De Woonplaats is een organisatie van openbaar belang (OOB). Van ons mag worden verwacht dat wij bewust ondernemen. Wij zijn ons niet alleen bewust van onze sociaal-maatschappelijke taak, maar wij zijn ons ook zeker bewust van de risico's waarmee woningcorporaties te maken (kunnen) krijgen. Om de organisatie zo goed mogelijk te ondersteunen in het behalen van haar doelen hebben wij ons risicomanagement ingericht om de belemmeringen (risico's) om deze doelen te halen, zoveel mogelijk te beheersen.

De Woonplaats is een financieel gezonde organisatie die goed in staat is om de financiële impact van mogelijke risico's op te kunnen vangen. Vanwege onze sociaal-maatschappelijke taak en OOB-status is onze algemene risicobereidheid laag. Dit betekent dat wij risico's waar mogelijk reduceren of mitigeren en voldoende marges aanhouden om risico's uit onze activiteiten op te kunnen vangen. Onze algemene lage risicobereidheid kunnen we nader duiden. Op volkshuisvestelijk vlak hebben wij een iets hogere risicobereidheid om onze doelen uit [het ondernemingsplan](#) 'met hart voor woningzoekenden' en 'het vastgoed van de toekomst' te kunnen realiseren. Op het gebied van risicobereidheid onderscheiden we drie type risico's: bestuurlijke-, volkshuisvestelijke- en omgevingsrisico's.

Bestuurlijke risico's

Bestuurlijke risico's kunnen we in redelijke mate beïnvloeden, zoals compliance risico's, risico's met betrekking tot governance en integriteitsrisico's. De Woonplaats is niet bereid risico's te nemen die leiden tot het niet voldoen aan wet- en regelgeving, of de door de WSW en Aw gestelde financiële parameters. Daarnaast willen wij de risico's op governance- en integriteitsaspecten zo veel mogelijk beperken.

Volkshuisvestelijke risico's

Deze risico's komen voort uit onze strategische doelstellingen in ons ondernemingsplan en zijn onder te verdelen in opgaven en ambities. De opgaven zijn afspraken die wij met gemeenten en huurdersorganisaties hebben, inclusief de Nationale Prestatieafspraken. Ambities zijn doelstellingen die wij onszelf bovenop de opgaven hebben gesteld, passend binnen de geldende wet- en regelgeving. Onze risicobereidheid ten aanzien van het mogelijk niet realiseren van onze opgaven en ambities is middelhoog. Omdat wij met maatschappelijk kapitaal werken, stellen wij grenzen aan de inzet van dit maatschappelijk vermogen om onze doelstellingen te bereiken. We sturen daarom op een gezonde balans tussen financieel- en maatschappelijke rendement bij de realisatie van de volkshuisvestelijke opgave.

Omgevingsrisico's

Op deze risico's kunnen wij over het algemeen weinig invloed uitoefenen, zoals politieke risico's en macro-economische risico's. Omdat omgevingsrisico's een grote impact kunnen hebben op de continuïteit van onze organisatie, is onze risicobereidheid laag. Wij proberen de impact van deze risico's zoveel mogelijk te beperken, onder meer door middel van scenarioanalyses, het continu monitoren van de risico's en het bijstellen van ons beleid waar nodig. Wij zijn niet bereid risico's te nemen die een negatieve invloed kunnen hebben op onze financiële continuïteit in het algemeen.

7.2 Risicomanagement

Risicomanagement is het beheersen van risico's ten aanzien van de continuïteit van de organisatie en het beheersen van risico's die het behalen van de organisatiedoelstellingen kunnen belemmeren. Het risicomanagement van De Woonplaats sluit aan bij de Governancecode Woningcorporaties. Hierbij wordt nadrukkelijk een verbinding gelegd tussen het bestuur en de Raad van Commissarissen. De volgende punten van de Governancecode zijn van belang voor adequaat risicomanagement:

- Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen.
- Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle wet- en regelgeving en voor het beschrijven van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van de woningcorporatie.

- Het bestuur rapporteert zowel over de risico's als over de beheersings- en controlesystemen met de Raad van Commissarissen en de Auditcommissie.
- De taken en bevoegdheden van de verschillende functionarissen die betrokken zijn bij het risicomanagement zijn vastgelegd.

Het risicomanagementproces binnen De Woonplaats is een continu proces. Risicomanagement is geïntegreerd in de processen van alle afdelingen van de organisatie. Hierdoor draagt de hele organisatie de verantwoordelijkheid voor de uitvoering van risicomanagement. Iedere tertiaalrapportage herijkt De Woonplaats de risicokaart.

Om de risico's in onze processen zoveel mogelijk te beperken, hebben wij onze processen vastgelegd in procesbeschrijvingen. Deze processen worden intern en extern getoetst. Periodiek worden bestaande risico's doorgenomen met de medewerkers van de verschillende afdelingen. Waar nodig worden nieuwe risico's geïdentificeerd en worden beheersmaatregelen gedefinieerd en ingericht. Relevante onderwerpen worden periodiek getoetst op de werking van de beheersmaatregelen. Rapportage en verantwoording aan directie en Raad van Commissarissen over risico's en het risicomanagementproces vindt plaats via de tertiaalrapportages middels het risicomanagement dashboard.

Soft controls

Integriteit is één van de belangrijkste eigenschappen van medewerkers en toeleveranciers in het voorkomen en beheersen van risico's. De cultuur binnen onze organisatie is van daarom van groot belang voor het risicomanagement. Vanuit het bestuur en management is de besturingsfilosofie ontwikkeld, welke regelmatig op de agenda's binnen de teams staat geagendeerd om deze stevig te verankeren in de organisatie. In het ondernemingsplan is deze besturingsfilosofie nader geconcretiseerd.



In november 2021 heeft De Woonplaats een medewerkersonderzoek laten uitvoeren en daarmee het predicaat World class workplace 2022 behaald. Een medewerkersonderzoek en een soft control scan overlappen elkaar qua vragen. Om een zuivere meting te garanderen van de organisatiebrede soft control scan die begin 2023 staat gepland, is het voor begin 2023 geplande medewerkersonderzoek uitgesteld naar eind 2023.

Privacywetgeving

Om (blijvend) te voldoen aan de wettelijke vereisten die voortvloeien uit de algemene verordening gegevensbescherming (AVG), heeft De Woonplaats een Compliance & Privacy Officer en een Security Officer benoemd. Zij zorgen ervoor dat de onderwerpen privacy en informatiebeveiliging verankerd zijn binnen De Woonplaats. Er zijn het afgelopen jaar geen privacy issues of datalekken geweest waarbij er een hoog risico was op een inbreuk van de rechten en vrijheden van betrokkenen. Er zijn in 2022 geen meldingen gedaan aan de Autoriteit Persoonsgegevens.

7.3 Strategische risico's

Uit 2022 hebben wij tien strategische risico's geïdentificeerd die onze verscherpte aandacht hebben. Onze inschatting is dat de financiële gevolgen van deze risico's, na de inzet van genoemde beheersmaatregelen, voor De Woonplaats beperkt blijven. Aan het begin van 2022 zagen wij drie risico's met een hoog netto risico: een gezond werknemersbestand, verduurzaming en derivaten. Met name de derivaten vormen inmiddels een fors lager risico.

Onze strategische risico's schatten wij ultimo 2022 als volgt in:

Nr.	Risico	Bruto	Netto	Doel ondernemingsplan
87	A = Cybersecurity	25	15	Slim werken
80	B = Medewerkersbestand	20	15	Alle ruimte voor medewerkers
244	C = Bereikbare woningen	20	15	Het vastgoed van de toekomst
149	D = Prestatieafspraken	16	12	Samen kunnen we meer
274	E = Leefbaarheid	15	12	Met hart voor huurders en woningzoekenden
229	F = Derivaten	15	10	Optimale inzet financiële middelen
257	G = Duurzaamheid	15	9	Het vastgoed van de toekomst
163	H = Financiële ratio's	15	9	Optimale inzet financiële middelen
255	I = Klanttevredenheid	15	8	Met hart voor huurders en woningzoekenden
276	J = Betaalbaarheid	15	8	Met hart voor huurders en woningzoekenden

Het bruto risico is de inschatting van risico's zonder daarbij de aanwezige beheersmaatregelen mee te nemen. Een netto risico is het risico waarbij de genomen beheersmaatregelen wel zijn meegewogen. De risico's worden gewogen op een schaal van 1 tot 25, waarbij 25 het maximale risico is.

A. Cybersecurity

Het hoogste risico op acute discontinuïteit van onze bedrijfsvoering vormt de dreiging van cyberaanvallen. Enkele collega-woningcorporaties zijn in 2022 gehackt en ditzelfde gold voor een paar gemeenten, ziekenhuizen en universiteiten. Vaak werden de systemen gegijzeld en pas na het betalen van losgeld weer vrijgegeven. De dreiging kwam dit jaar erg dichtbij, toen één van onze toeleveranciers meldde te zijn gehackt waarmee wij elektronisch gegevens uitwisselen. Na onderzoek kon worden bevestigd dat deze hack geen risico heeft gevormd voor onze systemen of onze bedrijfsvoering.

Beheersmaatregelen

Onze afdeling I&A heeft vele (technische) risicoreducerende maatregelen getroffen. Het risico geven wij een hoge bruto risicoscore. De genomen maatregelen zorgen ervoor dat de netto risicoscore acceptabel blijft. De afgelopen periode is gebleken dat de getroffen maatregelen adequaat zijn en zijn er geen incidenten geweest die duiden op (mogelijke) cybercriminaliteit. Wel gaan we onze medewerkers nog beter wapenen tegen digitale aanvallen door middel van een awareness programma.

B. Medewerkersbestand sluit niet aan bij de behoefte in de komende vijf jaar

De wereld om ons heen verandert snel. Van veranderende huurders tot digitalisering en langer werken tot aan het pensioen. Dit vraagt om wendbaarheid van De Woonplaats en haar medewerkers. Op dit moment is er sprake van een krappe arbeidsmarkt. Het wordt steeds moeilijker gekwalificeerd personeel te vinden. Zeker in het licht van ons nieuwe ondernemingsplan en de toenemende vergrijzing moeten we meer dan voorheen aandacht besteden aan onze toekomstige, huidige en voormalige werknemers. Onze omgeving vraagt dat wij toekomstbestendige vaardigheden ontwikkelen en binnenhalen.

Beheersmaatregelen

Aan de hand van de strategische personeelsplanning (SPP) worden de personele uitdagingen, de huidige bezetting, de benodigde kennis en kunde nu en in de toekomst in kaart gebracht. De SPP legt de koppeling tussen de actuele en toekomstige ontwikkelingen van De Woonplaats en de omvang en competenties van het personeelsbestand dat nodig is om die ontwikkelingen te realiseren. De SPP is bedoeld om proactief in te kunnen spelen en voorbereid te zijn op toekomstige ontwikkelingen.

C. De Woonplaats heeft geen bereikbare (betaalbare) woningen voor onze huurders beschikbaar

Dit risico ontstaat als prijs en kwaliteit van de woningvoorraad niet in balans zijn, waardoor er geen bereikbare woningen voor onze huurders zijn. Ook het streefhurenbeleid kan onvoldoende afgestemd zijn, waardoor dit risico kan ontstaan. Daarnaast zorgen de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt voor krapte en een dringende behoefte aan betaalbare woningen voor onze doelgroep.

Beheersmaatregelen

We volgen nauwgezet de termijn waarop actief woningzoekenden een woning krijgen toegewezen. Daarnaast bewaken we de leegstand van woningen. De zoektijd geeft een indicatie of we voldoende woningen hebben in een bepaald segment of gebied, de leegstand kan een indicatie geven dat we te veel woningen hebben in een bepaald segment of gebied. De uitkomsten van deze analyses nemen we mee in de jaarlijkse actualisatie van ons portefeuilleplan, waarin we ernaar streven het aanbod te laten aansluiten op de vraag (in aantal, kwaliteit en huurprijs). Dit geldt zowel voor de korte als lange termijn. In 2022 zijn de regiodeals gesloten, waarin ook beschikbaarheid en betaalbaarheid een prominente plaats hebben.

D. De Woonplaats kan de (Nationale) prestatieafspraken niet nakomen

De regio Twente was één van de eerste regio's waar de regionale woondeals zijn ondertekend. De woningcorporaties in Twente willen tot 2028 ieder jaar 1.200 huizen bouwen. In totaal gaat het om 6.000 woningen, waarvan 500 flexwoningen. Daarnaast verduurzamen de corporaties ruim 1.500 woningen met labels E, F, en G voor 2028 en bestaande woningen in buurten en wijken krijgen een extra impuls. Voor deze afspraken is met een jaarlijkse investering van € 235 miljoen in totaal ruim € 1,1 miljard gemoeid. In de begroting 2023 staan we uitgebreid stil bij de uitdagingen waar we de komende jaren voor staan. Het netto risico wordt redelijk hoog ingeschat vanwege de grote afhankelijkheid van de gemeenten en leveranciers die te maken hebben met personeelstekorten en leveringsproblemen. Het eventueel niet behalen van de afspraken lijkt vooralsnog vooral politieke repercussies te hebben.

Beheersmaatregelen

Wij hebben drie assetmanagers aangesteld voor de doorontwikkeling van de tactische werkgroepen naar gebiedsgerichte tactische werkgroepen (GTW). Tijdens de gebiedsteams-sessies (GT) hebben we complexen een strategie én voorgenomen jaar toegekend. Deze strategieën zijn één-op-één in de begroting 2023 en verder verwerkt. De strategieën en voorgenomen investeringen worden de komende tijd geconcretiseerd. Wat gaan we nu precies doen en is de voorgenomen planning haalbaar? En wat is er voor nodig om alle betrokkenen (huurders, gemeente, bouwbedrijven en collega's) goed aan te laten haken zodat we onze ambities kunnen realiseren?

Daarnaast lopen ambitieopdrachten. Voor een deel kennen de ambities een overlap met de implementatie van de complexstrategieën, voor een deel werken ze ook versnellend en/of vernieuwend op de manier waarop we (complex)strategieën realiseren. Samen met de projectleider en de GTW geven we invulling aan de voorliggende plannen van aanpak.

E. De leefbaarheid in onze buurten en complexen ligt niet op het gewenste niveau

We vinden het belangrijk om iedere doelgroep een thuis te bieden. Ook wanneer iemand wat meer zorg en begeleiding nodig heeft. We zien dat het aantal kwetsbare bewoners toeneemt en we willen samen met onze stakeholders werken aan het goed huisvesten van deze doelgroep met de juiste begeleiding.

Beheersmaatregelen

De inspanningen op gebied van leefbaarheid zijn gekoppeld aan de vastgestelde gebiedsprioritering. Vanuit de jaarlijks opgestelde wijkplannen wordt er in samenwerking met belanghouders zoals gemeenten, huurdersverenigingen, maatschappelijke partners en de politie bepaald waarop moet worden ingezet. Het doel hierbij is gezamenlijk een schone en veilige leefomgeving te realiseren, waar onze huurders prettig wonen.

F. Breakclausules in derivatencontracten worden uitgeoefend, bij een fors negatieve marktwaarde

Het risico dat breakclausules in derivatencontracten worden uitgeoefend daalt gestaag als gevolg van de afkoop van derivaten. De derivatenportefeuille is de afgelopen jaren fors afgenomen en zal naar verwachting in 2023 geheel worden afgewikkeld. Zodra de laatste derivaten zijn afgekocht, zullen alle risico's die verband houden met derivaten worden verwijderd uit ons risicomanagementsysteem.

Beheersmaatregelen

De resterende derivaten worden allen in 2023 afgekocht, waardoor dit risico in 2023 geheel verdwijnt.

G. Het niet halen van de duurzaamheidsdoelstelling (in 2050 CO2-neutraal)

De landelijke duurzaamheidsdoelstelling is om in 2050 CO2-neutraal te zijn. Dat vraagt van woningcorporaties

enorme (toekomstige) investeringen om het bestaande woningbezit te verduurzamen. Maar lastenverzwaring voor corporaties door overheidsmaatregelen, zoals de verhuurderheffing en vennootschapsbelasting, maken het bijna onmogelijk aan deze duurzaamheidsopgave te voldoen. De onlangs aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing zal mogelijk deels resulteren in hogere vennootschapsbelasting, zodat het netto-effect van deze maatregel mogelijk lager is dan gehoopt. Mocht de duurzaamheidsdoelstelling onderdeel worden van de komende prestatieafspraken, dan blijft dit risico nog voor langere tijd aanwezig.

Beheersmaatregelen

Binnen de portefeuillestrategie worden keuzes gemaakt die passen binnen de financiële mogelijkheden van De Woonplaats en uitgaan van het 'no-regret'-principe. Samenwerking met gemeenten, energieleveranciers en marktpartijen zal de basis vormen voor succes. Daarom participeren we in verschillende bestuurlijke overleggen en nemen deel in netwerken waar we kennis en ervaring uitwisselen over verduurzaming. We voeren pilots uit met innovatieve oplossingen die ons kunnen helpen bij het behalen van de verduurzamingsdoelstelling.

H. Financiële ratio's voldoen niet aan de normen

De afgelopen jaren waren met name de dekkingsratio en onderpandratio WSW een aandachtspunt, omdat beide ratio's in de eerste jaren na invoering niet voldeden aan de norm. Door de bijsturingmaatregelen in de afgelopen jaren en door een positieve ontwikkeling van de marktwaarde van vastgoed en leningen zijn deze ratio's nu gezond (ook in de meerjarenbegroting 2023-2027). Ook de afbouw van de derivatenportefeuille heeft daaraan een bijdrage geleverd. Er blijft echter een risico aanwezig dat De Woonplaats op de langere termijn niet voldoet aan de normen die de externe toezichthouder stelt aan de financiële ratio's. Dit speelt met name bij de dekkingsratio en onderpandratio die zijn gebaseerd op de marktwaarde van de leningen, derivaten en het vastgoed. Op de ontwikkeling van die marktwaarden heeft De Woonplaats slechts weinig invloed.

Beheersmaatregelen

We bewaken nauwlettend de realisatie van de investeringen, bedrijfslasten, kasstromen en de ontwikkeling van financiële ratio's in onze tussentijdse rapportages. Daarnaast sturen we op investeringen en kasstromen door periodiek scenario's door te rekenen, zodat onderzocht kan worden of extra buffers of bijsturingmaatregelen ingebouwd moeten worden als de financiële ratio's te dicht tegen de gestelde grenzen uitkomen. Op dit moment en in onze meerjarenbegroting blijven we binnen de normen van de externe toezichthouder. In hoofdstuk 6 over financiën is dat nader toegelicht.

I. Klanttevredenheid niet op het gewenste niveau

Als de klanttevredenheid niet op het gewenste niveau is, zien we dat als een belangrijk risico. We zijn er immers voor onze huurders en woningzoekenden. Als een klant niet tevreden is over de dienstverlening van De Woonplaats, kan dit tot gevolg hebben dat er meer klachten komen. Verder kan dit er toe leiden dat De Woonplaats een minder aantrekkelijk imago heeft voor zowel de bestaande als de toekomstige huurder.

Beheersmaatregelen

Er zijn verschillende acties en projecten uitgewerkt die ervoor moeten zorgen dat onze klanten (huurders en woningzoekenden) tevreden zijn en blijven over De Woonplaats. We werken continu aan bewustwording en klantgerichtheid bij onze medewerkers. In regionaal verband werken wij aan de ontwikkeling van leidraad voor de interne klachtenprocedure.

J. Onze huurders kunnen de huur en/of servicekosten niet meer betalen

Alhoewel de betaalachterstanden nog geen sterk stijgende lijn laten zien (ultimo 2022), krijgen we steeds meer signalen dat de financiële problemen van onze huurders toenemen. De aanstaande jaarafrekening van de servicekosten zou dit beeld kunnen bevestigen. Voor onze huurders is dit een aanzienlijk risico, voor De Woonplaats is het netto risico beperkt, omdat het (financiële) risico vooralsnog beperkt lijkt te zijn.

Beheersmaatregelen

In de Nationale Prestatieafspraken is opgenomen dat in 2024 de huur van alle bewoners met een inkomen tot 120% van het minimum eenmalig wordt verlaagd naar € 550,-. Inmiddels is bekend geworden dat dit wordt vervroegd naar 1 juli 2023. Met deze huurverlaging vangen woningcorporaties de eerste effecten op van de aanpassing van de huurtoeslag (vanaf 2024) voor een grote groep van hun huurders. De hoofd risico's die verdwenen in 2022:

1. *Uitval groot deel van het personeel*

Het aantal ziekmeldingen in verband met corona en griep is eind 2022 toegenomen, maar het risico dat een groot deel van ons personeel tegelijkertijd uitvalt is erg klein. Het hybride werken helpt hierbij; als het even kan werken medewerkers thuis door.

2. *Langdurige leegstand bedrijfsomroerendgoed, omdat het niet voldoet aan de behoefte in de markt*

Wij monitoren dit risico nog steeds, maar wij classificeren het op dit moment niet meer als één van onze hoofd risico's.

7.4 Frauderisico's

De bestrijding van frauderisico's is een integraal onderdeel van onze processen. Hierdoor zijn de frauderisico's en beheersmaatregelen niet direct zichtbaar. Om inzicht te geven in de manier waarop De Woonplaats frauderisico's probeert te beheersen, is een overzicht opgesteld met mogelijke frauderisico's en de beheersmaatregelen die we hebben getroffen om deze risico's te mitigeren. Deze scan is op 22 november 2022 aan de Raad van Commissarissen ter kennisgeving aangeboden. De frauderisico's met het hoogste netto risico zijn:

Frauderisico	Beheersmaatregelen
Cyberfraude	Diverse beveiligingstrajecten en een awareness-programma voor de medewerkers. Inrichting en monitoring van het rechtenbeheer in ons systeem.
Fraude met inkoopfacturen en/of betalingen	Inrichting en monitoring van de bestel- en betaalprocessen en procuraties in de systemen. Process mining en interne audits op processen en autorisatieroutes.

Alhoewel onze risicobereidheid met betrekking tot frauderisico's extreem laag is, realiseren wij ons dat geen enkel systeem 100% bestand is tegen bewust frauduleus handelen. Door de inrichting van onze processen en de daarbij behorende interne controles (hard controls) wordt geprobeerd de gelegenheid om te frauderen zo klein mogelijk te maken. Het moet echter wel werkbaar blijven. Een deel van de frauderisico's kan niet met hard controls worden voorkomen; hier werken soft controls veel beter.

Voor het meten van de volwassenheid van de soft controls is een ander type onderzoek nodig. Het is tevens een specialisme dat (nog) niet in voldoende mate intern aanwezig is. Het auditteam is daarom in 2022 als experiment begonnen met het integreren van soft controls in haar interne audits. Daar bovenop wordt begin 2023 een organisatiebrede scan op soft controls uitgevoerd.

Directieverklaring

In 2022 hebben wij vanuit onze verantwoordelijkheid als directie van De Woonplaats voortdurend de prestaties, de beheersomgeving en de risico's van De Woonplaats geanalyseerd en beoordeeld.

Rekening houdend met beperkingen die inherent zijn aan het systeem van interne beheersing, zijn wij van mening dat de interne risicobeheersing en controlemaatregelen die door ons worden geïmplementeerd een basis vormen om met een redelijke mate van zekerheid te kunnen verklaren dat:

- wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin de operationele, volkshuisvestelijke en financiële doelstellingen worden gerealiseerd;
- De Woonplaats haar middelen in het verslagjaar uitsluitend heeft besteed in het belang van de volkshuisvesting;
- De Woonplaats zich houdt aan de geldende wet- en regelgeving;
- de interne en externe (financiële) rapportages betrouwbaar zijn;
- er geen risico's zijn gelopen die in tegenspraak waren met het vooraf gedefinieerde en goedgekeurde beleid.

Marion Wolters,
Directeur-bestuurder

Enschede, 27 juni 2023

Verslag Raad van Commissarissen

1. Taken van de RvC en het Bestuur

Raad van Commissarissen

De RvC heeft als taak het houden van integraal toezicht op het beleid van het bestuur en de algemene gang van zaken binnen de corporatie en haar verbindingen.

Dit is zowel een individuele als een gezamenlijke activiteit en verantwoordelijkheid van de commissarissen. De RvC wordt als klankbord betrokken bij het strategisch beleid en de positie van de corporatie in de maatschappelijke context. Daarnaast fungeert de RvC als werkgever voor de bestuurder.

De verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in de statuten, de Governancecode, het RvC-reglement, het financieel reglement en de woningwet.

Ook geeft de RvC de externe accountant de opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt samen met het bestuur de opdrachtverlening goed voor de visitatie die De Woonplaats periodiek laat uitvoeren.

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn beschreven. De werkwijze van de Raad is beschreven in het RvC reglement. Hierin is opgenomen dat de Raad werkt met een Auditcommissie, Remuneratiecommissie en Projectencommissie waar aparte reglementen voor zijn opgesteld. Deze commissies adviseren de RvC en bereiden de besluitvorming voor. De besluitvorming vindt in de RvC plaats.

Bestuur

Taak van het bestuur is om de corporatie zo goed mogelijk te besturen. Wat deze taken precies inhouden, staat beschreven in de statuten van de stichting. Het bestuur is verantwoordelijk voor de realisatie van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstellingen, voor de strategie, de financiering, het beleid en de resultaatontwikkeling. Ook is de directeur-bestuurder verantwoordelijk voor het naleven van alle belangrijke wet- en regelgeving zoals de woningwet, de statuten, het directiereglement, de procuratieregeling, het financieel reglement, het beheersen van de risico's waar de corporatie mee te maken krijgt en het naleven van de Governancecode. In dit verslag wordt aangegeven hoe de principes van de Governancecode zijn toegepast.

Verantwoording afleggen

Het bestuur legt ten eerste verantwoording af aan de RvC. De RvC kan z'n werk doen doordat het informatie krijgt en zelf actief informeert, zowel binnen als buiten de organisatie. De RvC voert gesprekken met de Ondernemingsraad (OR), het Huurdersplatform, het managementteam, medewerkers, relevante stakeholders en de externe accountant. De RvC doet verslag van zijn toezichthoudende taak.

Het bestuur legt ook periodiek verantwoording af aan de Autoriteit Woningcorporaties (Aw). Zij kan vervolgens een oordeel geven over een aantal relevante zaken van onze corporatie. In 2022 kreeg De Woonplaats een positief oordeel van de Aw inzake de rechtmatigheid over het verslagjaar 2021.

De rechtmatigheid omvat de onderdelen passend toewijzen, de huursombenadering, de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de naleving specifieke wettelijke bepalingen. De Woonplaats voldoet aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.

Ook het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) vraagt ons om informatie, waarmee zij een oordeel kan vormen over de kredietwaardigheid en de risico's die bij De Woonplaats aan de orde zijn. Het WSW ziet ons als een gezonde en kredietwaardige organisatie, het risicoprofiel is verbeterd. Zodra de derivatenportefeuille volledig is afgewikkeld, resulteert dit in een financieel ruimere positie en daarmee ontwikkelt De Woonplaats zich naar een meer gemiddeld risicoprofiel.

2. Gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden

Het bestuur en de RvC hebben een gezamenlijke visie op het besturen en op het toezicht houden hierop. Toezicht houden is gebaseerd op twee belangrijke uitgangspunten, namelijk vertrouwen in het bestuur en een gezamenlijke en eenduidige visie op onze maatschappelijke rol en opdracht. Voor corporaties is het belangrijk om de transparantie te vergroten en de maatschappelijke verantwoording te verbeteren. De RvC vervult hierin een belangrijke rol en kan hierop worden aangesproken. In dit deel van het verslag geven we vooral de formele kant van de Raad van Commissarissen bij De Woonplaats weer.

3. Governancecode woningcorporaties

De RvC en het bestuur onderschrijven de vernieuwde Governancecode 2020. Alle principes en 'best practice' bepalingen worden onderschreven door de RvC en het bestuur. De RvC hanteert bij het uitoefenen van haar taak een toezichts- en toetsingskader, die onderdeel uitmaakt van de visie op besturen en toezicht houden. Deze wordt periodiek geactualiseerd. De door De Woonplaats gehanteerde governanceprincipes zijn neergelegd in afzonderlijke documenten, zoals:

- De statuten waarin de beslissingsbevoegdheden zijn geregeld.
- Het RvC reglement en de daarbijhorende bijlagen, directiereglement, financieel reglement, treasurystatuut, fiscaal statuut, procuratie- en delegatieprotocol, jaarverslagen en andere documenten.
- Rooster van aftreden die is samengesteld conform de Governancecode en beschikbaar is op internet.
- De werving- en selectieprocedure voor de leden van de RvC.
- Het introductie- en opleidingsprogramma voor de leden van de RvC.
- De visie op besturen en toezicht houden.

4. Samenstelling en functioneren Raad van Commissarissen

Samenstelling

De RvC bestond op 31 december 2022 uit vijf leden en een junior commissaris. Twee leden daarvan zijn benoemd op voordracht van de huurdersvertegenwoordiging. De RvC is van oordeel dat de Raad voldoende divers en in balans is met betrekking tot de aanwezige deskundigheid en competenties.

Profielchets

In de profielchets, beschikbaar op de website van De Woonplaats, is opgenomen dat alle leden van de RvC aan een aantal algemene (functie-)eisen moeten voldoen. Daarnaast is het gewenst dat er binnen de Raad een aantal specifieke deskundheidsgebieden aanwezig zijn om als team optimaal te kunnen functioneren. Bij elke (her)benoeming houdt de RvC de profielen kritisch tegen het licht en actualiseert deze zo nodig.

Afscheid en opvolging RvC

In 2022 heeft de werving en selectie voor een nieuwe, reguliere commissaris plaatsgevonden. De vacature hiervoor ontstond door het aftreden van mevrouw P.C. De Weerd-Nederhof na bijna twee volle termijnen per 1 oktober 2022. De RvC spreekt haar grote dank uit voor de bijdrage die zij geleverd heeft aan de resultaten van De Woonplaats.

De Selectiecommissie bestond uit twee leden van de RvC en twee afgevaardigden namens het Huurdersplatform. Bij de opgemaakte profielchets is specifiek aandacht gevraagd voor een commissaris met een organisatieontwikkeling/ human resources profiel. De procedure is in samenwerking met de RvC opgezet en met het Huurdersplatform afgestemd. Het bestuur heeft hierin een adviserende rol gehad. Er is openbaar op basis van de profielchets geworven en de RvC is in deze werving ondersteund door Colourful People. Voorafgaand aan de benoeming van de nieuwe commissaris is een positieve zienswijze van de Aw ontvangen met betrekking tot de geschiktheid en betrouwbaarheid. Op 7 februari is mevrouw V.E.A.M. Gremmen – de Groot formeel benoemd als lid van de RvC voor een periode van vier jaar en heeft zij deze benoeming aanvaard. Daarmee is de RvC op volle sterkte. In maart doorloopt zij het introductieprogramma.

Herbenoeming

Dit voorjaar wordt het proces opgestart voor de herbenoeming van de heer J.B. De Groot voor een 2e zittingstermijn van vier jaar. Op 23 mei 2023 verstrijkt zijn eerste zittingstermijn. Medio 2023 wordt het proces opgestart voor de herbenoeming van de heer B.J. Klein Entink voor eveneens een 2e zittingstermijn.

Rooster van aftreden en samenstelling RvC per 31 december 2022

De samenstelling van de RvC, het rooster van aftreden, de functies en nevenactiviteiten over het verslagjaar 2022 zijn in navolgende overzichten weergegeven.

Samenstelling Raad van Commissarissen De Woonplaats			
Naam	Eerste benoeming	Herbenoemd	Jaar van aftreden
De heer M. Bijker	2022	-	2026
De heer mr. J.B. de Groot	2019	-	2023
De heer D.H. Janssen	2017	2021	2025
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	2019	-	2023
De heer C. Örnek	2022	-	2026
Mevrouw P.C. De Weerd – Nederhof	2015	2019	2022*
<i>Mevrouw S. Salimian (junior commissaris)</i>	2022	-	2024

* Mevrouw De Weerd-Nederhof heeft haar lidmaatschap per 1 oktober 2022 opgezegd en is per die datum afgetreden als RvC-lid, in plaats van per 1 januari 2023.

Naam	Eerste benoeming	Her-benoeming	Jaar van aftreden	Functie binnen Raad*	Kern-commissie**	Hoofdfunctie**	Relevante nevenfuncties**
De heer M. Bijker Geboortejaar: 1968 <i>Profiel: Governance, Maatschappelijke organisaties</i>	2022		2026	Voorzitter, Lid	Remuneratie-commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Raad van Bestuur Mediant (Enschede) 	<ul style="list-style-type: none"> Lid Raad van Toezicht Entrea Lindenhout (Arnhem)
De heer mr. J.B. de Groot Geboortejaar: 1960 <i>Profiel: Juridische Zaken, Governance</i>	2019		2023	Vicevoorzitter, Lid	Remuneratiecommissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Senior-Raadsheer gerechtshof bij Arnhem-Leeuwarden (Arnhem) 	<ul style="list-style-type: none"> Docent alimentatierecht- en rekenen Voorzitter Redactieraad INA/SdU Lid Technische Commissie TC Delden Arbiter/ Bindend adviseur (incidenteel)
De heer D.H. Janssen Geboortejaar: 1968 <i>Profiel: Vastgoed en Volkshuisvesting</i>	2017	2021	2025	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Projectencommissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Partner bij Rizoem (Groningen) 	<ul style="list-style-type: none"> Lid van de Werkveld Adviescommissie (WAC) voor de Academie van Bouwkunst Lid Raad van Commissarissen Groninger Monumentenfonds (GMF)
De heer drs. B.J. Klein Entink RA Geboortejaar: 1974 <i>Profiel: Financiën & Control, Vastgoed</i>	2019		2023	Lid	Audit-commissie (Voorzitter)	<ul style="list-style-type: none"> Directielid Vastgoed Syndicering Nederland N.V. (Driebergen) 	<ul style="list-style-type: none"> Secretaris en penningmeester Stichting Aalten Promotie en Stichting Oranje-Comité Aalten Voorzitter ondernemersvereniging "NOVA" (Aalten) Functionaris Ondernemingskamer Gerechtshof Amsterdam (incidenteel)
De heer C. Örnek Geboortejaar: 1971 <i>Profiel: Volkshuisvesting, Maatschappelijke organisaties</i>	2022		2026	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Projectencommissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Directeur-bestuurder Wijkkracht (Hengelo) 	<ul style="list-style-type: none"> Voorzitter Noodfonds Asielzoekers (Enschede) Lid bestuur De Slinger (Hengelo)
Mevrouw P.C. De Weerd-Nederhof Geboortejaar: 1967 <i>Profiel: Organisatieontwikkeling Digitalisering en Informatisering</i>	2015	2019	2022*	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Audit-commissie (Lid)	<ul style="list-style-type: none"> Hoogleraar en Decaan Betawetenschappen, Open Universiteit (Heerlen) 	<ul style="list-style-type: none"> Trustee Stichting Wittenborg University of Applied Sciences Advisory Board Lid Investeringscommissie WaterInnovatieFonds NWB Lid Commissie Accreditatie, Raad voor Accreditaties Lid Raad van Toezicht, Landstedegroep tot 1 oktober Senior Research Fellow, Faculteit Militaire Wetenschappen, NLDA
Mevrouw S. Salimian Geboortejaar: 1986 <i>Profiel: Digitalisering en Informatisering</i>	2022		2024	Trainee (junior commissaris)	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> Klantmanager Monuta (Apeldoorn) 	n.v.t.

* Mevrouw De Weerd-Nederhof heeft haar lidmaatschap per 1 oktober 2022 opgezegd en is per die datum afgetreden als RvC-lid, in plaats van per 1 januari 2023.

** Dit betreft het overzicht over het verslagjaar 2022. Er hebben zich na afloop van het verslagjaar enkele wijzigingen voorgedaan. Het actuele rooster van aftreden en functies is te raadplegen op de website van De Woonplaats.

4.6 Functioneren

Belangenverstrengeling, integriteit en onafhankelijkheid

Elke vorm van belangenverstrengeling tussen onze organisatie, bestuurder en RvC willen we vermijden. Daarom geeft de RvC altijd goedkeuring voor transacties waarbij mogelijk tegenstrijdige belangen van de bestuurder spelen. Hetzelfde geldt voor transacties die van materiële betekenis zijn voor ons en/of de bestuurder. De RvC verklaart dat er in 2022 geen transacties waren waarbij tegenstrijdige belangen van het bestuur en/of RvC speelden, die van materiële betekenis waren voor de corporatie, het bestuur en/of de commissarissen.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, de bestuurder en overige belangen, onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren. Zo kunnen de commissarissen hun taak naar behoren vervullen. Er bestaan geen overlappingen met andere bestuursfuncties binnen De Woonplaats. Evenmin verleent één van hen andere diensten dan welke uitsluitend voortvloeien uit het lidmaatschap van de Raad of onderhoudt banden met de corporatie buiten het commissariaat. De commissarissen vervullen ieder afzonderlijk hun functie zonder last- of ruggespraak met de voordragende partij.

Integriteit is een terugkerend thema in de overleggen en onze contacten. In 2022 is de herziene integriteitscode in de RvC behandeld. Deze code is ook van toepassing op de RvC leden. Belangrijk is dat integriteit een wezenlijk onderdeel van de organisatie is, waarbij het onderdeel van het gesprek kan en moet zijn. In 2022 heeft zich bij de besluitvorming van de RvC geen onverenigbaarheid van belangen voorgedaan. Zowel het bestuur als de commissarissen hebben geen nevenfuncties die tegenstrijdig zijn aan het belang van De Woonplaats.

Leningen en garanties

De Woonplaats heeft aan de bestuurder en de RvC leden geen persoonlijke leningen, financiële garanties en dergelijke verstrekt.

Aanspreekbaarheid

Zowel de bestuurder als de commissarissen hechten grote waarde aan aanspreekbaarheid. Iedereen kan zich tot hen wenden wanneer daartoe aanleiding is.

Lidmaatschappen

De leden van de RvC blijven op de hoogte van de ontwikkelingen in de sector door deelname aan congressen en netwerkbijeenkomsten. Alle leden van de RvC zijn lid van de VTW.

Meldingsplicht

Voor de RvC van woningcorporaties geldt op basis van de herziene Woningwet een brede meldingsplicht. Bij dreigende sanering, het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen, financiële problemen, twijfel over de integriteit terzake het beheer of beleid van de corporatie of rechtmatigheidskwesties of bijvoorbeeld het niet halen van de toewijzingsnormen dient de Raad dat onverwijld te melden bij de Autoriteit woningcorporaties.

In 2022 hebben zich geen situaties voorgedaan die hebben geleid tot een meldingsplicht.

Inhoudelijk toezicht

Om de rol van toezichthouder goed te kunnen vervullen, laat de RvC zich regelmatig mondeling en schriftelijk door het bestuur informeren. Aan de hand van het ondernemingsplan, de (meerjaren)begroting en andere beleidsdocumenten zoals de portefeuillestrategie, financieel beleidsplan et cetera toetst de RvC jaarlijks het te voeren financiële, maatschappelijke en volkshuisvestelijk beleid.

Het bestuur houdt de RvC op de hoogte van de stand van zaken en de voortgang van de organisatie.

Informatievoorziening

Het bestuur verstrekt daarvoor periodieke verslaglegging in onder andere de vorm van tertiaalrapportages. Hierin legt zij ook de verantwoording af over de ontwikkelingen van de maatschappelijke en volkshuisvestelijke functie van de corporatie. Ook wordt de RvC periodiek geïnformeerd over de ontwikkeling van de klachten, de voortgang van de projecten en de bijbehorende risico's en de stand van zaken rondom de interne risicobeheersingsmaatregelen en opvolging van de managementletter.

De Raad is van mening dat de planning- en controlcyclus goed functioneert en toereikende informatie oplevert voor de toezichthoudende rol van de RvC.

Zelfevaluatie

De Raad bespreekt ten minste eenmaal per jaar haar eigen functioneren en dat van individuele leden van de RvC. Ter voorbereiding op de zelfevaluatie van de RvC, vonden medio september de jaarlijkse individuele beoordelingsgesprekken plaats tussen de RvC collega's en de voorzitter. De reflectie op de eigen rol van de commissaris en het samenspel binnen de RvC én met het bestuur (ook in relatie tot de kernwaarden van De Woonplaats), de omgang met stakeholders en feedback voor de voorzitter waren hierbij de belangrijkste onderwerpen.

De interne zelfevaluatie heeft op 8 oktober 2022 plaatsgevonden. Het doel van deze sessie was de evaluatie van de rol en samenwerking van en binnen de RvC, de invulling van de topstructuur en de evaluatie van de onderlinge samenwerking tussen het bestuur en de RvC. Een keer per twee jaar wordt deze onder externe begeleiding uitgevoerd. Deze staat voor het najaar van 2023 gepland.

5. Werkwijze commissies en overlegstructuur

5.1 Auditcommissie

De Auditcommissie ondersteunt de RvC bij het houden van toezicht en ziet erop toe dat de organisatie sluitende procedures en controlesystemen onderhoudt, ter beheersing van de financiële en operationele risico's. Daarnaast houdt zij controle op de integriteit van de financiële rapportage.

Ook ziet de Auditcommissie op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concern controller en de externe accountant. De Auditcommissie volgt in overleg met de concern controller de jaarlijks uit te voeren audits. Ook adviseren de commissie en het bestuur de Raad over de beoordeling van het functioneren van de externe accountant. In 2022 kwam de Auditcommissie vijf keer bijeen.

De RvC nam op basis van de adviezen van de Auditcommissie in 2022 de volgende besluiten:

- Vaststellen van de jaarstukken 2021
- Goedkeuring van het treasurystatuut en fiscaal statuut
- Goedkeuring van het verantwoordingsdocument treasury 2021
- Goedkeuring van het reglement financieel beleid en beheer
- Goedkeuring van het financieel beleidsplan
- Goedkeuring van het plan van aanpak breaks 2022 Deutsche Bank + ABN Amro
- Goedkeuring uitstel vaststelling jaarrekening 2021
- Goedkeuring van het fiscaal statuut
- Vaststellen van het BDO controleplan
- Goedkeuring van de financiële en tekstuele (meerjaren)begroting 2023 – 2032
- Goedkeuring van het breakplan 2023
- Goedkeuring van het treasury jaarplan 2023

5.1.2 Opdrachtgeverschap externe accountant

De externe accountant is belast met de controle van de jaarrekening. Uit die controle volgen rapportages (controleplan, managementletters en jaarrekeningrapporten) waarbij de bevindingen en de voortgang daarop door de accountant aan de RvC worden gerapporteerd en hierover door de RvC wordt bevestigd.

Eind 2019 heeft de Raad BDO benoemd als externe accountant voor de accountantscontrole voor een duur van drie jaar met ingang van verslagjaar 2020 én een optie tot een verlenging van maximaal twee jaar.

In de Auditcommissie van juni 2022 zijn het accountantsverslag en de jaarstukken 2021 in aanwezigheid van BDO besproken. Verder was BDO aanwezig bij de bespreking van het accountantsverslag en de jaarstukken 2021 in de RvC vergadering van juni, zowel in aanwezigheid van het bestuur als zonder aanwezigheid van het bestuur.

In september is het controleplan besproken waarbij de genoemde punten door de voorzitter van de Auditcommissie in de terugkoppeling naar BDO zijn meegenomen.

5.2 Projectencommissie

De Projectencommissie is in 2022 vijf keer bijeen geweest. De Projectencommissie wordt door het bestuur inhoudelijk geïnformeerd over de investeringsprojecten met een hoger risico of investeringsbedrag.

Waar nodig wordt de voltallige RvC - in overeenstemming met het reglement - vooraf goedkeuring gevraagd voor (des)investeringen vanaf een bedrag van € 3 miljoen.

In 2022 nam de RvC op basis van de adviezen van de Projectencommissie de volgende besluiten:

- Goedkeuring van de prestatieafspraken van de gemeente Enschede
- Goedkeuring van de investeringsvoorstellen: DO2 Heidevlinder te Enschede, DO2 Drienerweg/Deurningerstraat te Enschede, DO2 Newtonpark te Enschede, DO1 Ludgerstraat te Aalten
- Aanvullende goedkeuring t.b.v. overschrijding kostenbudget - DO2 Newtonpark te Enschede

Gezien de urgentie ten aanzien van de besluitvorming en het grote financiële belang vond op 28 november een gezamenlijk overleg plaats tussen de Audit- en de Projectencommissie, waarin de investeringsvoorstellen DO1 versnelde bouw woningen Enschede (Stroinkslanden, Ekersdijk, Fazantstraat en Paulus Moreelsestraat), DO2 Ludgerstraat te Aalten en DO1 Floraparkstraat zijn besproken. De hieruit gedane adviezen zijn door de RvC overgenomen en goedgekeurd.

5.2.1 Projectendag

De Projectencommissie heeft in samenwerking met het bestuur zorggedragen voor de jaarlijkse projectendag van de RvC. Deze afwisselende en geslaagde dag vond in oktober plaats en bestond uit de volgende onderdelen: in dialoog met samenwerkingspartner gemeente Enschede, bezoek aan project Maanstraat en in gesprek met medewerkers van De Woonplaats over de gezamenlijke tuin en bewonersparticipatietraject, op de fiets door de wijk Tweekelerveld, bezoek aan het project Fazantstraat en in gesprek met medewerker De Woonplaats en RGS partner in het kader van verduurzaming. Tenslotte heeft men het project Lipperkerkstraat bezocht, waar De Woonplaats samen met SJHT een project oppakt.

De RvC als werkgever

Naast de rollen als toezichthouder en adviseur, vervult de RvC de rol als werkgever voor het bestuur. Daarbij staat goed werkgever- en werknemerschap hoog in het vaandel. Samen met de bestuurder geeft de RvC daar invulling aan. Dat gebeurt op een transparante wijze, waarin vertrouwen en de dialoog centraal staat. Het functioneren van de bestuurder is mede afhankelijk van de kwaliteit waarmee de RvC haar werkgeversrol invult en uitvoert. Mevrouw M. Wolters is gedurende 2022 directeur-bestuurder geweest van De Woonplaats. De Raad is zeer tevreden over het behaalde resultaat in 2022 en de wijze waarop dit is gerealiseerd.

5.3 Remuneratiecommissie

In 2022 vergaderde de Remuneratiecommissie twee keer en bestaat zij uit de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC. De Selectiecommissie bestond in 2022 eveneens uit dezelfde samenstelling.

In 2022 verrichtte de Remuneratiecommissie c.q. Selectiecommissie voorbereidende werkzaamheden die tot voorstellen aan de RvC geleid hebben waar het ging om:

- Werving van een vrouwelijke commissaris onder begeleiding en uitvoering door Colourful People
- Goedkeuring van de RvC wervingsprocedure voor de nieuwe commissaris
- De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC
- Permanente educatie
- De (naleving van de) Governancecode
- De (her)benoeming van de commissarissen
- Goedkeuring van de bezoldiging voor het bestuur en de commissarissen voor het jaar 2023
- Vaststelling van de visie op besturen en toezicht houden

6. Werkwijze van de RvC en besluiten

De Raad van Commissarissen heeft als belangrijke en steeds terugkerende taak het impliciet en expliciet goedkeuren van besluiten van het bestuur. Impliciet waar het gaat om het gevoerde beleid en de effecten ervan én expliciet wanneer het besluiten betreft die om voorafgaande goedkeuring van de RvC vragen. Een van de rollen van de Raad is de advies- en klankbordfunctie voor de bestuurder. Volgens de RvC is deze klankbordrol bedoeld om de bestuurder, zowel gevraagd als ongevraagd, te ondersteunen. Dit komt onder meer tot uiting in de betrokkenheid bij de strategieontwikkeling en door met de bestuurder van gedachten te wisselen over diverse thema's en (beleids)vraagstukken die gedurende afgelopen jaar deel uitmaakten van de RvC jaaragenda.

De RvC vergadert conform de statuten ten minste vier keer per jaar. In 2022 hebben vijf reguliere vergaderingen plaatsgevonden, waaraan een voorbespreking tussen de leden aan voorafging. In 2022 vonden vijf themasessies plaats, die in het teken stonden van het ondernemingsplan en de ontwikkelingen,

vormgeving samenwerking op Enschedese schaal, het portefeuilleplan, de begroting 2023 – 2032 en tot slot de bespreking van de HR agenda in combinatie met robotisering en informatievoorziening.

De vergaderingen van februari en november zijn in beide gevallen voorafgegaan door overleg met de Ondernemingsraad. De vergaderingen met het Huurdersplatform hebben in maart en september plaatsgevonden. Van het verhandelde in de RvC vergaderingen zijn verslagen gemaakt, inclusief een actie- en een besluitenlijst.

6.1 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

De RvC heeft in 2022 op meerdere terreinen toezicht gehouden op de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties van De Woonplaats. De RvC:

- informeerde zich over de voortgang en uitvoering van de organisatiedoelstellingen in lijn met het ondernemingsplan.
- informeerde zich over de portefeuillestrategie en heeft hier in een themasessie van de Raad een verdiepend gesprek over gevoerd met het managementteam en de programmamaverantwoordelijkheden. De RvC heeft de portefeuillestrategie formeel goedgekeurd.
- informeerde zich over het proces en werkwijze rondom de totstandkoming van de (meerjarige) prestatieafspraken, de besprekpunten in de tripartite overleggen en de voortgang van de actualisering en uitvoering van de afspraken. De RvC heeft de prestatieafspraken goedgekeurd. De prestatieafspraken zijn een samenwerking tussen De Woonplaats, collega-corporaties en huurdersverenigingen. De gemeentelijke Woonvisies, Nationale Woon- en Bouwagenda en de Nationale Prestatieafspraken vormen een belangrijke basis onder de afspraken.
- nam kennis van de biedingen voor de gemeenten Achterhoek, Arnhem en Enschede en keurde deze vervolgens goed.
- informeerde zich periodiek over de omgang met relevante stakeholders en de werking van lokale netwerken waarin de corporatie actief is.
- informeerde zich over de begroting en de opschaling van de ambities van De Woonplaats en heeft hier in een themasessie een verdiepend gesprek over gevoerd met het managementteam en de concern controller. De RvC heeft de begroting formeel goedgekeurd.
- informeerde zich periodiek over de ontwikkelingen met betrekking tot de projecten.
- informeerde zich zowel intern als extern door deel te nemen aan de stakeholderbijeenkomsten in juni, de Projectendag van de RvC, de eindejaarsbijeenkomst, de RvC WoOn netwerkbijeenkomsten.

Door de betrokkenheid van de RvC bij voorgenoemde onderwerpen kon de Raad beoordelen in welke mate De Woonplaats op de juiste wijze invulling geeft aan het bieden van een thuis aan ruim 30.000 mensen in de gemeenten Aalten, Dinxperlo, Oost Gelre, Winterswijk en Enschede door goede en betaalbare woningen in prettige en leefbare buurten te realiseren. In de ogen van de Raad besteedt De Woonplaats veel aandacht aan leefbare wijken en buurten en geeft zij op de juiste wijze zeggenschap aan huurders, woningzoekenden, gemeenten en andere stakeholders bij het realiseren van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave.

6.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

Financiële continuïteit

Ieder jaar beoordeelt de RvC of De Woonplaats voldoet aan de doelstellingen met betrekking tot het financiële continuïteit, het behoud van het vermogen en of het voorgenomen beleid ten aanzien van deze continuïteit moet worden bijgesteld.

De RvC heeft in februari tijdens de themavergadering een verdiepend gesprek gevoerd over de actualisatie van het financieel beleidsplan en het nieuwe financieringsplan, deze zijn in de vergadering van april formeel goedgekeurd. De beleidskaders sluiten aan op de normen van de Aw en het WSW. Ten aanzien van de discontinuïteitsratio's (dekkingsratio en onderpandratio) heeft De Woonplaats aanvullend op deze normen een veiligheidsmarge ingebouwd.

Het financieel reglement beleid en beheer vormt de basis voor de financiële sturing binnen De Woonplaats. Het financieringsplan betreft een nieuw beleidskader. Door de afbouw van de derivatenportefeuille, komt het vraagstuk financieringsstrategie meer in beeld. Ook het WSW heeft hierom gevraagd. Dit kader beschrijft de strategie met betrekking tot de inrichting van de financiering op (middel)lange termijn.

(Meerjaren)begroting

De RvC ontvangt jaarlijks de meerjarenbegroting met daarin informatie over het investeringsprogramma. Deze begroting is anders dan de jaren ervoor en staat in het teken van de opschaling van de ambities voor de komende jaren en de voorbereidingen op de uitvoer van de Nationale Prestatieafspraken. Het portefeuilleplan is een belangrijke onderlegger voor de begroting.

De begroting bevat de financiële en operationele doelstellingen van De Woonplaats voor het komende jaar. Hierin staat ook in hoe De Woonplaats voldoet aan de financiële ratio's van Aw en WSW. De uitgangspunten worden getoetst aan het vastgestelde financieel beleidsplan.

Er is een speciale themasessie georganiseerd die in het teken stond van de begroting en de opschaling van de ambities van De Woonplaats. Vervolgens is in de vergadering van november de begroting formeel door de RvC goedgekeurd. De doelstellingen van De Woonplaats zijn gericht op maximaal maatschappelijk rendement door een optimale inzet van de financiële middelen.

Treasurystatuut

Het treasurystatuut is in 2022 op onderdelen licht herijkt en in april door de RvC goedgekeurd. Het treasurystatuut beschrijft het renterisico, het beschikbaarheidsrisico en het tegenpartijrisico. Het statuut is een nadere uitwerking van het financieel reglement en kent geen winstoogmerk.

Fiscaal statuut

Het fiscaal statuut betreft een nieuw beleidskader en is in juni door de RvC goedgekeurd. Hierin staat de uitgangspunten, kaders en de daarbijhorende randvoorwaarden ten aanzien van de fiscale visie, het fiscaal beleid, de fiscale processen en de organisatie- en informatiestructuur. Met het fiscaal statuut wordt ook helderheid gegeven over de afbakening van rollen, verantwoordelijkheden, taken en bevoegdheden.

Breakplan 2023 en plan van aanpak maatregelen breakplan

Het breakplan geeft aan welke breaks zich wanneer voordoen en wat de marktwaarde van de derivaten is op het moment van de break bij de huidige rentestand. Het doel van De Woonplaats is om op een gecontroleerde manier de derivatenportefeuille af te wikkelen. Het breakplan 2023 is in november door de RvC goedgekeurd. Later is, in aanvulling op het breakplan een plan van aanpak opgesteld met daarin de mogelijkheid om de derivatenportefeuille in zijn geheel te beëindigen door de derivaten af te kopen. Daarmee wordt een positieve bijdrage geleverd aan het risicoprofiel van De Woonplaats. Dit plan is in de RvC van februari 2023 goedgekeurd. Zowel het breakplan als het plan van aanpak maatregelen breakplan is met het WSW afgestemd.

Interne risicobeheersing

Het bestuur is verantwoordelijk voor een goede risicobeheersing. De RvC houdt hier toezicht op. Vanuit deze rol benoemde de RvC voor 2022 risico's waar de Raad extra aandacht aan wil besteden. Het gaat hierbij om de soft controls, de wendbaarheid van de organisatie, de belastbaarheid van de organisatie in relatie tot de ambities, het aanbestedingsprotocol en fraude- en cybersecurityrisico's.

Eens per jaar bespreekt de RvC het jaarplan interne risicobeheersing waarin de werkzaamheden rondom de beheersing van processen en risico's staan vermeld. In de tertiaalrapportages worden de actuele ontwikkelingen rond de interne beheersing risicomangement, de opvolging van het auditplan en de opvolging van de managementletter gemonitord.

6.2.1 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

In de RvC vergadering van 21 juni werden het jaarverslag, de jaarrekening en het accountantsverslag besproken met de bestuurder. De accountant was hier ook bij aanwezig. Deze is tijdens de vergadering bevraagd over de controleverklaring van de jaarrekening. In deze vergadering stelde de RvC de jaarstukken over 2021 vast en is decharge verleend aan de bestuurder voor het door haar gevoerde beleid over het boekjaar 2021 en aan de oud RvC leden.

6.2.2 Managementletter BDO

De interimcontrole is uitgevoerd door de accountant in oktober 2022. De managementletter 2022 is met BDO besproken in de vergadering van de Auditcommissie op 7 november 2022 en in de RvC van 22 november. Beide in aanwezigheid van het bestuur. De RvC is periodiek geïnformeerd (viermaandelijks) over de voortgang van de opvolging van de bevindingen uit de managementletter 2021.

Verbinding met huurders en stakeholders

Gedurende het jaar bespreken bestuurder en de RvC op welke wijze De Woonplaats in contact is met de verschillende (externe en interne) stakeholders. Geregeld zijn inhoudelijke thema's hierbij de verbindende factor. In de voorbereiding op de zelfevaluatie en in RvC vergadering van november 2022, is de RvC geïnformeerd over de geactualiseerde stakeholderlijst. Ook halen de commissarissen zelf informatie op, onder andere bij diverse WoOn netwerkbijeenkomsten, de VTW, Aedes en eigen netwerkcontacten. Verder worden met regelmaat leden van het managementteam en andere programmaverantwoordelijkheden uitgenodigd om op onderwerp aan te schuiven bij de RvC vergaderingen.

De RvC nam deel aan de stakeholderbijeenkomsten. In juni vonden een drietal kleinschalige, gebiedsgerichte tafelsessies met lokale stakeholders plaats. Het overkoepelende thema was Leefbaarheid. Jaarlijks organiseert de RvC een projectendag waarbij ze met minimaal een samenwerkingspartner in gesprek gaat over inhoudelijke thema's. Ook is de RvC vertegenwoordigd bij de jaarlijkse eindejaarsbijeenkomst.

Tot slot is sprake van periodieke overleggen met het Huurdersplatform en vertegenwoordiging bij de Algemene Ledenvergadering van het Huurdersplatform, de Ondernemingsraad, de externe accountant en de concern controller (zonder aanwezigheid van bestuur).

Besluiten

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste besluiten van de Raad in 2022:

Volkshuisvestelijk en maatschappelijk

- Goedkeuring van de prestatieafspraken voor de gemeenten Aalten, Winterswijk, Oost-Gelre, Doetinchem, Enschede en Arnhem
- Bekrachtiging van de genomen besluiten in de spoedprocedure omtrent de investeringsvoorstellen DO1 Europalaan in Winterswijk, DO1 Ludgerstraat in Aalten en DO1 Ringwoningen in Enschede
- Instemming opvolging samenwerking met Domijn in de samenwerkingsvorm Platform Enschedese Woningcorporaties
- Bekrachtiging van de in de digitale RvC vergaderingen van 16 november 2021, 15 februari en 23 maart 2022 genomen besluiten
- Goedkeuring portefeuilleplan 2022 tot en met 2025
- Goedkeuring van de biedingen voor de gemeenten Enschede, Aalten, Winterswijk, Oost Gelre, Doetinchem en Arnhem
- Goedkeuring van de investeringsvoorstellen Heidevlinder DO2, Drienerweg/ Deurningerstraat DO2, Newtonpark Enschede DO2 en Ludgerstraat Aalten DO1
- Goedkeuring aangepast investeringsvoorstel Newtonpark Enschede DO2
- Goedkeuring van de investeringsvoorstellen DO1 versnelde bouw woningen Enschede, DO2 Ludgerstraat te Aalten en DO1 Floraparkstraat te Enschede

Governance en Remuneratie/Selectie

- Benoeming mevrouw S. Salimian als junior commissaris met ingang van 1 januari 2022
- Benoeming de heer M. Bijker als lid van de RvC in de rol van voorzitter voor een periode van vier jaar met ingang van 5 februari 2022
- Benoeming van de heer C. Örnek als lid van de RvC (op voordracht huurdersvertegenwoordiging) voor een periode van vier jaar met ingang van 5 februari 2022
- Goedkeuring RvC werving- en selectieprocedure
- Werving van een vrouwelijk lid voor de RvC, waarbij de werving- en selectieprocedure onder begeleiding en uitvoering van Colourful People plaatsvindt
- Samenstelling personele bezetting in de commissies, waarbij de Remuneratiecie en Selectiecie vertegenwoordigd worden door de heer J.B. de Groot (voorzitter RC en SC) en de heer M. Bijker (lid RC en lid SC) en de Projectencie vertegenwoordigd wordt door de heer D.H. Janssen (voorzitter PC) en de heer C. Örnek (lid)
- Goedkeuring mediavoorstel RvC werving- en selectieprocedure
- Vaststelling profielschets kandidaat-commissaris
- Instemming met introductieprogramma voor nieuwe RvC-lid
- Vastlegging opzegging lidmaatschap van mevrouw P.C. de Weerd – Nederhof als lid van de RvC per 1 oktober 2022
- Instemming roulatie mentorschap van trainee mevrouw S. Salimian
- Vaststelling bezoldiging bestuur en RvC 2023
- Vaststelling visie op besturen en toezicht houden (inclusief toezichts- en toetsingskader)
- Voordracht benoeming mevrouw V.E.A.M. Gremmen – de Groot als lid van de RvC voor een periode

- van vier jaar
- Goedkeuring vergaderschema 2023

Financiën

- Goedkeuring Treasurystatuut
- Goedkeuring Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Goedkeuring Verantwoordingsdocument Treasury 2021
- Goedkeuring Financieel Beleidsplan
- Goedkeuring Financieringsplan
- Goedkeuring Plan van Aanpak Breaks 2022 Deutsche Bank en ABN AMRO
- Goedkeuring memo uitstel vaststelling jaarrekening 2021
- Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2021
- Vaststelling klassenindeling H De Woonplaats jaar 2022
- Goedkeuring déchargeverlening aan de bestuurder en oud RvC leden over het jaar 2021
- Goedkeuring fiscaal statuut
- Vaststelling controleplan BDO
- Goedkeuring financiële en tekstuele Begroting 2023 (inclusief Meerjarenbegroting 2023-2032)
- Treasury jaarplan 2023
- Breakplan 2023

7. Beloningskader en bezoldiging

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2022 gold de Wet Normering Topinkomens (WNT). In deze wet is geregeld dat de bezoldiging van topfunctionarissen niet mag uitstijgen boven een maximumbezoldigingsnorm. Per 1 januari 2022 is, conform de WNT, bezoldigingsklasse H van toepassing voor De Woonplaats. Dit op basis van het aantal verhuureenheden en het aantal inwoners van de grootste gemeente waar de corporatie actief is. Voor 2022 is de norm voor deze klasse gesteld op €216.000,-.

Bezoldiging bestuur en Raad van Commissarissen 2022

De totale beloning van directeur-bestuurder mevrouw M. Wolters in 2022 bedroeg €216.000,-. Ten tijde van de aanstelling van mevrouw M. Wolters was de Governancecode Woningcorporaties nog niet van kracht. De gemaakte afspraken zijn in het kader van de Overgangsregeling WNT gerespecteerd.

Mevrouw M. Wolters heeft een vaste aanstelling en zij valt qua bezoldiging onder de overgangsregeling van de WNT. Over de jaren 2018, 2019 en 2020 heeft de afbouwregeling plaatsgevonden.

De beloning van de commissarissen valt geheel binnen de WNT, zijnde 10% respectievelijk 15% (voorzitter) van het maximum van zwaarteklasse H en binnen de Beroepsregel Bezoldiging commissarissen van VTW. In 2022 is de bezoldiging van de RvC opnieuw vastgesteld. Hierbij is gekeken naar de ontwikkeling van de WNT-norm. Met junior commissaris mevrouw S. Salimian zijn speciale afspraken gemaakt en vastgelegd in een overeenkomst. De honoraria van het bestuur en de Raad wordt in navolgende overzichten weergegeven.

Beloning bestuur 2022 (bedragen in €)				
Naam bestuurder	Periodiek betaalde beloningen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Vergoedingen	Totaal
Mevrouw M. Wolters	195.878	20.122	0	216.000

Beloning commissarissen 2022 (bedragen in € en excl BTW)		
Naam	Functie	Bezoldiging
De heer M. Bijker (<i>*naar rato m.i.v. 5 februari</i>)	Voorzitter	€ 21.022*
De heer mr. J.B. de Groot	Vicevoorzitter	€ 15.543
De heer D.H. Janssen	Lid	€ 15.543
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof (<i>*naar rato t/m september</i>)	Lid	€ 11.657*
De heer C. Örnek (<i>*naar rato m.i.v. 5 februari</i>)	Lid	€ 14.016*
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	Lid	€ 15.543
Totaal		€ 93.324

8. Permanente educatie

Zowel de directeur-bestuurder als de leden van de RvC blijven zich ontwikkelen en houden hun kennis en vaardigheden actueel via trainingen en cursussen. In 2015 is de Permanente Educatie-systematiek ingevoerd en vastgelegd in de Governancecode. Hiermee is de kennis en ontwikkeling van de RvC en het bestuur verder gewaarborgd. In 2022 zijn de volgende PE punten behaald:

Naam bestuurder	Nevenfuncties	In functie sinds	In functie tot en met	PE-punten 2020	PE-punten 2021	PE-punten 2022
Mevrouw M. Wolters	<ul style="list-style-type: none">Lid Raad van Toezicht ConcordiaLid Raad van Toezicht Humanitas	Februari 2010	Heden	30	63	40,5

Naam	PE-punten 2021	PE-punten 2022
De heer M. Bijker	-	51
De heer mr. J.B. de Groot	6	6
De heer D.H. Janssen	7	4
Mevrouw prof. dr. ir. P.C. de Weerd-Nederhof (*per 1 oktober afgetreden)	19,5	-
De heer C. Örnek	-	6
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	5,5	5

**Mevrouw S. Salimian heeft in combinatie met haar traineeship de leergang voor aankomende commissarissen gevolgd en daarmee 12 PE punten behaald in 2022.

9. Verbindingen

De Woonplaats kent een aantal verbindingen. Met een verbinding wordt bedoeld: "een duurzaam met De Woonplaats verbonden zelfstandige juridische entiteit, waarin De Woonplaats een zakelijk belang heeft". Dit zakelijk belang kent meerdere verschijningsvormen, maar is vooral financieel van aard. Het bestuur informeert de RvC over de verbindingen van De Woonplaats. Tijdens de RvC-vergaderingen worden zaken die spelen bij en rondom verbindingen besproken. Daarnaast doet De Woonplaats ieder jaar verslag van haar verbindingen in het jaarverslag. Behalve de goedkeuringsrechten die de RvC zijn toegekend in de statuten van De Woonplaats en in het RvC-reglement, worden ook onderstaande zaken ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd:

- De vaststelling en wijziging van het verbindingenstatuut;
- De overdracht of overgang van (een overwegend deel van) de onderneming van De Woonplaats aan een derde;
- Het aangaan of verbreken van een duurzame samenwerking van De Woonplaats met een verbinding.

In 2022 heeft het bestuur geen verzoeken voor het ontbinden van deelnemingen aan de Raad voorgelegd.

10. Verklaring Raad van Commissarissen

Op 20 juni 2023 hebben de RvC van De Woonplaats en het bestuur dit bestuursverslag en de bijbehorende jaarrekening besproken in bijzijn van de externe accountant en manager Financiën. Tevens heeft de RvC kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte verklaring van BDO. De RvC verklaart dat er in het boekjaar 2022 geen transacties met een tegenstrijdig belang (zoals bedoeld in de best-practice-bepaling) hebben plaatsgevonden. Conform de bepalingen uit de Woningwet stelt het bestuur het jaarverslag en de jaarrekening op. De RvC van De Woonplaats stelt vast dat het bestuur deze verantwoordelijkheid heeft genomen en stelt, conform de bepalingen uit de Woningwet, de jaarstukken vast en heeft aan het bestuur decharge verleend voor het in 2022 gevoerde beleid.

De RvC spreekt haar dank uit voor de inzet en de betrokkenheid van bestuur, managementteam en de medewerkers in 2022.

Het jaarverslag 2022 van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 27 juni 2023.

Enschede, 27 juni 2023

De heer M. Bijker
Voorzitter Raad van Commissarissen

**WONINGSTICHTING DE WOONPLAATS
TE ENSCHEDE**

Rapport inzake jaarstukken 2022

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2022	77
2	Winst-en-verliesrekening over 2022	79
3	Kasstroomoverzicht 2022	80
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	83
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	91
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	102
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	107
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	107
9	Toelichting op de balans per 31 december 2022	108
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	133
11	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	143

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	151
2	Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming	151
3	Nevenvestigingen	151

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2022	31 december 2021
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen	(1)	
DAEB vastgoed in exploitatie	2.333.293	2.410.579
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	207.693	223.241
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	18.564	17.399
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.509	3.156
	<u>2.563.059</u>	<u>2.654.375</u>
Materiële vaste activa	(2)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.795	12.958
Financiële vaste activa	(3)	
Andere deelnemingen	7.182	6.787
Latente belastingvordering(en)	19.129	29.772
Overige vorderingen	220.766	280.671
	<u>247.077</u>	<u>317.230</u>
TOTAAL VASTE ACTIVA	<u>2.821.931</u>	<u>2.984.563</u>
Vlottende activa		
Vorraden	(4)	
	547	547
Vorderingen	(5)	
Huurdebiteuren	1.472	1.277
Overige vorderingen	2.180	534
Overlopende activa	157	3.233
	<u>3.809</u>	<u>5.044</u>
Liquide middelen	(6)	
	27.832	4.728
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	<u>32.188</u>	<u>10.319</u>
	<u>2.854.119</u>	<u>2.994.882</u>

		31 december 2022	31 december 2021
		x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA			
Eigen vermogen	(7)		
Herwaarderingsreserve		1.096.077	1.202.753
Overige reserves		843.922	376.060
Resultaat boekjaar		-78.103	361.185
		<u>1.861.896</u>	<u>1.939.998</u>
Vorzieningen	(8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen		13.499	15.184
Overige voorzieningen		1.044	1.810
		<u>14.543</u>	<u>16.994</u>
Langlopende schulden	(9)		
Schulden aan banken		833.257	859.836
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		16.679	15.978
Verplichtingen uit hoofde van derivaten		70.971	98.370
Overige schulden		18.791	19.357
		<u>939.698</u>	<u>993.541</u>
TOTAAL LANG VERMOGEN		939.698	993.541
Kortlopende schulden	(10)		
Schulden aan banken		22.579	27.253
Schulden aan leveranciers		1.496	897
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		4.036	4.109
Overlopende passiva		9.871	12.090
		<u>37.982</u>	<u>44.349</u>
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN		37.982	44.349
		<u>2.854.119</u>	<u>2.994.882</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11) 128.643	126.838
Opbrengsten servicecontracten	(12) 8.850	6.402
Lasten servicecontracten	(13) -9.050	-6.553
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -9.383	-8.722
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -39.567	-40.421
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -12.280	-16.932
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	67.213	60.612
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 12.759	19.092
Toegerekende organisatiekosten	-86	-140
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-9.299	-14.711
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3.374	4.241
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18) -18.862	-20.993
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19) -90.506	342.478
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20) 463	760
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-108.905	322.245
Opbrengst overige activiteiten	(21) 770	654
Kosten overige activiteiten	(22) -1.507	-1.397
Nettoresultaat overige activiteiten	-737	-743
Overige organisatiekosten	(23) -5.274	-4.898
Leefbaarheid	(24) -1.751	-1.661
Bedrijfsresultaat	-46.080	379.796
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(25) 15.241	6.267
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26) 7	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27) -31.157	-31.955
Financiële baten en lasten	-15.909	-25.681
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-61.989	354.115
Belastingen	(28) -16.810	6.660
Resultaat deelnemingen	(29) 696	410
Resultaat na belastingen	-78.103	361.185

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huren zelfstandige woningen	110.278		109.883	
Huren onzelfstandige woningen	11.588		11.360	
Huren overige niet woongelegenheden	6.816		6.626	
Vergoedingen	8.375		7.740	
Overige bedrijfsontvangsten	415		399	
Ontvangen interest	7		7	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		137.479		136.015
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-428		-170	
Lonen en salarissen	-12.827		-11.896	
Sociale lasten	-1.706		-1.594	
Pensioenlasten	-1.350		-1.300	
Onderhoudsuitgaven	-33.231		-33.042	
Overige bedrijfsuitgaven	-25.464		-22.626	
Betaalde interest	-25.049		-28.765	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-515		-647	
Verhuurdersheffing	-5.980		-11.115	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-333		-214	
Vennootschapsbelasting	-6.449		-375	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-113.332		-111.744
Kasstroom uit operationele activiteiten		24.147		24.271
transporteren		24.147		24.271

	2022		2021	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		24.147		24.271
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	10.492		15.720	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	722		1.836	
Verkoopontvangsten grond	0		125	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		11.214		17.681
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-4.642		-5.722	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-18.155		-8.439	
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0		-3.320	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-510		-228	
Investeringen overig	-258		-364	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-23.565		-18.073
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-12.351		-392
<i>In- en uitgaande kasstroom FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	300		2.256	
Ontvangsten overig	60.745		15.560	
Uitgaven overig	-18.484		-76.528	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		42.561		-58.712
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		30.210		-59.104
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		35.000		141.370
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		-66.253		-103.516
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-31.253		37.854
		23.104		3.021

Mutatie liquide middelen		23.104		3.021
		<u>23.104</u>		<u>3.021</u>
Liquide middelen per 1 januari	4.728		1.707	
Liquide middelen per 31 december	<u>27.832</u>		<u>4.728</u>	
		<u>23.104</u>		<u>3.021</u>

4 GRONDSLAGEN VOOR WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

ALGEMENE TOELICHTING

Activiteiten

Woningstichting De Woonplaats is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting' conform artikel 19 eerste lid van de Woningwet. Zij heeft specifieke toelating in de woningmarktregio Oost Nederland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting. De stichting stelt zich ten doel uitsluitend werkzaam te zijn op het gebied van de volkshuisvesting zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnnummer handelsregister

Woningstichting De Woonplaats is feitelijk en statutair gevestigd op Wethouder Beversstraat 175 te Enschede en is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 41038970.

Toegepaste standaarden en modellen

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6, 8, 10, 11, 13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Voorts is in artikel 35 lid 2 van de Woningwet bepaald dat overeenkomstig bij of krachtens algemene maatregel van bestuur daaromtrent te geven voorschriften de onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden tegen de actuele waarde worden gewaardeerd. In artikel 31 lid 1 van het BTIV is bepaald dat de waardering plaatsvindt tegen de marktwaarde. In artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is bepaald dat deze waardering plaatsvindt overeenkomstig de methodiek opgenomen in bijlage 2 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde') bij deze regeling.

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling.

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving is Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting opgenomen die nadere interpretatie geeft aan de in Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen voorschriften. Richtlijn 645 geeft uitsluitend regels voor sectorspecifieke aangelegenheden. Voor de overige aangelegenheden zijn de algemeen geldende richtlijnen van toepassing eveneens met inachtneming van de in artikel 30 aangeduide uitzonderingen.

Bij het opstellen van de jaarrekening zijn verder de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de Handleiding functionele indeling 2022 toegepast.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Oordelen, schattingen, veronderstellingen en onzekerheden

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van De Woonplaats zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in BW2 artikel 362 lid 1 vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningposten.

De volgende waarderingsgrondslagen zijn naar onze mening het meest kritisch voor het weergeven van de financiële positie en vereisen schattingen en veronderstellingen:

1. Vastgoedbeleggingen

Onroerende en roerende zaken in exploitatie:

- **Marktwaaarde**
De marktwaaarde in verhuurde staat is afhankelijk van een aantal belangrijke veronderstellingen zoals de te hanteren disconteringsvoet, exit yield, mutatiegraad, markthuren en leegwaarde. Deze veronderstellingen zijn mede tot stand gekomen in afstemming met een externe deskundige. (Toekomstige) aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaaarde in verhuurde staat.
- **Beleidswaarde**
Dit betreft met name de uitgangspunten en veronderstellingen ten aanzien van het bepalen van de beleidswaarde die als toelichting zijn opgenomen in de jaarrekening. De uitgangspunten van de beleidswaarde zijn gebaseerd op interne beleidsvoornemens. De marktwaaarde wordt hiertoe aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Hiermee wordt inzicht gegeven in de verdien capaciteit van het vastgoed in exploitatie uitgaande van het beleid van De Woonplaats.

2. Vastgoed in ontwikkeling

Bepaling van het moment van aangaan van de feitelijke verplichtingen inzake investeringen nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering ten behoeve van het bepalen en treffen van een voorziening voor onrendabele investeringen. Voornoemde 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 De Woonplaats zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouw-, woningverbetering of herstructureringsprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces (start realisatiefase) van De Woonplaats. De financiële impact van voornoemde feitelijke verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie. De realisatie kan onder meer wijzigen als gevolg van wettelijke procedures, aanpassingen in voorgenomen bouwproductie en in prijsniveau van leveranciers.

3. Belastingen

De Woonplaats heeft bezwaar ingediend tegen de aanslag Vpb 2018 m.b.t. het 'on balance' waarden van derivaten met mandatory en mutual breaks. De negatieve marktwaaarde van deze derivatencontracten bedraagt in totaal € 158 miljoen. Doordat er nog geen overeenstemming is bereikt met de Belastingdienst en de bezwaarprocedure nog loopt, worden deze voorzichtigheidshalve niet in de fiscale positie in de jaarrekening verwerkt. Als de Belastingdienst het bezwaar toekent, dan neemt het fiscale resultaat 2018 met (maximaal) € 158 miljoen af, hetgeen in de jaarrekening leidt tot een lagere belastinglast van (maximaal) € 39,5 miljoen.

4. Vastgoed bestemd voor de verkoop en overige voorraden

Bij de bepaling van de verwachte reële waarde van de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop en grond- en ontwikkelposities worden uitgangspunten gedefinieerd. De uitgangspunten betreffen onder meer de verkoopwaarde aan de hand van referentietransacties, de kans op toekomstige ontwikkelmogelijkheden en de huidige onderhoudsstaat.

Consolidatie

De aanwezige deelnemingen komen niet in aanmerking voor consolidatie omdat er geen sprake is van een meerderheidsbelang (>50%) of geen sprake is van een meerderheidsbelang in de zeggenschap (>50%).

Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten investeringen in aandelen en obligaties, handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, afgeleide financiële instrumenten (derivaten), handelsschulden en overige te betalen posten. In de jaarrekening zijn de volgende categorieën financiële instrumenten opgenomen: verstrekte leningen en overige vorderingen, overige financiële verplichtingen en derivaten.

Financiële activa en financiële verplichtingen worden in de balans opgenomen op het moment dat contractuele rechten of verplichtingen ten aanzien van dat instrument ontstaan.

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

In financiële en niet-financiële contracten kunnen afspraken zijn gemaakt die voldoen aan de definitie van derivaten. Een dergelijke afspraak wordt afgescheiden van het basiscontract en als derivaat verwerkt als zijn economische kenmerken en risico's niet nauw verbonden zijn met die van het basiscontract, een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden zou voldoen aan de definitie van een derivaat, en het samengestelde instrument niet wordt gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening.

In contracten besloten financiële instrumenten die niet worden gescheiden van het basiscontract, worden verwerkt in overeenstemming met het basiscontract. Van het basiscontract gescheiden derivaten worden, in overeenstemming met de waarderingsgrondslag voor derivaten waarop geen kostprijs hedge accounting wordt toegepast, gewaardeerd tegen kostprijs of lagere reële waarde.

Financiële instrumenten worden bij de eerste waardering verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien echter financiële instrumenten bij de vervolgewaardering worden gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening, worden direct toerekenbare transactiekosten bij de eerste waardering direct verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

Na de eerste opname worden financiële instrumenten op de hierna beschreven manier gewaardeerd.

1. Verstrekte leningen en overige vorderingen

Verstrekte leningen en overige vorderingen worden na eerste opname gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, verminderd met bijzondere waardevermindingsverliezen.

2. Langlopende en kortlopende schulden en overige financiële verplichtingen

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als rentelast verwerkt.

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

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

3. Kortlopende schulden

Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieve rentemethode.

4. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

De Woonplaats maakt gebruik van afgeleide financiële instrumenten (derivaten) om renterisico's van langlopende leningen af te dekken. Derivaten worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere marktwaarde. De Woonplaats past in beginsel kostprijshedge accounting toe bij het gebruik van derivaten. Daarbij worden de bepalingen van RJ 290 gevolgd. Derivaten die het renterisico van de langlopende schulden afdekken worden gewaardeerd volgens de contante waarde methode op basis van de betreffende Euribor- en ESTER-curves.

Bij het toepassen van kostprijshedge accounting is de eerste waardering en de grondslag van verwerking in de balans en de winst- en verliesrekening afhankelijk van de afgedekte positie. Dit betekent het volgende:

- Als de afgedekte positie tegen kostprijs in de balans wordt verwerkt, wordt ook het derivaat tegen kostprijs gewaardeerd.
- Zolang de afgedekte positie in de kostprijshedge nog niet in de balans wordt verwerkt, wordt het derivaat niet geherwaardeerd.

De Woonplaats past kostprijs hedge-accounting toe voor de renteswaps die ervoor zorgen dat variabel rentende leningen worden omgezet in vastrentende leningen.

De Woonplaats documenteert de hedgerelaties in specifieke hedgedocumentatie en toetst periodiek de effectiviteit van de hedgerelaties door vast te stellen dat er sprake is van een effectieve hedge respectievelijk dat er geen sprake is van overhedges. De Woonplaats bepaalt op elke balansdatum de mate van ineffectiviteit van de combinatie van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie (de hedgerelatie). De mate van ineffectiviteit van de hedgerelatie wordt vastgesteld door het vergelijken van de kritische kenmerken van het afdekkingsinstrument en de afgedekte positie in de hedge-relatie.

Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, aan elkaar gelijk zijn (geweest), is geen sprake (geweest) van ineffectiviteit. Indien de kritische kenmerken, beoordeeld in de context van de hedgerelatie, niet aan elkaar gelijk zijn (geweest), is sprake (geweest) van ineffectiviteit. In dat geval wordt de mate van ineffectiviteit vastgesteld door de verandering in reële waarde van het afdekkings-instrument te vergelijken met de verandering in reële waarde van de afgedekte positie. Een eventueel verlies wordt als ineffectiviteit in de resultatenrekening verantwoord.

De reële waarde van derivaten waarbij collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de (ESTER) swapcurve, omdat door de uitwisseling het krediet- en liquiditeitsrisico wordt gemitigeerd. De reële waarde van derivaten waarbij geen collateral wordt uitgewisseld, wordt bepaald door het contant maken van de kasstromen aan de hand van de relevante swapcurve.

Gedurende de afgelopen jaren heeft De Woonplaats een aantal maatregelen uitgevoerd om de borgen dat de derivatenportefeuille blijft voldoen aan de stresstest derivaten (cf. artikel 108 BTIV). Deze maatregelen betreffen looptijdverkorting van derivaten, doorzakken van derivaten in leningen en het beëindigen (afkopen) van derivaten. De verwerkingswijze in de jaarrekening wordt hierna per maatregel toegelicht.

- Looptijdverkorting derivaten

De boekhoudkundige verwerking is gebaseerd op RJ-richtlijn 290.637. De marktwaarde van de oorspronkelijke derivaten wordt geactiveerd onder de Overige vorderingen (FVA) en wordt gedurende de oorspronkelijke looptijd geamortiseerd. De marktwaarde van de verkorte derivaten is in de balans opgenomen onder de Verplichtingen u.h.v. derivaten (Langlopende schulden) en wordt gedurende de verkorte looptijd geamortiseerd.

- Doorzakken derivaten in leningen

De marktwaarde van de derivaten op het moment van doorzakken wordt geactiveerd onder de Overige vorderingen (FVA) en wordt gedurende de oorspronkelijke looptijd geamortiseerd (conform RJ 290.639). Het verschil tussen de nominale en reële waarde van de nieuwe leningen wordt op basis van RJ 254.201-202 in de balans opgenomen onder de Verplichtingen u.h.v. derivaten (Langlopende schulden) en wordt gedurende de looptijd van de leningen geamortiseerd.

- Beëindigen (afkoop) derivaten

De boekhoudkundige verwerking is gebaseerd op RJ-richtlijn 290.637. De afkoopsom wordt in de balans onder de FVA verwerkt en wordt geamortiseerd over de resterende looptijd van de afgedekte lening (ofwel de oorspronkelijke einddatum van het derivaat).

- Bijzondere waardeverminderingen financiële activa

Een financieel actief dat niet wordt gewaardeerd tegen (1) reële waarde met waardewijzigingen in de winst-en-verliesrekening of (2) geamortiseerde kostprijs of lagere marktwaarde, wordt op iedere verslagdatum beoordeeld om te bepalen of er objectieve aanwijzingen bestaan dat het actief een bijzondere waardevermindering heeft ondergaan. Een financieel actief wordt geacht onderhevig te zijn aan een bijzondere waardevermindering indien er objectieve aanwijzingen zijn dat na de eerste opname van het actief zich een gebeurtenis heeft voorgedaan die een negatief effect heeft op de verwachte toekomstige kasstromen van dat actief en waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt.

Objectieve aanwijzingen dat financiële activa onderhevig zijn aan een bijzondere waardevermindering omvatten het niet nakomen van betalingsverplichtingen en achterstallige betalingen door een debiteur, herstructurering van een aan de stichting toekomend bedrag onder voorwaarden die de stichting anders niet zou hebben overwogen, aanwijzingen dat een debiteur of emittent failliet zal gaan, en het verdwijnen van een actieve markt voor een bepaald effect.

Handels- en huurdebiteuren die niet individueel onderhevig zijn gebleken aan bijzondere waardevermindering worden collectief beoordeeld of deze onderhevig zijn aan bijzondere waardevermindering, dit door samenvoeging van vorderingen met vergelijkbare risicokenmerken. Bij de beoordeling van de collectieve waardevermindering gebruikt de stichting historische trends met betrekking tot de waarschijnlijkheid van het niet nakomen van betalingsverplichtingen en de stijging van het aantal betalingsachterstanden in de portefeuille. De uitkomsten worden bijgesteld als het bestuur van oordeel is dat de huidige economische en kredietomstandigheden zodanig zijn dat het waarschijnlijk is dat de daadwerkelijke verliezen hoger dan wel lager zullen zijn dan historische trends suggereren. De boekwaarde van vorderingen wordt verminderd met de voorziening voor dubieuze debiteuren. Vorderingen die niet incasseerbaar zijn worden afgeboekt van de voorziening. Andere toevoegingen en onttrekkingen aan de voorziening worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Een bijzonder waardeverminderingsverlies met betrekking tot een tegen geamortiseerde kostprijs gewaardeerd financieel actief wordt berekend als het verschil tussen de boekwaarde en de contante waarde van de verwachte toekomstige kasstromen, gediscoteerd tegen de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Verliezen worden opgenomen in de winst-en-verliesrekening. Rente op het aan een bijzondere waardevermindering onderhevige actief blijft verantwoord worden via oprenting van het actief met de oorspronkelijke effectieve rente van het actief.

Bijzondere waardeverminderingsverliezen onder de (geamortiseerde) kostprijs van de beleggingen in effecten die tegen reële waarde worden gewaardeerd, met verwerking van waardewijzigingen in het eigen vermogen, worden direct ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord.

- Saldering van financiële instrumenten

Een financieel actief en een financiële verplichting worden gesaldeerd als de stichting beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om het financiële actief en de financiële verplichting gesaldeerd af te wikkelen en de stichting het stellige voornemen heeft om het saldo als zodanig netto of simultaan af te wikkelen.

Als sprake is van een overdracht van een financieel actief dat niet voor verwijdering uit de balans in aanmerking komt, wordt het overgedragen actief en de daarmee samenhangende verplichting niet gesaldeerd.

ALGEMENE GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN DE JAARREKENING

De jaarrekening is opgesteld volgens de in Nederland algemeen aanvaarde grondslagen voor financiële verslaggeving.

De grondslagen die worden toegepast voor de waardering van activa en passiva en de resultaatbepaling zijn gebaseerd op historische kosten tenzij anders vermeld. Voor zover niet anders is vermeld, worden activa en passiva opgenomen tegen nominale waarde.

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen naar De Woonplaats zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. Een verplichting wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de afwikkeling daarvan gepaard zal gaan met een uitstroom van middelen en de omvang van het bedrag daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld.

In de jaarrekening worden naast juridische verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verantwoord, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormings- en communicatieproces rondom projectontwikkeling en herstructurering.

Baten worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen wanneer een vermeerdering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermeerdering van een actief of een vermindering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld. Lasten worden verwerkt wanneer een vermindering van het economisch potentieel, samenhangend met een vermindering van een actief of een vermeerdering van een verplichting, heeft plaatsgevonden, waarvan de omvang betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Indien een transactie ertoe leidt dat nagenoeg alle of alle toekomstige economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot een actief of verplichting aan een derde zijn overgedragen, wordt het actief of de verplichting niet langer in de balans opgenomen. Verder worden activa en verplichtingen niet meer in de balans opgenomen vanaf het tijdstip waarop niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden van waarschijnlijkheid van de toekomstige economische voordelen en betrouwbaarheid van de bepaling van de waarde.

De opbrengsten en kosten worden toegerekend aan de periode waarop zij betrekking hebben. Opbrengsten worden verantwoord indien alle belangrijke risico's met betrekking tot de transactie zijn overgedragen aan de koper.

Continuïteit

De jaarrekening is opgemaakt op basis van de veronderstelling van continuïteit.

Het bestuur van De Woonplaats heeft als doel om de continuïteit van haar dienstverlening te waarborgen. Hierbij worden zowel operationele als financiële aspecten in ogenschouw genomen. Er is een ondernemingsplan opgesteld met daarin de belangrijkste ondernemingsdoelstellingen en activiteiten. De financiële gevolgen worden daarbij zo goed mogelijk ingeschat en worden in een meerjarenbegroting tot uitdrukking gebracht.

De belangrijkste kengetallen in het kader van de continuïteitsveronderstelling zijn ultimo 2022 als volgt:

- Interest Coverage Ratio (ICR): 2,0 (norm min 1,4)
- Loan to value (LTV): 55% (norm max 85%)
- Solvabiliteit: 47% (norm min 15%)
- Dekkingsratio: 40% (norm max 70%)
- Onderpandratio: 36% (norm max 70%)

Op basis van de meerjarenbegroting is onze verwachting dat De Woonplaats ook in de toekomst blijft voldoen aan de financiële ratio's en dat de organisatie voldoende kasstromen blijft genereren om aan haar verplichtingen te voldoen.

Op grond hiervan is het bestuur van mening dat de continuïteit van De Woonplaats is gewaarborgd.

Valuta

Presentatie- en functionele valuta

De jaarrekening wordt gepresenteerd in euro's, de functionele valuta. Alle financiële informatie in euro's is afgerond op het dichtstbijzijnde duizendtal, tenzij anders vermeld.

Risicoanalyse en -beheersing

In het Bestuursverslag, hoofdstuk 7, is een toelichting opgenomen over risicomanagement bij De Woonplaats.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en Niet-DAEB) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaats, parkeerkelder en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

Het vastgoed in exploitatie is onderverdeeld naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie. DAEB-vastgoed in exploitatie betreft woningen met een gereguleerd huurcontract, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat verhuurd wordt aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners conform vermelding in de bijlage 3 en 4 bij artikel 49 van het BTIV en artikel 45 van de Woningwet. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie betreft het overige vastgoed in exploitatie dat niet onder de definitie van DAEB-vastgoed in exploitatie valt.

Op 1 januari 2018 vond de classificatie van het vastgoed in exploitatie naar DAEB- en niet-DAEB plaats op basis van het door de Autoriteit Woningcorporaties goedgekeurde scheidingsvoorstel.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie en dat als een geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Bij de Woonplaats is in de afgelopen jaren voor het woningbezit een homogene complexindeling ontstaan. Hiermee zijn goed vergelijkbare woningen in één complex verzameld waardoor een betrouwbaar oordeel kan worden gevormd over de marktwaarde van het gehele complex. Voor het bedrijfsonroerendgoed (BOG) en het zorgvastgoed (ZOG) vindt waardering per object plaats. Een object kan meerdere verhuureenheden bevatten. Uitgangspunt is dat de eenheden onderling goed vergelijkbaar zijn, bijv. een commerciële plint, of wanneer het contract leidend is vanuit de waarderingscontext zoals bij zorg gerelateerde eenheden het geval is. Onderling zijn de objecten naar aard en context minder vergelijkbaar en daarom worden ze in afzonderlijk waarderingscomplexen beoordeeld.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en direct hieraan toerekenbare kosten.

De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

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

De Woonplaats hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. In het Handboek modelmatig waarden marktwaarde is opgenomen dat de full versie de mogelijkheid biedt om op complexniveau, met ondersteuning van een externe taxateur tot een aannemelijke marktwaarde te komen.

De waardering is gebaseerd op de netto contante waarde berekening, of wel de discounted cashflow (DCF) methode. Deze is gebaseerd op een looptijd van 15 jaar met een eindwaarde (exit-yield).

- Marktwaarde proces

De Woonplaats taxeert het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. In 2022 is 1/3 deel van het woningbezit volledig getaxeerd door een externe taxateur en is een markttechnische update uitgevoerd op het overige deel. De volledige taxatie van de niet-woningen (BOG en ZOG) vindt 1 keer in de drie jaar plaats. In de twee jaren daarna vindt een hertaxatie plaats. De taxaties zijn volledig uitgevoerd door de externe taxateur. De externe taxateur staat ingeschreven bij het NRVV.

- Gehanteerde scenario's en variabelen

Het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat gebeurt bij woningen op basis van twee scenario's, doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige 15 jarige beschouwingsperiode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan waarbij rekening wordt gehouden met de exploitatieverplichting gedurende de eerste 7 jaren voor gereguleerd vastgoed. De mutatiegraad wordt op basis van historische data vastgesteld waarbij rekening wordt gehouden met mutatiegraad verhogende incentives naar de huurder. Per complex wordt uiteindelijk de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip "marktwaarde in verhuurde staat", zijnde de reële waarde van het vastgoed waartegen het gewaardeerd wordt. Voor BOG en ZOG wordt het scenario doorexploratie gehanteerd uitgaande van een 15-jarige beschouwingsperiode.

- Vrijheidsgraden

De Woonplaats maakt gebruik van de full-versie van het waarderingshandboek. Dit houdt in dat de grondslagen van waardering overeenkomen met de basiswaardering en op de inputparameters kan worden afgeweken. Dit zijn de zogenaamde vrijheidsgraden (in de toelichting op de balans zijn de vrijheidsgraden afzonderlijk opgenomen).

- Huuropbrengsten

De huuropbrengsten betreffen de contractuur van het object of in geval van leegstand de markthuur na correctie voor huurdering. Na mutatie wordt in geval van doorexploratie de huur opgetrokken naar de markthuur.

- Kosten

De ingerekende kosten zijn afgeleid van de Vastgoed Exploitatiewijzer (VEX) en geven daarmee de kosten weer die noodzakelijk zijn om het object technisch in stand te houden tegen marktconforme beheerskosten. VEX-normen worden gedifferentieerd naar type vastgoed en ouderdom van het object. Zo nodig worden deze normen gecorrigeerd voor achterstallig onderhoud of vastgoed gerelateerde contractuele verplichtingen. De gerealiseerde kosten van de afgelopen jaren worden niet meegenomen in deze bepaling. Tevens wordt er rekening gehouden met splitsingskosten in verband met verkoop. Indien er sprake is van een extern gecommuniceerd sloopbesluit wordt deze verwerkt in de waardering. Wanneer er sprake is van een Vereniging van Eigenaren in het complex, sluit de onderhoudsnorm aan bij de bijdrage aan de VvE voor instandhoudingsonderhoud.

- Leegwaarde
De leegwaarde die wordt gehanteerd bij uitponden betreft de geschatte verkoopprijs van het object vrij van huur en gebruik. Bij de bepaling hiervan worden externe bronnen en interne verkopen vergeleken om tot een zo goed mogelijk waardering te komen.
- Eindwaarde
De eindwaarde geeft aan in welke mate het vastgoed onderhevig is aan veroudering en welke potentie het bezit heeft aan het einde van de 15-jarige exploitatieperiode. De taxateur moet daarbij een goed navolgbare onderbouwing geven voor de hoogste van de exit yield en een duidelijk, logische relatie leggen tussen andere parameters en de exit yield (bijvoorbeeld output BAR, verouderingseffect, verwachte huur- en waardegroei, stijgende of dalende risicoperceptie gedurende beschouwingsperiode). Daarnaast moet ook de vergelijking en de verschilduiding met de berekende eindwaarde worden gemaakt.

- Waardemutaties

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (Ongerealiseerde) winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de actuele waarde, worden verantwoord in de winst en verliesrekening onder de 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaardingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen.

Uitgaven na eerste verwerking

De uitgaven na eerste verwerking (de zogeheten na-investeringen) worden geactiveerd, indien het waarschijnlijk is dat toekomstige economische voordelen boven het oorspronkelijk vastgestelde niveau, als gevolg van de desbetreffende uitgaven, ten gunste van De Woonplaats komen. Onderhoudsuitgaven en uitgaven voor renovatiewerkzaamheden worden slechts geactiveerd indien zij dit criterium voldoen. De overige onderhoudsuitgaven worden rechtstreeks ten laste van de winst-en-verliesrekening gebracht.

Bij uitgaven na eerste verwerking wordt beoordeeld of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waardeverminderverslies op het waarderingcomplex waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst-en-verliesrekening verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoed.

Onderscheid onderhoud en verbeteringen

Het onderscheid tussen onderhoud en verbeteringen volgt de maatregelen die corporaties verrichten bij de werkzaamheden aan het vastgoed in exploitatie. Deze worden per maatregel beoordeeld. De categorie 'verbetering' zal worden behandeld als investeringsuitgaven. Onderhoudsuitgaven zijn kosten.

Onderhoud

De werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, danwel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

De onderhoudsuitgaven betreffen aldus de uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden, als waarin het zich op de peildatum (einde boekjaar) bevindt, rekening houdend met het effect van onderhoudscycli, zo nodig na het verhelpen van achterstallig onderhoud indien dit aanwezig is. Het in dezelfde technische en bouwkundige staat houden, houdt in dat er in of aan het vastgoed geen technische gebreken mogen zijn (minimaal conditiescore 4 op bouwdeelniveau voor alle bouwdeelen conform NEN2767 of vergelijkbaar op het moment dat het onderhoud wordt uitgevoerd).

In de onderhoudsuitgaven zijn dus ook de uitgaven voor de vervanging van daken, voegwerk en kozijnen opgenomen omdat dit in beginstel kwalificeert als instandhouding. Ook de uitgaven voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten vallen onder de onderhoudsuitgaven in verband met het technisch en bouwkundig in stand houden van het gebouw.

Verbetering

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

De investeringen voor verbetering betreffen aldus de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De conceptuele kaders in de fiscale praktijkhandleiding dienen daarbij als uitvalbasis. Het betreffen (ook) uitgaven om een verhuurbare eenheid, danwel complex naar een hoger niveau te brengen (de theoretische of markttechnische verdien capaciteit vergrotend), bijvoorbeeld verduurzamen naar energieneutraal, aanpassingen in de plattegrond, verhogen uitrustingsniveau van onderdelen van de woning of toevoegen van niet reeds in het object aanwezige installaties zoals zonnepanelen.

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

- het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- de nieuwbouwing uitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen; en
- een ingrijpende verbouwing (definitie zie hierna).

Ingrijpende verbouwing

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

Een ingrijpende verbouwing betreft aldus een grondige renovatie van een verhuurbare eenheid, danwel complex. De ingrijpende verbouwing is erop gericht dat bij de verhuurbare eenheid, danwel het complex een hedendaagse kwaliteit tot stand komt waar dit in de bestaande situatie niet het geval was. Deze kwaliteit zal tot stand komen via een projectmatige aanpak. De corporatie werkt voor het totaal een investeringsvoorstel uit, waaruit blijkt dat de prestaties van het complex positief worden beïnvloed (c.q. de waarde van het complex neemt toe na de ingreep). Het voorstel vloeit voort uit de vastgoedsturing (asset management) van de corporatie. Hierbij is het streven dat de lange termijn verhuurbaarheid van het betreffende object zodanig is dat in de komende jaren geen ingrijpende verplichtingen meer te verwachten zijn, anders dan planmatige cycli uit de meerjarenonderhoudsbegroting.

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

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

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen geeft aan dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

- Classificatie

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die niet kwalificeren als een verkoop, maar als een financieringstransactie, worden afzonderlijk opgenomen onder de materiële vaste activa, als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De (terugkoop)verplichting wordt opgenomen onder de (langlopende) schulden onder verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

- Waardering

De onroerende zaken die in het kader van een regeling verkoop onder voorwaarden zijn overgedragen aan een derde en waarvoor De Woonplaats een terugkooprecht of -plicht kent, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. De actuele waarde na eerste verwerking is de marktwaarde op basis van de regeling verkoop onder voorwaarden.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde wordt aan de creditzijde van de balans onder de langlopende schulden een terugkoopverplichting opgenomen. Deze terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd in overeenstemming met de contractvoorwaarden en is een inschatting gebaseerd op de reëlewaardeontwikkeling van het achterliggend actief.

- Waardemutaties

De waardemutaties in onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord. De waardemutaties inzake de terugkoopverplichting worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening in de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden verantwoord.

- Herclassificatie

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

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van onroerende zaken die niet meer in exploitatie zijn;
- Verkoop onder voorwaarden van onroerende zaken in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed

- Classificatie

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie betreft complexen in aanbouw ten behoeve van toekomstige verhuurexploitatie. Op het moment dat grond- en ontwikkelposities daadwerkelijk in ontwikkeling worden genomen voor vastgoed bestemd voor eigen exploitatie vindt overheveling plaats van voorraad grond- en ontwikkelposities naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

- Waardering

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs, dan wel de lagere marktwaarde. De onroerende zaken in ontwikkeling zijn gewaardeerd tegen de tot en met balansdatum bestede bedragen, onder aftrek van reeds ontvangen subsidies. Ook wordt rente tijdens de bouw toegerekend aan kwalificerende activa. De geactiveerde rente wordt berekend tegen de gewogen gemiddelde rentevoet van de aangetrokken leningen. Indirecte kosten worden niet geactiveerd.

Afwaarderingen uit hoofde van bijzondere waardeverminderingen vinden plaats indien de ingeschatte marktwaarde van een nieuwbouwcomplex lager is dan de investering op basis van voorcalculatie. Verwerking in het resultaat vindt plaats in het jaar dat het project intern is geformaliseerd en extern is gecommuniceerd (IFEC). Op basis van nacalculatie bij de financiële oplevering en tussentijdse aanpassing van het project kan eventueel een herberekening plaatsvinden.

Indien een voorziening voor een project is gevormd, wordt het saldo van deze voorziening in mindering gebracht op de onroerende zaken in ontwikkeling voor zover de hoogte van de investering op balansdatum dat mogelijk maakt. Het meerdere wordt opgenomen onder de post voorzieningen.

- Waardemutaties

De afwaardering van de bestede kosten tot nihil alsmede de terugname van in het verleden verwerkte afwaarderingen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Dotaties en vrijvallen aan de voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen worden verantwoord als waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 RTIV vermeldt De Woonplaats de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de toegelaten instelling en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroomgenererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de toegelaten instelling.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- 1 Voor de gehele woongelegenhedenportefeuille toepassen van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. De overdrachtskosten worden op 0 gezet. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde (indien fullversie). Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'.
- 2 Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de toegelaten instelling bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- 3 Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de toegelaten instelling en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van (instandhouding en mutatie)onderhoudsnormen in de markt en zoals deze worden verwerkt onder de post lasten onderhoudsactiviteiten in de winst-en-verliesrekening.
- 4 Inrekening van toekomstige beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten zoals die worden verwerkt onder de post Lasten verhuur en beheeractiviteiten en de post Overige directe operationele lasten in de winst-en-verliesrekening verminderd met de verhuurderheffing.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

Onroerende zaken en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden in de balans verwerkt indien het waarschijnlijk is dat de toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot dat actief zullen toekomen aan De Woonplaats en de kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen hun kostprijs, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

De kostprijs van de genoemde activa bestaat uit de verkrijgings- of vervaardigingsprijs en overige kosten om de activa op hun plaats en in de staat te krijgen noodzakelijk voor het beoogde gebruik. De kostprijs van de activa die door De Woonplaats in eigen beheer zijn vervaardigd, bestaat uit de aanschaffingskosten van de gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten die rechtstreeks kunnen worden toegerekend aan de vervaardiging. Verder omvat de vervaardigingsprijs een redelijk deel van de indirecte kosten en de rente op schulden over het tijdvak dat kan worden toegerekend aan de vervaardiging van de activa.

In het geval dat de betaling van de kostprijs van een materieel vast actief plaatsvindt op grond van een langere dan normale betalingstermijn, wordt de kostprijs van het actief gebaseerd op de contante waarde van de verplichting.

In het geval dat materiële vaste activa worden verworven in ruil voor een niet-monetair actief, wordt de kostprijs van het materieel vast actief bepaald op basis van de reële waarde voor zover de ruiltransactie leidt tot een wijziging in de economische omstandigheden en de reële waarde van het verworven actief of van het opgegeven actief op betrouwbare wijze kan worden vastgesteld.

Investeringsubsidies worden in mindering gebracht op de kostprijs van de activa waarop de subsidies betrekking hebben.

De afschrijvingen worden berekend als een percentage over de aanschafprijs volgens de lineaire methode op basis van de economische levensduur. Op bedrijfsterreinen en op materiële vaste bedrijfsactiva in uitvoering, alsmede vooruitbetalingen op materiële vaste activa wordt niet afgeschreven. Afschrijving start op het moment dat een actief beschikbaar is voor het beoogde gebruik en wordt beëindigd bij buitengebruikstelling of bij afstoting.

De Woonplaats past de componentenbenadering toe voor materiële vaste activa indien de belangrijkste bestanddelen van een materieel vast actief van elkaar te onderscheiden zijn. Rekening houdend met verschillen in gebruiksduur of verwacht gebruikspatroon, worden deze bestanddelen afzonderlijk afgeschreven

Onderhoudsuitgaven worden slechts geactiveerd als zij de gebruiksduur van het object verlengen en/of leiden tot toekomstige prestatie-eenheden met betrekking tot het object.

Financiële vaste activa

Deelnemingen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen en overige deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening. Voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover De Woonplaats in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen ter grootte van de verwachte betalingen door de stichting ten behoeve van de deelneming.

Deelnemingen waar geen invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of, indien hiertoe aanleiding bestaat, de lagere realiseerbare waarde.

De Woonplaats neemt als commanditair vennoot deel in een aantal commanditaire vennootschappen. Daarbij is De Woonplaats geen beherend vennoot en/of verricht geen beheerdaden. Het financiële risico is hiermee beperkt tot het ingebrachte kapitaal. Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is De Woonplaats vanwege de structuur hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Dividenden worden verantwoord in de periode waarin zij betaalbaar worden gesteld.

Deelnemingen waarin De Woonplaats de zeggenschap gezamenlijk met andere deelnemers uitoefent (joint ventures), worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode op basis van de nettovermogenswaarde.

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa, latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingvorderingen en -verplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden, of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld.

Latente belastingvorderingen uit hoofde van verrekenbare verschillen en beschikbare voorwaartse verliescompensatie worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst beschikbaar zal zijn waarmee verliezen kunnen worden gecompenseerd en verrekeningsmogelijkheden kunnen worden benut.

Belastinglatenties met uitzondering van de latentie Derivaten worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,03% voor alle belastingjaren. Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2022 van 2,74% (2021; 3,00%), onder aftrek van het nominale belastingtarief. De latentie derivaten wordt gewaardeerd tegen nominale waarde omdat het realisatiemoment van de tijdelijke verschillen voor deze latentie geen rol speelt.

Vorderingen

De onder de overige financiële vaste activa opgenomen leningen en vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Na eerste verwerking worden deze gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico van oninbaarheid.

De grondslagen voor de overige financiële vaste activa zijn verder opgenomen onder het hoofd Financiële instrumenten.

- Bijzondere waardeverminderingen van vaste activa

De Woonplaats beoordeelt op iedere balansdatum of er aanwijzingen zijn dat een vast (materieel en financieel) actief aan een bijzondere waardevermindering onderhevig kan zijn. Als dergelijke indicaties aanwezig zijn, wordt de realiseerbare waarde van het actief geschat. De realiseerbare waarde is de hoogste van de bedrijfswaarde en de opbrengstwaarde. Als het niet mogelijk is de realiseerbare waarde te schatten voor een individueel actief, wordt de realiseerbare waarde bepaald van de kasstroomgenererende eenheid waartoe het actief behoort.

Wanneer de boekwaarde van een actief (of kasstroomgenererende eenheid) hoger is dan de realiseerbare waarde, wordt een bijzonder waardeverminderingverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingverlies van een kasstroomgenererende eenheid, wordt het verlies allereerst toegerekend aan goodwill die is toegerekend aan de kasstroomgenererende eenheid. Een eventueel restant verlies wordt toegerekend aan de andere activa van de eenheid naar rato van hun boekwaarden.

Verder wordt op iedere balansdatum beoordeeld of er enige indicatie is dat een in eerdere jaren verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies is verminderd. Als een dergelijke indicatie aanwezig is, wordt de realiseerbare waarde van het betreffende actief (of kasstroomgenererende eenheid) geschat.

Terugneming van een eerder verantwoord bijzonder waardeverminderingverlies vindt alleen plaats als sprake is van een wijziging van de gehanteerde schattingen bij het bepalen van de realiseerbare waarde sinds de verantwoording van het laatste bijzonder waardeverminderingverlies.

In dat geval wordt de boekwaarde van het actief (of kasstroomgenererende eenheid) opgehoogd tot de geschatte realiseerbare waarde, maar niet hoger dan de boekwaarde die bepaald zou zijn (na afschrijvingen) als in voorgaande jaren geen bijzonder waardeverminderingverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

De voorraad bestaande en nieuwbouwwoningen die in de verkoop staan, worden gewaardeerd tegen de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente (vervaardigingsprijs) dan wel lagere opbrengstwaarde. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

Vlottende vorderingen

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Vorderingen worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs op basis van de effectieverentemethode, onder aftrek van een noodzakelijk geachte voorziening voor risico's van oninbaarheid.

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan 12 maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. Liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Eigen vermogen

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als eigenvermogensinstrumenten, worden gepresenteerd onder het eigen vermogen. Uitkeringen aan houders van deze instrumenten worden in mindering op het eigen vermogen gebracht na aftrek van eventueel hiermee verband houdend voordeel uit hoofde van belasting naar de winst.

Financiële instrumenten die op grond van de economische realiteit worden aangemerkt als een financiële verplichting, worden gepresenteerd onder schulden. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot deze financiële instrumenten worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord als kosten of opbrengsten.

Herwaarderingsreserve

Waardevermeerderingen van activa die worden gewaardeerd tegen actuele waarde worden opgenomen in de herwaarderingsreserve. Uitzonderingen hierop vormen financiële instrumenten en andere beleggingen die worden gewaardeerd tegen actuele waarde. Waardevermeerderingen van die activa worden onmiddellijk in het resultaat verwerkt. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de overige reserves.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. Bij het bepalen van de verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs wordt uitgegaan van de initiële verkrijgingsprijs- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering.

Op de herwaarderingsreserve wordt waardeverminderingen van het betreffende actief in mindering gebracht. Als een actief wordt vervreemd, valt een eventueel aanwezige herwaarderingsreserve met betrekking tot dat actief vrij ten gunste van de overige reserves.

Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. Voorzieningen worden tegen nominale waarde opgenomen, tenzij anders vermeld. Met verplichtingen van samenwerkingscombinaties in de vorm van een vennootschap onder firma wordt als gevolg van de hoofdelijke aansprakelijkheid slechts rekening gehouden indien en voor zover de financiële positie van één of meerdere partners daartoe aanleiding geeft.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Zie de grondslag Vastgoed in ontwikkeling voor de verwerking van de voorzieningen onrendabele investeringen en herstructureringen.

Voorziening onderhoud verkochte woningen

De Woonplaats heeft kopers van bestaande woningen de mogelijkheid geboden het onderhoud voor een periode van 25 jaar af te kopen. De ontvangen afkoopsom is opgenomen in een garantiëvoorziening onderhoud. Jaarlijks wordt aan de voorziening rente toegevoegd. De werkelijke onderhoudsuitgaven worden ten laste van de voorziening verantwoord.

Voorziening deelnemingen

De voorziening deelneming betreft de negatieve nettovermogenswaarde van deelnemingen, indien De Woonplaats instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk de feitelijke verplichting heeft deze deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen.

Overige voorzieningen

Hieronder is o.a. begrepen de contractuele verplichting uit hoofde van de aangekochte woningen in het kader van de regeling 'verzilverd wonen'. De verplichting bestaat uit het levenslange huurrecht van de bewoner alsmede de hier aan gekoppelde onderhoudsverplichting. De verplichting, zijnde het verschil tussen de aankoopprijs bij vrije verkoop en de betaalde aankoopprijs, is opgenomen tegen contante waarde tegen een disconteringsvoet van 7%. De vrijval vindt overeenkomstig de voorgerecalculeerde exploitatie plaats.

Belastingen

Acute belastingen

De grondslagen met betrekking tot acute belastingen zijn opgenomen onder de grondslagen van de winst-en-verliesrekening.

Latente belastingen

De grondslagen met betrekking tot latente belastingen zijn opgenomen onder de grondslagen van de winst-en-verliesrekening.

Langlopende schulden

De waardering van langlopende schulden is toegelicht onder het hoofd Financiële instrumenten. Voor de post Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden wordt verwezen naar hetgeen onder de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is opgenomen.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde. In geval dat de vervolgwaardering niet tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst-en-verliesrekening plaatsvindt, wordt bij de eerste waardering de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

Financiële verplichtingen behoren tot de handelsportefeuille, indien deze zijn verworven of aangegaan met het doel deze verplichtingen op korte termijn te verkopen. Deze categorie wordt na de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde zonder aftrek van eventuele transactiekosten bij vervreemding. Baten of lasten die voortvloeien uit veranderingen in de reële waarde worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening.

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

Leasing

Als De Woonplaats optreedt als lessee in een operationele lease, wordt het leaseobject niet geactiveerd. Vergoedingen die worden ontvangen als stimulering voor het afsluiten van een overeenkomst worden verwerkt als een vermindering van de leasekosten over de leaseperiode. Leasebetalingen en vergoedingen inzake operationele leases worden lineair over de leaseperiode ten laste respectievelijk ten gunste van de winst & verliesrekening gebracht, tenzij een andere toerekeningsystematiek meer representatief is voor het patroon van de met het leaseobject te verkrijgen voordelen.

6 GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen reeds zodra zij voorzienbaar zijn. Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

Huuropbrengsten

Hieronder zijn opgenomen de opbrengsten voortvloeiend uit de met huurders gesloten huurovereenkomsten (exclusief de inbegrepen servicedienst). De huren worden jaarlijks binnen de wettelijke kaders gewijzigd in overeenstemming met het huurbeleid van De Woonplaats. Huuropbrengsten worden lineair in de winst-en-verliesrekening opgenomen op basis van de duur van de huurovereenkomst.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Onder deze categorie worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Dit betreft onder andere lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed (bijvoorbeeld huurconsulenten/opzichters). De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Personeel

De beloningen van het personeel worden als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door het personeel of van verrekening met toekomstige betalingen door De Woonplaats.

Ontslagvergoedingen zijn vergoedingen die worden toegekend in ruil voor de beëindiging van het dienstverband. Een uitkering als gevolg van ontslag wordt als verplichting en als last verwerkt als De Woonplaats zich aantoonbaar onvoorwaardelijk heeft verbonden tot betaling van een ontslagvergoeding. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie, worden de kosten van de ontslagvergoeding opgenomen in een reorganisatievergoeding. Zie hiervoor de grondslag onder het hoofd Voorzieningen.

Ontslagvergoedingen worden gewaardeerd met inachtneming van de aard van de vergoeding. Als de ontslagvergoeding een verbetering is van de beloningen na afloop van het dienstverband, vindt waardering plaats volgens dezelfde grondslagen als die welke worden toegepast voor pensioenregelingen. Andere ontslagvergoedingen worden gewaardeerd op basis van de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichting af te wikkelen.

Pensioenlasten

De Woonplaats heeft haar pensioenregeling ondergebracht bij SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Uitgangspunt is dat de in de verslagperiode te verwerken pensioenlast gelijk is aan de over die periode aan het pensioenfonds verschuldigde pensioenpremies. Voor zover de verschuldigde premies op balansdatum nog niet zijn voldaan, wordt hiervoor een verplichting opgenomen. Als de op balansdatum reeds betaalde premies de verschuldigde premies overtreffen, wordt een overlopende actiefpost opgenomen voor zover sprake zal zijn van terugbetaling door het fonds of van verrekening met in de toekomst verschuldigde premies.

Indien op basis van de uitvoeringsovereenkomst met betrekking tot een bedrijfstakpensioenregeling per balansdatum een verplichting bestaat, wordt een voorziening gevormd als het waarschijnlijk is dat de aanwending van een maatregelenpakket, dat nodig is voor het herstel van de per balansdatum bestaande dekkingsgraad, zal leiden tot een uitstroom van middelen en de omvang daarvan betrouwbaar kan worden geschat.

Indien sprake is van aanpassingen van de per balansdatum opgebouwde aanspraken die voortvloeien uit toekomstige salarisverhogingen die per balansdatum reeds zijn toegezegd en die voor rekening van De Woonplaats komen wordt hiervoor een voorziening gevormd.

Verder wordt op balansdatum een voorziening opgenomen voor bestaande additionele verplichtingen ten opzichte van het fonds en de werknemers, indien het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling van die verplichtingen een uitstroom van middelen zal plaatsvinden en de omvang van de verplichtingen betrouwbaar kan worden geschat. Het al dan niet bestaan van additionele verplichtingen wordt beoordeeld aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst met het fonds, de pensioenovereenkomst met de werknemers en andere (expliciete of impliciete) toezeggingen aan de werknemers. De voorziening wordt gewaardeerd tegen de beste schatting van de contante waarde van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen op balansdatum af te wikkelen.

Voor een op balansdatum bestaand overschot bij het pensioenfonds wordt een vordering opgenomen als de stichting de beschikkingsmacht heeft over dit overschot, het waarschijnlijk is dat het overschot naar de stichting zal toevloeien en de vordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle directe en indirecte aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud aan het vastgoed in exploitatie verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Onder deze post worden de kosten ten behoeve van planmatig onderhoud, mutatieonderhoud, klachtenonderhoud en contractonderhoud verantwoord.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief, dan wel wettelijke vereisten. De indirecte kosten worden met behulp van een verdeelstaat toegerekend aan deze categorie. Zie de grondslag Toegerekende organisatie- en financieringskosten voor de gehanteerde methoden en veronderstellingen voor bepaling van de verdeelstaat.

Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden. Op gronden wordt niet afgeschreven.

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

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

De kosten die samenhangen met verhuren, beheren en onderhouden van het vastgoed in exploitatie worden verantwoord onder de hierboven genoemde subcategorieën. Naast deze (veelal) direct aan de subactiviteiten te relateren kosten brengt het vastgoed in exploitatie ook andere kosten met zich mee die niet direct te relateren zijn aan de subactiviteiten verhuren, beheren en onderhouden. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het in eigendom hebben van vastgoed in exploitatie. Deze kosten worden verantwoord als overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Dit betreft onder andere zakelijke vastgoed gerelateerde lasten als de onroerendzaakbelasting en rioolheffingen en de verhuurderheffing.

De Woonplaats verwerkt de overheidsheffingen op het moment dat aan alle voorwaarden voor de overheidsheffing is voldaan. Een toegekende heffingsvermindering uit hoofde van de Regeling Vermindering Verhuurderheffing wordt in mindering gebracht op de investeringen waar de heffingsvermindering betrekking op heeft.

Toegerekende organisatie- en financieringskosten

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels. De belangrijkste indirecte kosten betreffen personeelsbeloningen, afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie en overige niet directe bedrijfskosten.

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten en indirecte personeelslasten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de direct toerekenbare werknemers in FTE.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopresultaten opgenomen:

- Boekresultaat van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop;
- Netto verkoopopbrengst bij levering van onderhanden projecten.

De boekwinst van gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde en directe verkoopkosten. Resultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op nieuwbouw koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

De opbrengst uit woningen verkocht onder voorwaarden wordt niet verantwoord als verkoopopbrengst, daar de belangrijkste economische rechten niet zijn overgedragen aan de koper. De gegarandeerde terugkoopverplichting wordt op de balans opgenomen onder de post Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De toegerekende organisatiekosten betreffen de interne directe kosten ten behoeve van vastgoed in ontwikkeling. Dit betreft de doorberekende lonen, salarissen en sociale lasten van medewerkers Vastgoed.

De boekwaarde van het verkochte vastgoed dient per verkoopdatum te worden verwerkt in de winst-en-verliesrekening. Bij verkoop uit bestaand bezit betreft dit de marktwaarde van vastgoed in exploitatie op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Bij verkoop uit voorraad betreft dit bij bestaand bezit de boekwaarde en bij nieuwbouw de bestede kosten en toegerekende kosten van het werkapparaat uit hoofde van voorbereiding, toezicht en directievoering, inclusief geactiveerde rente, dan wel lager verwachte opbrengstwaarde op het moment van verkoop.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

- Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreffen waardeverminderingen, en eventueel een terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, renovatie en herstructurering. Het betreft hier de investeringen op de posten vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop. Onder de post zijn tevens de waardeverminderingen en eventueel een terugname hiervan met betrekking tot grond- en ontwikkellocaties opgenomen.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen uit renovatie en herstructurering) die gewaardeerd zijn tegen marktwaarde in verhuurde staat op basis van het waarderingshandboek.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden
Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van het vastgoed verkocht onder voorwaarden en de waardeverandering van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.
- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
Dit betreft de winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar. Dit betreffen derhalve de (markt)waardeveranderingen die samenhangen met de balanspost vastgoed bestemd voor de verkoop.

Overige organisatiekosten

De 'overige organisatiekosten' zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten. Dit zijn niet-object gebonden kosten en algemene organisatiekosten.

Leefbaarheid

Onder leefbaarheid zijn opgenomen de kosten voor Woonmaatschappelijk werk, waaronder kosten van personeel dat zich specifiek met leefbaarheid bezighoudt, de aanleg en het onderhoud van kleinschalige infrastructuur in de directe nabijheid van eigen bezit en een bijdrage aan plannen ter bevordering van een schone woonomgeving, ter voorkoming van overlast en ter bevordering van de veiligheid.

Rentebaten en rentelasten

Zie de grondslag Financiële instrumenten voor de verwerking van de waardeveranderingen van financiële vaste activa en effecten.

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

Belastingen over de winst of het verlies

Acute belasting

Belastingen omvatten de over de verslagperiode verschuldigde en verrekenbare winst-belastingen en latente belastingen. De belastingen worden in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behalve voor zover deze betrekking hebben op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt, of op overnames.

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is besloten, en eventuele correcties op de over voorgaande jaren verschuldigde belasting.

Latente belastingen

Indien de boekwaarden van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving afwijken van hun fiscale boekwaarden, is in beginsel sprake van tijdelijke verschillen.

Voor belastbare tijdelijke verschillen wordt een voorziening latente belastingverplichtingen getroffen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen, beschikbare voorwaartse verliescompensatie en nog niet gebruikte fiscale verrekeningsmogelijkheden wordt een latente belastingvordering opgenomen, maar uitsluitend voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst fiscale winsten beschikbaar zullen zijn voor verrekening respectievelijk compensatie. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd.

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden in de balans gesaldeerd gepresenteerd indien voor zover de onderneming beschikt over een deugdelijk juridisch instrument om niet-latente belastingvorderingen te verrekenen met niet-latente belastingverplichtingen, voor zover deze betrekking hebben op hetzelfde boekjaar en de belastinglatenties verband houden met winstbelastingen die door dezelfde fiscale autoriteit worden geheven op dezelfde belastbare rechtspersoon, of dezelfde fiscale eenheid. De waardering van latente belastingverplichtingen en latente belastingvorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de toegelaten instelling op balansdatum voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van haar activa, voorzieningen, schulden en overlopende passiva. Belastinglatenties met uitzondering van de latentie Derivaten worden gewaardeerd op basis van contante waarde. De latentie derivaten wordt gewaardeerd tegen nominale waarde omdat het realisatiemoment van de tijdelijke verschillen voor deze latentie geen rol speelt.

Aandeel in resultaat van deelnemingen

Het resultaat deelnemingen omvat het aandeel in het resultaat van deelnemingen waarin wordt deelgenomen, bepaald op basis van de grondslagen van de groep. Resultaten op transacties, waarbij overdracht van activa en passiva tussen de groep en de niet-geconsolideerde deelnemingen en tussen niet-geconsolideerde deelnemingen onderling heeft plaatsgevonden, zijn niet verwerkt voor zover deze als niet gerealiseerd kunnen worden beschouwd.

De resultaten van deelnemingen die gedurende het boekjaar zijn verworven of afgestoten worden vanaf het verwervingsmoment respectievelijk tot het moment van afstoting verwerkt in het resultaat van de groep.

7 GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De directe methode ter splitsing van de operationele kasstromen geeft een beeld van de ontvangsten en uitgaven per categorie zoals die zich werkelijk in de bedrijfsactiviteiten voordoen. De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

Kasstromen uit financiële afgeleide instrumenten die worden verantwoord als kostprijs hedges worden in dezelfde categorie ingedeeld als de kasstromen uit de afgedekte balansposten. Kasstromen uit financiële derivaten waarbij hedge accounting niet langer wordt toegepast, worden consistent met de aard van het instrument ingedeeld, vanaf de datum waarop de hedge accounting is beëindigd.

Kasstroom uitgaven overig betreft uitgaven (uitgaande kasstroom) die niet elders in het kasstromenoverzicht worden verantwoord. Deze kunnen het resultaat zijn van:

- storting op deposito's met een looptijd langer dan één jaar.
- (negatieve) afwikkeling van breakclausules op derivaten.

8 GRONDSLAGEN GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Op grond van artikel 15 lid 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 moeten toegelaten instellingen in de toelichting van de jaarrekening op de enkelvoudige jaarrekening gescheiden balansen, winst-en-verliesrekeningen en kasstroomoverzichten voor de DAEB-tak en voor de niet-DAEB-tak opnemen.

Het belang van De Woonplaats in de niet-DAEB tak is als deelneming verantwoord en daarmee onderdeel van het vermogen van de DAEB-tak.

Uitgangspunten

Het vermogen van de DAEB tak zoals opgenomen in de gescheiden balans omvat tevens de vermogenswaarde van het belang in de niet-DAEB tak. Het resultaat van de DAEB tak omvat om deze reden ook het resultaat van het belang in de niet-DAEB tak.

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de relatieve oppervlakte van het aantal DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aantal niet-DAEB-verhuureenheden;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua oppervlakte verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve oppervlakte van het aantal verhuureenheden.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

(bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschafprijzen	1.330.700	1.315.052	238.714	248.582
Cumulatieve waardeveranderingen	1.079.878	764.954	-15.473	-36.871
Stand per 1 januari	<u>2.410.578</u>	<u>2.080.006</u>	<u>223.241</u>	<u>211.711</u>
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	2.468	9.986	0	295
Investeringen - initiële verkrijgingen	3.167	149	0	0
Investeringen - uitgaven na eerste verwerking	19.666	8.501	62	59
Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkrijgingsprijs)	-1.058	-3.126	-13.695	-10.012
Buitengebruikstellingen en afstotingen (waardeveranderingen)	-612	-3.628	5.929	5.109
Herclassificaties van Niet DAEB naar DAEB (verkrijgingsprijs)	0	125	0	-125
Herclassificaties van Niet DAEB naar DAEB (waardeveranderingen)	0	54	0	-54
Overige waardeveranderingen	-18.249	-7.543	-59	-152
Aanpassing marktwaarde	-82.673	326.041	-7.834	16.437
Overige mutaties	6	13	49	-27
Totaal mutaties 2022	<u>-77.285</u>	<u>330.572</u>	<u>-15.548</u>	<u>11.530</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafprijzen	1.354.948	1.330.700	225.130	238.773
Cumulatieve waardeveranderingen	978.346	1.079.878	-17.437	-15.532
	<u>2.333.294</u>	<u>2.410.578</u>	<u>207.693</u>	<u>223.241</u>

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 16.675 woonegelegenheden, 2.157 parkeerplekken en 454 overige verhuureenheden opgenomen.

Per 31 december 2022 is de som van de in het vastgoed in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 1.091 miljoen. Deze heeft voor € 1.053 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 38 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed.

Uitgangspunten marktwaarde

Op basis van artikel 31 BTIV wordt onderscheid gemaakt tussen vier categorieën vastgoed. Bij alle categorieën wordt de DCF-methode gehanteerd. De volgende disconteringsvoeten zijn gemiddeld gehanteerd voor iedere categorie:

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	%	%
Woongelegenheden	6,66	6,50
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,37	6,99
Parkeergelegenheden	7,58	7,36
Intramuraal zorgvastgoed	6,04	5,72

Externe taxateur(s) is/zijn ingeschakeld bij de waardering van het vastgoed in exploitatie.

Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

- ♦ In jaar 2022 is 100% van het BOG vastgoed getaxeerd doormiddel van een markttechnische update.
- ♦ In jaar 2022 heeft een full-waardering van één-derde (steeds wisselend deel) van het vastgoed plaatsgevonden. Het overige twee-derde deel heeft door middel van een markttechnische update plaatsgevonden. De (deel)portefeuille is door de toegelaten instelling (in samenspraak met taxateur en accountant) in drie vergelijkbare delen verdeeld, waarbij representativiteit vereist is.

Het gehanteerde rekenmodel betreft Reaturn TM 5.3.22 en is voorzien van een goedkeurend assurance rapport.

Marktwaarde proces

Woningstichting De Woonplaats taxeert het vastgoed in een Taxatie Management Systeem. Dit systeem is zo ingericht dat de taxatie door de interne taxateurs wordt voorbereid en door de externe taxateur wordt gevalideerd. Hierbij worden alle gehanteerde aannames en parameters door de externe taxateur op aannemelijkheid en marktconformiteit getoetst en waar nodig aangepast. Tevens wordt het vergelijk gemaakt met referentietransacties. De externe taxateur staat ingeschreven bij het NRVT.

Voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Conform het handboek is de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie bepaald op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden berekend voor een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn in de berekening de volgende vrijheidsgraden gehanteerd:

Schematische vrijheid

Bij één zorgcomplex is hiervan gebruik gemaakt in verband met een afwijkende bepaling in de huurovereenkomst.

Markthuur(stijging)

Door externe taxateurs is de markthuur getoetst aan referentietransacties en waar nodig aangepast. Bij is rekening gehouden met maximale huren volgens het woningwaarderingssstelsel. Bij BOG is aansluiting gezocht met de in de markt geldende m² prijzen en bij ZOG met de normatieve huisvestingscomponent en de zorg zwaarte pakketten (ZZP).

De bepaling van de markhuurstijging gebeurt conform het handboek en is gekoppeld aan de prijsinflatie.

Exit yield

Deze parameter is alleen aangepast wanneer de eindwaarde geen reëel beeld van de werkelijkheid weergaf of wanneer de leegwaarde ratio ultimo beschouwingsperiode een afwijkend percentage laat zien in verhouding met de vastgestelde disconteringsvoet en de markt.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde is gebaseerd op recente referenties en transacties bij de volledige taxaties. De interne en externe taxateur stellen de meest reële leegwaarde vast.

De leegwaardestijging is opgenomen conform het handboek.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is modelmatig vastgesteld in het handboek en kent de volgende grondslagen: risico vrije rentevoet 0,09%, sectorspecifieke opslag 6,34% en een opslag voor object en marktrisico. Bij de inrichting is hierbij aansluiting gezocht met een opgezet model van ValueMetrics. Dit model is ontwikkeld in samenwerking met andere corporaties en taxateurs van externe taxatiebureaus. De externe taxateur heeft de modelmatig bepaalde disconteringsvoet getoetst op marktconformiteit en waar nodig aangepast.

Mutatie- en verkoopkans

In geval van verkoop belemmerende factoren vindt een afweging plaats of vrijgekomen woningen verkocht kunnen worden. Ten aanzien van de mutatiekans wordt aansluiting gezocht met werkelijke mutatiegraden en deze worden bijgesteld indien dat voor de werking van het rekenmodel noodzakelijk is. Dit is alleen van toepassing voor het woningbezit.

Onderhoud

Ten aanzien van onderhoudskosten wordt voor woningen aansluiting gezocht bij de VEX-normen. Waar van toepassing is aansluiting gezocht bij de verplichte Vereniging van Eigenaren bijdrage. Voor BOG en ZOG zijn de instandhoudingskosten gerelateerd aan de m² BVO conform VEX. Deze wordt in overleg met de in- en externe taxateur vastgesteld.

Technische splitsingskosten

De technische splitsingskosten zijn conform handboek opgenomen.

Bijzondere omstandigheden

Naast bovengenoemde vrijheidsgraden is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraad bijzondere omstandigheden.

Erfpacht

Bij erfpacht is rekening gehouden met de impact op de marktwaarde. Deze wordt op complex niveau vastgesteld.

Bandbreedtes vrijheidsgraden

	Parkeren	Woningen	Bedrijfs- en maatschappelijk- vastgoed	Zorgvastgoed
Markthuur (in € per VHE)	15 - 120	383 - 1.325	39 - 171	76 - 226
Leegwaarde (in € per VHE)	3.000 - 35.000	69.059 - 475.000	n.v.t	n.v.t
Disconteringsvoet doorexploiteren	4,85% - 8,60%	3,65% - 9,79%	2,93% - 10,43%	4,68% - 9,43%
Disconteringsvoet uitponden	5,35% - 9,60%	4,90% - 10,54%	n.v.t	n.v.t
Exit Yield doorexploiteren	4,46% - 8,91%	4,03% - 9,99%	5,57% - 22,28%	6,86% - 13,37%
Exit Yield uitponden	2,23% - 8,91%	3,44% - 9,47%	n.v.t	n.v.t
Mutatiegraad	7,00% - 10,00%	2,00% - 15,00%	n.v.t	n.v.t

Beleidswaarde

Op grond van artikel 15 RTIV vermeldt De Woonplaats de beleidswaarde (zoals deze jaarlijks aan de Autoriteit Woningcorporaties en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw wordt verstrekt) in de toelichting van de jaarrekening. De beleidswaarde sluit aan op het beleid van De Woonplaats en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van De Woonplaats.

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.091 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2021: € 1.199 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woonplaats. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurverhogingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

Het bestuur van De Woonplaats heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 989 miljoen (2021: € 871 miljoen).

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

Stap	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	x 1.000.000	In % r.w.	x 1.000.000	In % r.w.
Stap 0: marktwaarde in verhuurde staat	2.333	100 %	208	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	117	5 %	2	1 %
Stap 2: betaalbaarheid	-407	-17 %	-15	-7 %
Stap 3: kwaliteit	-591	-25 %	-25	-12 %
Stap 4: beheer	-70	-3 %	0	0 %
Beleidswaarde	<u>1.382</u>	<u>60 %</u>	<u>170</u>	<u>82 %</u>

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

Uitgangspunten beleidswaarde	2022	2021
	<i>gemiddeld</i>	<i>gemiddeld</i>
Disconteringsvoet	6,14%	5,58%
Streefhuur per maand	€ 662	€ 646
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.840	€ 3.139

De normen onderhoud en beheer met betrekking tot de beleidswaarde zijn bepaald op basis van de meerjarenbegroting 2023-2032. De lasten zoals opgenomen in de begroting zijn contant gemaakt tegen de inflatiepercentages zoals opgenomen in de Leidraad economische parameters dPi 2022. In de berekening van de normen is 2023 het (nominale) basisjaar waarbij de lasten vanaf 2024 contant worden gemaakt. De norm wordt op eenheidsniveau toegerekend, waarbij geen kostenfactor naar type bezit wordt toegepast.

De norm onderhoud en beheer is met 22% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door hogere onderhoudslasten. Deze komen voort uit de bouwkostenstijging van afgelopen jaar. Daarnaast is er aanzienlijk meer planmatig onderhoud ingerekend vanuit onze verduurzamingsambitie.

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

	Effect op de beleidswaarde	
	x € 1.000.000	%
Sensitiviteitsanalyse		
Streefhuur 25 euro hoger	94,7	6,1%
Streefhuur 25 euro lager	-103,0	-6,6%
Lasten onderhoud 100 euro lager	49,5	3,2%
Lasten onderhoud 100 euro hoger	-49,5	-3,2%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2022 ca € 2.914 miljoen op waardepeildatum 01-01-2021 (2021: € 2.612 miljoen).

Zekerheden en beperkingen

Het DAEB vastgoed in exploitatie is voor een groot deel gefinancierd met kapitaalmarktleningen. Deze leningen worden in zijn geheel gegarandeerd door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	11.877	12.837
Cumulatieve waardeveranderingen	5.522	2.817
Herrekende stand per 1 januari	17.399	15.654
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-345	-960
Waardemutaties	1.509	2.705
Totaal mutaties 2022	1.164	1.745

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	11.532	11.877
Cumulatieve waardeveranderingen	7.032	5.522
	<u>18.564</u>	<u>17.399</u>

Het aantal woningen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2022, 71 (2021: 73).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	11.230	16.450
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.847	-2.847
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-5.227	-6.405
	<u>3.156</u>	<u>7.198</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	4.387	5.673
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-2.004	-612
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	438	1.178
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-2.468	-10.281
Totaal mutaties 2022	<u>353</u>	<u>-4.042</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	11.145	11.230
Cumulatieve waardeveranderingen	-2.847	-2.847
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-4.789	-5.227
	<u>3.509</u>	<u>3.156</u>

De Woonplaats heeft gedurende het boekjaar voor € 0,5 miljoen (2021: € 0,3 miljoen) aan investeringssubsidies ontvangen ten behoeve van diverse projecten. De investeringssubsidies zijn geheel in mindering gebracht op de geïnvesteerde bedragen in de post 'vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie' en de post 'vastgoed in exploitatie'.

2. Materiële vaste activa

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	27.679	27.301
Cumulatieve waardeveranderingen	-14.721	-13.193
	<u>12.958</u>	<u>14.108</u>
<i>Mutaties</i>		
Investerings	318	378
Desinvesteringen	-2	0
Afschrijvingen	-1.479	-1.529
Totaal mutaties 2022	<u>-1.163</u>	<u>-1.151</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	27.995	27.679
Cumulatieve afschrijvingen	-16.200	-14.721
	<u>11.795</u>	<u>12.958</u>

In de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn geen posten begrepen die gefinancierd worden door middel van financial lease. Alle activa zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van De Woonplaats.

Afschrijvingen

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

- Grond: geen afschrijvingen
- Casco gebouwen: lineair 35 jaar
- Installaties: lineair 20 jaar
- Inrichting: lineair 10 jaar
- Hard- en software: lineair 5 jaar
- Vervoersmiddelen: lineair 5 jaar

3. Financiële vaste activa

Andere deelnemingen

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Andere deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	6.787	8.633
Aandeel resultaat deelnemingen	695	410
Dividend	-300	-2.256
Stand per 31 december	<u>7.182</u>	<u>6.787</u>
	<u>31-12-2022</u>	
	x € 1.000	

Andere deelnemingen

GOS Enschede VOF, Enschede	50,0%	6.416
MFA Velve Lindenhof VOF, Enschede	50,0%	719
WOM Laares Beheer BV, Enschede	20,0%	5
Laares CV, Enschede	19,0%	<u>42</u>
		<u>7.182</u>

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Verrekenbare fiscale verliezen	3.144	3.049
Derivaten	8.404	15.287
Afschrijvingspotentieel	7.290	10.713
Leningenportefeuille	42	314
Overige voorzieningen	249	410
	<u>19.129</u>	<u>29.773</u>

Belastinglatenties met uitzondering van de latentie Derivatens worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 2,03% voor alle belastingjaren. Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2022 van 2,74% (2021; 3,00%), onder aftrek van het nominale belastingtarief. De latentie derivaten wordt gewaardeerd tegen nominale waarde omdat het realisatiemoment van de tijdelijke verschillen voor deze latentie geen rol speelt.

In het jaar 2022 wordt de terugname van de waardedalingen van de WOZ-waarden van woningen die op de openingsbalans 1-1-2008 stonden, voor zover de cumulatief waardedaling per object meer bedraagt dan 20%, verantwoord in de aangifte Vennootschapsbelasting. De Woonplaats heeft in het verleden op grond van VSO2 haar vastgoed afgewaardeerd op basis van een dalende WOZ-waarde. Bij stijging van de WOZ-waarde dient de afwaardering te worden teruggenomen voor de aan het betreffende jaar toe te rekenen waardeverhoging. In de fiscale positie in de jaarrekening is voor het jaar 2022 rekening gehouden met een geraamde WOZ waardeverhoging van 7,5%. Deze waardeverhoging is gebaseerd op de in de begroting opgenomen waardeverhoging voor het jaar 2022. De werkelijke waardeontwikkeling kan hiervan afwijken, hetgeen ertoe kan leiden dat de fiscale positie van de Woonplaats significant afwijkt van hetgeen is verantwoord in de jaarrekening van 2022. Deze afwijking heeft voornamelijk gevolgen voor de hoogte van de latentie voor verrekenbare verliezen in mindere mate voor de acuut verschuldigde vennootschapsbelasting.

De waarde mutaties tot en met 31 december 2022 zijn meegenomen in de jaarrekening 2022. Dit resulteert in een cumulatieve afwaardering ultimo 2022 ten opzichte van de fiscale waarde op de openingsbalans per 1 januari 2008 van nihil.

Eind 2022 beschikt De Woonplaats over een fiscaal verrekenbaar verlies van € 12,4 miljoen (nominaal). Dit verrekenbare verlies komt uit de definitief opgelegde aanslag over het jaar 2018. De ingediende aangiften over 2019 tot en met 2021 en de fiscale positie 2022 laten mede door de terugname van de afwaardering als gevolg van bovenstaande waardeontwikkeling een positief resultaat zien. De totale latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2022 € 3,1 miljoen (contante waarde). Deze latentie heeft een tijdelijk karakter. Door het verrekenen van het fiscaal verrekenbare verlies met in de toekomst te realiseren fiscale winsten, zal deze latentie worden afgewikkeld. De Woonplaats acht het waarschijnlijk dat de toekomstige fiscale winsten toereikend zullen zijn om de fiscaal verrekenbare verliezen te kunnen verrekenen binnen de daarvoor geldende termijnen.

De Woonplaats heeft bezwaar ingediend tegen de definitieve aanslag vennootschapsbelasting 2018. In dit bezwaarschrift heeft De Woonplaats aangegeven met ingang van de aangifte vennootschapsbelasting 2018 derivatencontracten met mandatory en mutual breaks on balance te willen waarderen.

Deze derivatencontracten hebben ultimo 2018 een balanswaarde van in totaal € 157,8 miljoen (zijnde € 124 miljoen in verband met de mandatory breaks en € 33,8 miljoen in verband met mutual breaks).

De Woonplaats heeft deze derivatencontracten voorzichtigheidshalve niet in de fiscale positie verwerkt, omdat er nog geen overeenstemming is bereikt met de Belastingdienst. Indien De Woonplaats deze derivaten on balance mag waarderen, dan neemt het fiscaal resultaat voor 2018 met (maximaal) € 157,8 miljoen af. De latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen in de jaarrekening 2022 zou dan circa € 39,5 miljoen hoger uitkomen. Het effect op de fiscale jaarresultaten vanaf 2019 zal mede afhangen van de vraag of deze waardemutaties kwalificeren als rente onder de renteaftrekbepaling uit ATAD1.

De belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering van de langlopende schulden (€ 0,1 miljoen), derivaten (€ 8,4 miljoen), verrekenbare verliezen (€ 3,1 miljoen) overige voorzieningen (€ 0,2 miljoen) en de latentie afschrijvingspotentieel (€ 7,3 miljoen). De latentie van de langlopende schulden en de latentie verrekenbare verliezen worden binnen één jaar gerealiseerd. De belastinglatenties zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van alle belastinglatenties bedraagt € 22 miljoen.

De Woonplaats voert in duurzaamheid haar beleid als toegelaten instelling uit, gericht op het beheren en verhuren van woningen en daarmee het in standhouden van (de omvang van) haar vastgoed portefeuille. De Woonplaats heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat door de toepassing van de fiscale faciliteiten het fiscale afwikkelmoment in continuïteit 'doorschuift' naar het vervangende actief. Het feitelijke afwikkelmoment komt daarmee (oneindig) ver in te de toekomst te liggen. Bij een waardering van de latentie tegen contante waarde tendeert deze dan naar nihil. De fiscale waarde van dit vastgoed ultimo 2022 bedraagt € 1.912 miljoen en de boekwaarde ultimo 2022 bedraagt € 2.541 miljoen. De latente belastingschuld bedraagt nominaal € 162 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De Woonplaats waardeert deze passieve latentie niet in de balans, alsmede de latentie die het verschil weer geeft tussen de commerciële herwaarderingsreserve welke fiscaal niet gevolgd wordt. De reden voor het niet waarderen van deze latenties ligt in het feit dat de effectuering van het verschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde in de verre toekomst ligt. Het contant maken van dit effect zorgt voor een waardering van nihil.

De Woonplaats heeft op basis van totale rentekosten vastgesteld dat voor het jaar 2022 een bedrag ad € 20,2 miljoen aan rente in aftrek wordt beperkt. Dit bedrag kan onbeperkt worden voor gewenteld tot enig jaar waarin het saldo aan renten lager is dan € 1 miljoen, dan wel 20% van de fiscaal gecorrigeerde winst. Tot en met 2022 bedragen de niet in aftrek genomen rentelasten € 85 miljoen. Op basis van de opgestelde fiscale meerjarenplanning kan de niet-verrekenbare rente naar de toekomst naar verwachting niet worden verrekend. Derhalve betreft dit een permanent fiscaal-commercieel verschil waarvoor geen latentie hoeft te worden gevormd.

Het kortlopende deel van de actieve latentievordering leningenportefeuille bedraagt € 42 duizend.

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Rente-instrumenten (derivaten)	171.144	170.331
Uitstaand collateral	49.622	110.340
	<u>220.766</u>	<u>280.671</u>

De rente-instrumenten betreffen (het deel van) de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen en worden geamortiseerd over de looptijd. Van het bedrag van € 171,1 miljoen vervalt € 12,6 miljoen binnen een jaar, € 41,6 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 116,9 na 5 jaar. Het uitstaand collateral betreft gelden die uit hoofde van margin calls zijn gestort op de bankrekening van bancaire tegenpartijen.

Voor een nadere toelichting op bovenstaande posten wordt verwezen naar de toelichting op de balanspost Langlopende schulden.

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Rente-instrumenten (derivaten)</i>		
Stand per 1 januari	170.331	114.367
Toevoeging	9.080	68.105
Vrijval	0	-5.543
Amortisatie	-8.268	-6.598
Stand per 31 december	<u>171.143</u>	<u>170.331</u>

In 2022 zijn er twee derivaten beëindigd door de afkoop van de marktwaarde.

Bij een van deze derivaten is in het verleden vanwege ineffectiviteit een deel van de waarde als Langlopende Schuld in de balans verwerkt. De afkoopsom van dit derivaat is volledig gesaldeerd met de post onder de Langlopende Schulden om te voorkomen dat deze bedragen dubbel in de balans komen te staan. De afkoopsom van het overige derivaat is geactiveerd en wordt geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd van het derivaat.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	547	547

In totaal is er per ultimo 2022 één woning verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2021: 1).

Vastgoed bestemd voor de verkoop

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Zittende huurders	1.261	1.002
Vertrokken huurders	1.319	1.396
	2.580	2.398
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.108	-1.121
	1.472	1.277

De huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 0,98% van de jaarhuur (2021: 0,74%).

Overlopende activa

Overige overlopende activa	156	62
Vooruitbetaalde bedragen	0	3.171
	156	3.233

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

6. Liquide middelen

De Woonplaats heeft een kredietfaciliteit van € 10 miljoen. Hierop worden kasgeldleningen en bankgaranties in mindering gebracht. Ultimo 2022 staat de volledige kredietfaciliteit ter vrije beschikking. Ook de liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	1.202.753	897.747
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-94.666	310.289
Overboeking gerealiseerde herwaardering	-12.010	-5.283
Stand per 31 december	<u>1.096.077</u>	<u>1.202.753</u>

Overige reserves

Stand per 1 januari	376.061	557.205
Stand per 31 december na resultaatbestemming	376.061	557.205
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	361.185	123.862
	<u>737.246</u>	<u>681.067</u>
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	94.666	-310.289
Overboeking gerealiseerde herwaardering	12.010	5.283
Stand per 31 december	<u>843.922</u>	<u>376.061</u>

Per 31 december 2022 is in totaal € 1.096 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 1.203 miljoen). Hiervan heeft € 1.091 miljoen betrekking op het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en de kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van circa € 989 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de woningcorporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid. De mogelijkheden voor de woningcorporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen.

Resultaat boekjaar

Het resultaat over 2022 bedraagt € 78,0 miljoen negatief. Het resultaat na belastingen over 2022 is opgenomen in de post resultaat boekjaar van het eigen vermogen. Aan de Raad van Commissarissen wordt voorgesteld het resultaat na belastingen over het boekjaar 2022 te onttrekken aan de overige reserves.

8. Voorzieningen

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onrendabele investeringen en herstructurerings</i>		
Stand per 1 januari	15.184	1.289
Dotatie	10.965	15.456
Onttrekking	-12.645	-1.432
Vrijval	-5	-129
Stand per 31 december	<u>13.499</u>	<u>15.184</u>

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van nieuwbouw huurwoningen waarvoor nog onvoldoende kosten zijn geactiveerd om het bedrag daarop in mindering te brengen.

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige voorzieningen		
Onderhoud verkochte woningen	1.044	1.348
Overige voorzieningen	0	462
	<u>1.044</u>	<u>1.810</u>

De voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onderhoud verkochte woningen</i>		
Stand per 1 januari	1.348	1.582
Dotatie	155	329
Onttrekking	-499	-610
Toevoeging rente	40	47
Stand per 31 december	<u>1.044</u>	<u>1.348</u>

Overige voorzieningen

Stand per 1 januari	462	462
Vrijval	-462	0
Mutatie	0	0
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>462</u>

Voorziening deelnemingen

9. Langlopende schulden

Schulden aan banken

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	887.089	849.235
Opgenomen gelden	55.000	141.370
Aflossing	-86.253	-103.516
Stand per 31 december	855.836	887.089
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-22.579	-27.253
Langlopend deel per 31 december	833.257	859.836

De gewogen gemiddelde rente van de totale leningportefeuille inclusief derivaten is 2,74%. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De contractuele aflossingsverplichting voor 2023 bedraagt € 22,6 miljoen.

De langlopende schulden worden in zijn geheel gegarandeerd door het WSW. Daarvoor is aan het WSW een volmacht verstrekt waarmee het WSW, zonder verdere tussenkomst van De Woonplaats, een recht van eerste hypotheek kan vestigen op het door De Woonplaats ingezette onderpand.

Het nominale schuldrestant van de leningenportefeuille van De Woonplaats bedraagt € 895 miljoen. Daaronder bevinden zich een aantal variabele hoofdsom leningen. Daarvan kan het opgenomen deel van de hoofdsom gedurende het jaar wijzigen. Ultimo 2022 is van het totale nominale schuldrestant van de leningportefeuille, die in zijn geheel is geborgd door het WSW, € 856 miljoen daadwerkelijk opgenomen. Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2022 bedraagt € 920 miljoen.

Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 715,3 miljoen.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringsvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Op basis van een disconteringsvoet die gelijk is aan de yieldcurve (mid curve per 31-12-2022 exclusief kredietopslagen) is de reële waarde van de leningen ultimo 2022 € 887,4 miljoen (2021: € 1.241,3 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.877	12.837
Cumulatieve waardeveranderingen	4.101	2.065
Stand per 1 januari	<u>15.978</u>	<u>14.902</u>
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-345	-960
Waardeveranderingen	1.046	2.036
Stand per 31 december	<u>16.679</u>	<u>15.978</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.532	11.877
Cumulatieve waardeveranderingen	5.147	4.101
Stand per 31 december	<u>16.679</u>	<u>15.978</u>
	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000

Verplichting uit hoofde van derivaten

Verplichting uit hoofde van derivaten	<u>70.971</u>	<u>98.370</u>
---------------------------------------	---------------	---------------

De verplichtingen u.h.v. derivaten betreft (het deel van) de derivaten met een negatieve kostprijs en derivaten met een negatieve marktwaarde die niet onder hedge-accounting vallen. Van het bedrag van € 71,0 miljoen vervalt er € 7,1 miljoen binnen een jaar, € 21,0 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 42,8 na 5 jaar.

Overige schulden

Vooruitontvangen exploitatie bijdrages	18.600	19.188
Waarborgsommen	191	169
	<u>18.791</u>	<u>19.357</u>

10. Kortlopende schulden

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan banken	<u>22.579</u>	<u>27.253</u>
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting acute last	902	1.184
Omzetbelasting	3.134	2.585
Loonheffing	0	340
	<u>4.036</u>	<u>4.109</u>
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen	7.732	8.108
Vooruit ontvangen huren	1.468	1.653
Overige overlopende passiva	668	2.250
Vooruitontvangen subsidies	3	80
	<u>9.871</u>	<u>12.091</u>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan 12 maanden

FINANCIËLE INSTRUMENTEN

Algemeen

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

Financiële instrumenten en risicobeheersing

Het treasurystatuut van De Woonplaats is in 2016 herschreven zodat wordt voldaan aan de gewijzigde regelgeving van de Woningwet, BTiV en RTiV. In de bepalingen rond derivaten is opgenomen dat De Woonplaats geen nieuwe derivaten zal afsluiten. Voor de bestaande derivaten zijn in het statuut bepalingen opgenomen die verwijzen naar de regelgeving, in met name het BTiV en RTiV, met betrekking tot onder andere de stresstest en toezicht belemmerende bepalingen. Dezelfde bepalingen zijn terug te vinden in het Reglement Financieel beleid en beheer. Dit reglement is in 2017 aangepast naar aanleiding van de mutaties in de Veegwet. Samen met het statuut vormt het Reglement Financieel beleid en beheer de kaders voor de uitvoering van het treasurybeleid. Het treasurystatuut heeft in 2022 een beperkte update gehad. Daarin is met name expliciet vermeld dat het reglement met wettelijke kaders ruimer is dan het beleid van De Woonplaats en derhalve middels het treasurystatuut wordt ingeperkt.

De met financiële instrumenten samenhangende risico's worden hieronder toegelicht.

Kredietrisico

De Woonplaats loopt kredietrisico over haar vorderingen en liquide middelen. In het treasurystatuut is het beleid omtrent de liquide middelen vastgelegd. De limieten per bank die gehanteerd worden om het kredietrisico te spreiden worden jaarlijks vastgelegd in het treasury jaarplan.

Liquiditeitsrisico

Het liquiditeitenbeheer binnen De Woonplaats is erop gericht dat altijd aan de verplichtingen kan worden voldaan. De kasstroommutaties worden dagelijks bijgehouden en maandelijks wordt een liquiditeitsprognose voor 12 maanden opgesteld. Gedurende het jaar wordt het saldo van de operationele kasstromen en de (des)investeringen gebruikt om aan de lopende verplichtingen te voldoen. Daarnaast beschikt De Woonplaats over liquide middelen en een kredietfaciliteit.

Valutarisico

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

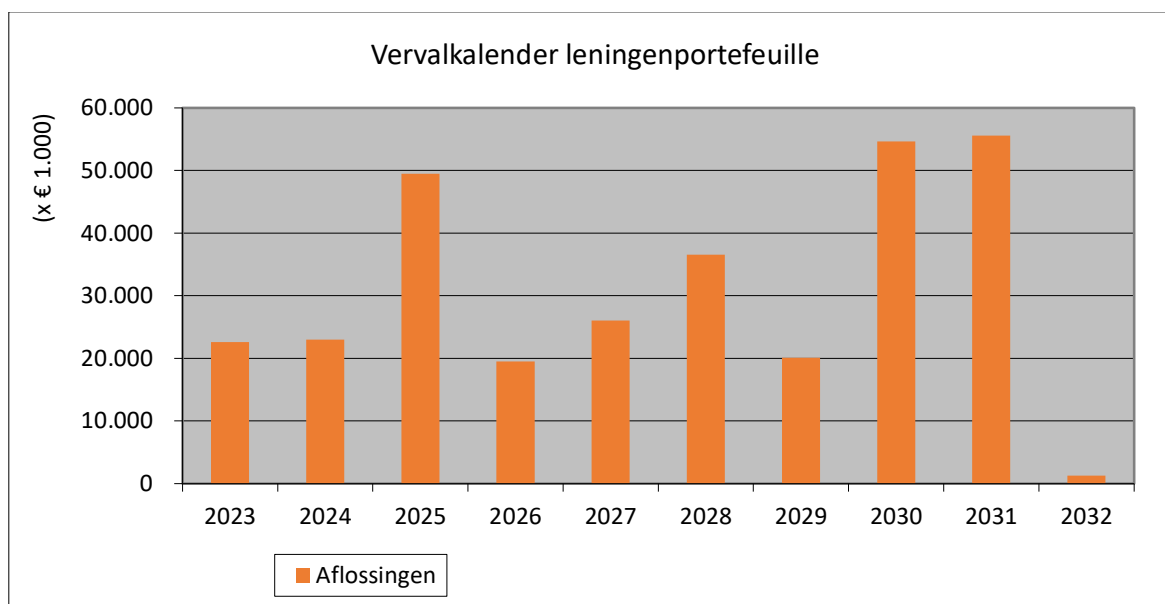
Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

De Woonplaats loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woonplaats risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt De Woonplaats risico's over de marktwaarde. De Woonplaats streeft ernaar (her)financieringsbehoeften en renteherzieningsdata in de tijd te spreiden, zodat wordt voorkomen dat toekomstige rentelasten onevenredig veel afhankelijk zijn van de rentestand op enig moment.

De Woonplaats heeft in het verleden derivaten (renteswaps) aangetrokken die als doel hebben om renterisico's van langlopende leningen af te dekken.

Renterisico bij herfinanciering

Op basis van de leningcontracten ziet de vervalkalender er als volgt uit:



De aflossingen vanaf 2023 t/m 2032 bedragen € 309 miljoen. In de periode 2033 t/m 2042 wordt € 156 miljoen afgelost, vanaf 2042 bedragen de aflossingen € 392 miljoen.

Van de leningenportefeuille van € 856 miljoen per 31 december 2022 (2021: € 887 miljoen) is € 693 miljoen (2021: € 685 miljoen) vastrentend en € 163 miljoen (2021: € 202 miljoen) variabel. Van de leningen met een variabele rente is per 31 december 2022 € 128 miljoen (2021: € 143 miljoen) afgedekt met derivaten. Tevens zijn herfinancieringen afgedekt met forward starting swaps ten bedrage van € 11,7 miljoen (2021: € 32 miljoen). De startdata zijn in 2023 en de looptijd is gemiddeld 26 jaar. Een nadere toelichting over de derivatenportefeuille is hierna opgenomen.

Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2022 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volg (bedragen x 1.000):

	Korter dan 1 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Na 5 jaar
Aflossingen	22.579	117.954	715.303
Rentebetalingen leningen en derivaten	24.594	87.157	457.842
Totaal	47.173	205.111	1.173.144

Basisrenteleningen en extendible leningen

De Woonplaats heeft voor een bedrag van € 181,8 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen aangetrokken. Hiervan is eind 2022 een bedrag van € 181,8 miljoen opgenomen (2021: € 181,8 miljoen). Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,63% (2021: 3,63%). De credit spread die op deze leningen wordt betaald wordt periodiek herzien. Voor de huidige leningen is de gemiddelde credit spread 0,16%. Het vervalschema van de credit spread herzieningen is hieronder weergegeven (Bedragen x € 1.000):

Leningnummer	Hoofdsom	Ingangsdatum	Einddatum	Rente	Spread	Volgende spreadherziening
50104	30.000	1-7-2011	1-7-2061	3,8750	0,2500	1-7-2023
50107	25.000	1-10-2010	1-10-2055	3,0500	0,1800	1-10-2023
50106	20.000	2-11-2009	31-10-2059	3,7350	0,1700	1-2-2024
50105	30.000	2-4-2012	2-4-2062	3,8950	0,1800	1-4-2024
50138	4.000	1-11-2019	1-11-2057	3,5000	0,1800	1-11-2024
50139	2.000	1-11-2019	1-11-2057	3,5000	0,1800	1-11-2024
50140	4.000	1-11-2019	1-11-2057	3,5000	0,1800	1-11-2024
50141	10.000	3-12-2018	1-12-2034	3,7200	0,1800	1-12-2024
50103	25.000	1-10-2009	1-10-2059	3,7250	0,0900	1-10-2025
50111	11.800	1-11-2011	1-11-2054	3,4800	0,0900	1-11-2025
50112	10.000	1-11-2011	1-11-2049	3,4850	0,0900	1-11-2025
50136	4.000	1-12-2020	1-12-2058	3,5200	0,0900	1-12-2025
50137	6.000	1-12-2020	1-12-2058	3,5200	0,0900	1-12-2025

181.800

Als op het moment van credit spread herziening geen akkoord met de kredietinstelling wordt bereikt over de hoogte ervan, is de lening opeisbaar en dienen er afwikkelkosten te worden betaald gelijk aan de netto contante waarde van het verschil tussen de dan geldende marktrente en de in de lening overeengekomen basisrente.

Onder de leningen is voor een bedrag van € 35,5 miljoen aan zogenaamde extendibles/tijdvakleningen opgenomen. Bij deze leningen betaalt De Woonplaats gedurende het eerste tijdvak een vaste rente die lager is dan de marktrente die op het moment van afsluiten gold. In ruil hiervoor heeft De Woonplaats aan de tegenpartij het recht gegeven om bij het begin van het tweede tijdvak te bepalen of er een op het moment van afsluiten bepaalde vaste rente wordt betaald of dat er een variabele rente wordt betaald.

De belangrijkste kenmerken van deze leningen alsmede de reële waardes van de opties voor de bank zijn hieronder weergegeven:

Lening	Ingangsdatum	Afloss. wijze	Rente % periode 1	Rente % periode 2	Rest. loopt.	Einddatum	Schuldrestant	Reële waarde optie
50091	15-02-2007	FIX	3,8900	4,2500	25	01-02-2047	15.500.000	-3.921.380
50094	12-02-2008	FIX	4,6613	4,6500	28	01-12-2050	20.000.000	-6.197.362

In overeenstemming met Richtlijn 290 wordt de reële waarde van de optie ('het embedded derivaat') gescheiden van het basiscontract en verwerkt volgens de waarderingsgrondslagen voor derivaten. Het embedded derivaat is onder de 'Verplichtingen u.h.v. derivaten (langlopende schulden) opgenomen.

Tegenpartijrisico

Het gebruik van derivaten levert tegenpartijrisico op. Om dit risico te beperken heeft De Woonplaats een CSA (Credit Support Annex) afgesloten met haar bancaire tegenpartijen om, indien de marktwaarde van de afgesloten transactie zich buiten een afgesproken bandbreedte bevindt, onderpand te stellen. Deze onderpandverplichting is wederzijds. Als de rente lager is, zal de marktwaarde negatief zijn en moet De Woonplaats onderpand (collateral) storten op een marginrekening bij de tegenpartij. Als de rente hoger is, zal de marktwaarde positief zijn en moeten de banken onderpand storten bij De Woonplaats.

Gedurende de looptijd van deze derivatencontracten kan het voorkomen dat De Woonplaats onderpand moet storten op deze contracten. Bij de lage marktrente van de afgelopen jaren is er sprake van deze situatie. De Woonplaats monitort actief de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van de derivatenportefeuille.

Derivaten

Rente-instrumenten (derivaten)

De Woonplaats gebruikt rente-instrumenten om huidige en toekomstige renterisico's te beperken. Deze toekomstige renterisico's ontstaan doordat bestaande leningen moeten worden afgelost. De prognoses laten zien dat deze aflossingen volledig geherfinancierd dienen te worden. Het renterisico dat hierbij ontstaat wordt afgedekt met derivaten. De toekomstige financieringsbehoefte is minimaal gelijk aan de hoofdsom van de in de toekomst startende derivaten. In 2022 heeft De Woonplaats geen nieuwe derivaten afgesloten. Wel zijn er een tweetal derivaten beëindigd. Dit is nader toegelicht in de treasury-paragraaf van het bestuursverslag. Hieronder volgt een opsomming van de totale derivatenportefeuille:

Nr.	Hoofdsom (in € 1.000)	Rente (te betalen)	Rente (te ontvangen)	Startdatum	Einddatum	Breakdatum	Hedge	Marktwaarde (in € 1.000)
3	20.000	5,5700%	3M euribor	01-07-2010	03-07-2034	01-07-2025	Deels	-5.105
4	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	01-03-2039	01-09-2024	Deels	-4.922
5	15.000	5,5400%	3M euribor	01-09-2010	02-09-2041	01-09-2024	Deels	-5.694
11	15.000	4,4590%	6M euribor	01-04-2014	01-04-2039	21-04-2024	Ja	-2.965
13	15.000	3,9300%	6M euribor	03-06-2013	02-06-2059	26-08-2024	Ja	-5.896
20	10.000	3,8770%	6M euribor	01-02-2019	02-02-2037	06-05-2025	Ja	-1.096
25	15.000	2,4650%	3M euribor	01-03-2039	01-03-2060	01-03-2025	Ja	-1.474
26	15.000	2,4750%	3M euribor	02-09-2041	01-09-2060	01-09-2025	Ja	-1.471
36	1.660	3,1150%	6M euribor	17-04-2023	17-04-2063	15-03-2026	Ja	-370
37	10.000	3,6710%	6M euribor	31-03-2023	29-03-2047	15-03-2026	Ja	-1.667
38	10.000	3,7890%	6M euribor	01-09-2022	01-09-2044	15-03-2026	Ja	-1.676
39	10.000	3,9370%	6M euribor	14-01-2022	14-01-2042	15-03-2026	Ja	-1.649
40	1.970	3,5610%	6M euribor	12-04-2021	12-04-2061	15-03-2026	Ja	-626
41	16.500	4,0160%	6M euribor	01-04-2021	01-04-2041	15-03-2026	Ja	-2.564
Totale marktwaarde per 31 december 2022								-37.175
Af: In de balans opgenomen derivaten (langlopende schulden)								-2.200
Saldo: Niet in de balans opgenomen marktwaarde								-34.975

Het saldo "Niet in de balans opgenomen marktwaarde" betreft de derivaten waarop kostprijs hedge-accounting is toegepast.

Op de forward starting swaps wordt kostprijs hedge accounting toegepast. De hedge relatie ten aanzien van de forward starting swaps wordt als effectief verondersteld aangezien de toekomstige financieringsbehoefte minimaal gelijk is aan de onderliggende hoofdsom van de forward starting swaps.

In voorgaand overzicht zijn alle rente-instrumenten van De Woonplaats opgenomen. Deze rente-instrumenten bestaan voor het grootste gedeelte uit plain-vanilla swaps. Hierbij wordt een variabele rente uitgeruild tegen een vaste rente. De swaps die niet plain-vanilla zijn, worden hierna toegelicht:

Nummers 3 t/m 5

Dit zijn payerswaps waarbij een variabele rente geruild wordt met een rente die is gebaseerd op een bepaalde index. De te betalen rente in deze swaps is gerelateerd aan de resultaten van de index, maar zal nooit hoger zijn dan de in het overzicht aangegeven niveaus (caps). Op deze manier is te allen tijde te overzien wat de maximale rentelasten voor De Woonplaats zullen zijn.

Bij de index-swaps is sprake van ineffectiviteit in de hedgerelatie. Deze ineffectiviteit ontstaat doordat de indexelementen in de swaps geen rechtstreeks verband hebben met de onderliggende leningen. De ineffectiviteit is vastgesteld op basis van de contante waarde van de ingeschatte betalingen boven die van een gelijke swap zonder een index-element bij aanvang van de hedge. In de berekening is ervan uitgegaan dat het index-element in de swap niet tot enig voordeel in de toekomst zal leiden. Het bedrag van de last is in 2011 als langlopende schuld in de balans verwerkt, welke over de resterende looptijd van de swap zal worden geamortiseerd. Toekomstige voordelen uit de indexswaps worden verantwoord op het moment dat deze de feitelijke rentebetalingen verlagen. Het in de balans opgenomen bedrag met betrekking tot deze derivaten is ultimo 2022 € 2,2 miljoen.

Margin calls

Artikel 108 lid 1 sub a van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTIV) bepaalt dat de liquiditeitsbuffer van corporaties toereikend moet zijn om een daling van de rente met 2% te kunnen opvangen. Daarbij moet ook rekening worden gehouden met derivaten met een breakclause die vervalt binnen een termijn van 12 maanden.

De Woonplaats monitort actief de ontwikkeling van de rente en de marktwaarde van de derivatenportefeuille. De marktwaarde van de totale derivatenportefeuille is ultimo 2022 € 37,2 miljoen negatief (2021: € 164 miljoen negatief). De onderpandverplichting bedraagt ultimo 2022 eveneens € 37,2 miljoen. Per die datum is er een bedrag van € 49,6 miljoen opgevraagd en door ons gestort bij tegenpartijen. Deze storting is uit eigen middelen gedaan. Daarnaast beschikt De Woonplaats eind 2022 over een liquiditeitsbuffer van € 77 miljoen (2021: € 29,9 miljoen).

Onderstaand overzicht geeft weer wat de rentegevoeligheid van de derivatenportefeuille is:

	Marktwaarde derivatenportefeuille	Margin call verplichting
Op basis van marktrente per 31-12-2022	-37.176	37.176
Daling marktrente met 1,00%	-66.878	66.533
Daling marktrente met 2,00%	-104.980	82.680

(bedragen x € 1.000)

Het verschil tussen de margin call verplichting in bovenstaande tabel en het bedrag aan collateral op de balans betreft een tijdelijk verschil. De verplichting wordt op balansdatum bepaald en vlak na balansdatum afgewikkeld.

De Woonplaats heeft gedurende heel 2022 aan de stresstest voldaan. In onderstaande tabel is het resultaat van de stresstest per ultimo 2022 en 2021 weergegeven.

		31-12-2022	31-12-2021
Stresstest:	Liquiditeitsrisico bij -2%	-82.680	-115.000
	Geplaatst collateral	49.622	110.340
	Buffer	77.032	29.928
	Resultaat -2% stresstest	43.974	25.268

(bedragen x € 1.000)

Breakclauses

In derivatencontracten is het gebruikelijk om breakclauses op te nemen. Hierbij zijn twee soorten te onderscheiden. Allereerst de 'mutual breakclause' waarbij beide partijen op een vooraf vastgestelde datum het recht hebben de transactie te beëindigen. Daarnaast de 'mandatory breakclause' die beide partijen verplicht de overeenkomst op een vooraf vastgestelde datum te beëindigen. Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van breakclauses wordt de marktwaarde afgerekend.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van een breakclause, leidt dit tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats (bij een negatieve marktwaarde) of de bank (bij een positieve marktwaarde). In alle derivatencontracten van De Woonplaats zijn mandatory breakclausules opgenomen. Een overzicht van de vervalkalender van de breakclauses is onderaan deze paragraaf opgenomen.

De toezichthouders Aw en WSW verwachten van corporaties dat er een actueel plan is waarin van alle derivaten is beschreven wanneer er zich een break voordoet en wat de verwachte marktwaarde van de derivaten is op het moment van de break (zowel op basis van de actuele rentestand als bij een rentedaling van 2%). Dit breakplan dient ook de beheersmaatregelen te bevatten die het liquiditeitsrisico als gevolg van breaks afdekken. De Woonplaats beschikt over een actueel breakplan.

Bij de beëindiging van de overeenkomst op basis van breakclauses wordt de marktwaarde afgerekend. Wanneer een overeenkomst door een breakclause wordt beëindigd dan leidt dit bij de huidige negatieve marktwaarde tot een liquiditeitsrisico voor De Woonplaats. Bij de huidige relatief lage marktrente is de marktwaarde van derivaten negatief. Dat verhoogt het risico van breakclauses. In onderstaand overzicht is de vervalkalender van de breakclauses in contracten van De Woonplaats opgenomen per 31 december 2022. Daarbij wordt opgemerkt dat de marktwaarde (bij ongewijzigde renteomstandigheden) op het moment van de break lager zal liggen dan op balansdatum 31-12-2022 als gevolg van het verstrijken de tijd. De marktwaarde wordt immers lager naarmate de einddatum van een derivaat dichterbij komt.

Jaar break	Hoofdsom	Marktwaarde per 31-12-2022
2024	60.000	-19.477
2025	60.000	-9.147
2026	50.130	-8.552

(Bedragen x € 1.000)

TOEZICHT BELEMMERENDE BEPALINGEN

In artikel 106 lid 2 BTIV staat dat corporaties geen bepalingen in derivatencontracten mogen hebben die het toezichtinstrumentarium van de Minister zouden kunnen hinderen. De zogenaamde toezichtbelemmerende bepalingen (TBB). Het ingrijpen van de overheid zou een trigger kunnen zijn voor de banken om over te gaan tot ontbinding van de afgesloten derivaten tegen verrekening van de (fors negatieve) marktwaarde. Om dit uit te sluiten is besloten dat alle TBB uit de contracten van corporaties verwijderd moeten worden.

In de afgelopen jaren heeft De Woonplaats diverse maatregelen genomen om de TBB in derivatencontracten te verwijderen. Dat heeft er toe geleid dat de contracten van De Woonplaats geen TBB meer bevatten.

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW obligoverplichting

Leningen van toegelaten instellingen, die deelnemer zijn van het WSW worden door het WSW geborgd. Het WSW stelt zich borg jegens de geldgever voor de betaling van de leningsverplichtingen. Op grond van deze borgstelling zijn corporaties verplicht een obligo aan te houden. De systematiek van het aan te houden obligo is in 2021 gewijzigd. Corporaties zijn verplicht een jaarlijks obligo aan te houden ter grootte van 0,34% over het schuldrestant van de door hun aangetrokken en door het WSW geborgde leningen. De maximale hoogte van het jaarlijkse obligo voor 2023 is € 3,0 miljoen.

Naast het jaarlijkse obligo heeft De Woonplaats 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 de woningcorporatie 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 de woningcorporatie.

Verbonden partijen

Met de meeste van haar deelnemingen heeft De Woonplaats naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Een aantal deelnemingen heeft de vorm van een Vennootschap onder Firma (VOF). Bij deze deelnemingen is vanwege deze structuur De Woonplaats hoofdelijk aansprakelijk voor de nakoming van alle verplichtingen van de deelneming.

Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren, te betalen:

Binnen één jaar	€ 125.300
Tussen één jaar en vijf jaar	€ 27.600
Meer dan vijf jaar	€ -

Contractuele verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 15,8 miljoen. Ingebruikname zal in de volgende boekjaren plaatsvinden. Met betrekking tot contractonderhoud bestond een verplichting voor het vervangen en onderhoud van CV ketels van circa € 1,2 miljoen.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

(bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	124.075	122.424
Onroerende zaken niet zijnde woningen	7.641	7.882
	<u>131.716</u>	<u>130.306</u>
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-3.073	-3.468
	<u>128.643</u>	<u>126.838</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

De netto huur is per 1 juli 2022 verhoogd met gemiddeld 1,85% (in 2021 was er een beperkte huurverhoging, alleen woningen in de vrije sector kregen een verhoging van 1,4%).

Vanaf 2017 geldt de nieuwe methode voor de huursombenadering. Vanaf 2020 mag de gemiddelde huursom voor zelfstandige sociale huurwoningen in het kalenderjaar stijgen met maximaal inflatie. Het gaat dan om de jaarlijkse huurverhoging. De huurverhoging bij mutatie (huurharmonisatie) telt hierin niet mee.

Voor 2022 was de huurverhoging voor een sociale woning maximaal 2,3% en voor de vrijesectorwoning maximaal 3,3%. Dat is 2,3% plus de inflatie van 1,0%.

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	9.030	6.563
Vergoedingsderving wegens leegstand	-180	-161
	<u>8.850</u>	<u>6.402</u>

Alle opbrengsten servicecontracten zijn gerealiseerd in Nederland.

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	<u>9.050</u>	<u>6.553</u>
--------------------------	--------------	--------------

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	<u>9.383</u>	<u>8.722</u>
--------------------------------	--------------	--------------

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	11.186	10.413
Sociale lasten	1.779	1.609
Pensioenlasten	1.389	1.308
	<u>14.354</u>	<u>13.330</u>

Personeelsleden

Ultimo het jaar 2022 had De Woonplaats 191 werknemers in dienst (2021: 179). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

	2022	2021
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	5,20	4,30
Beleid & Organisatie	22,10	14,90
Klant & Wijken	83,90	84,30
Vastgoed	45,40	41,30
Financiën	34,60	33,90
	<u>191,20</u>	<u>178,70</u>

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van De Woonplaats is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

- Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
- De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
- Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekortings.

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

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	24.684	25.552
Mutatieonderhoud	2.967	3.509
Klachtenonderhoud	5.440	5.604
Toegerekende organisatiekosten	6.476	5.756
	<u>39.567</u>	<u>40.421</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	6.313	11.115
Erfpacht	170	182
Zakelijke lasten	5.796	5.634
	<u>12.279</u>	<u>16.931</u>
Het totaal van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte afschrijvingen bedraagt € 1.479.000 (2021: € 1.529.000).		
17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		
Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoed en voorraden betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit en de verkopen uit de voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop. De externe verkoopkosten van € 166.615 zijn in mindering op de verkoopprijs uit onroerende zaken gebracht.		
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele toppen nieuwbouw en renovatie	-18.271	-20.762
Planontwikkelingskosten	-563	-94
Gerealiseerde waardeverandering VOV	92	52
Afwaardering grondposities	-120	-190
Boekwaarde sloop	0	1
	<u>-18.862</u>	<u>-20.993</u>
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	-82.672	326.135
Toename marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-7.834	16.343
	<u>-90.506</u>	<u>342.478</u>

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie vastgoed verkocht onder voorwaarden	463	760
21. Opbrengst overige activiteiten		
Verhuur ruimten MFA's	351	337
Overige bedrijfsopbrengsten	325	347
Bijdrage zonnepanelen	94	-30
	<u>770</u>	<u>654</u>
22. Kosten overige activiteiten		
Kosten overige activiteiten	<u>1.507</u>	<u>1.397</u>
23. Overige organisatiekosten		
Lonen en salarissen	2.608	2.170
Overige personeelskosten	251	69
Kosten RVC	142	148
Overige kosten	685	811
Toegerekende organisatiekosten	1.073	1.089
Obligo WSW	433	531
Heffing Autoriteit woningcorporaties	82	80
	<u>5.274</u>	<u>4.898</u>
Accountants honoraria		
Controle van de jaarrekening BDO Audit & Assurance B.V.	173	195
Andere controlewerkzaamheden BDO Audit & Assurance B.V.	14	13
	<u>187</u>	<u>208</u>
<p>Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij De Woonplaats zijn uitgevoerd door het netwerk van accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties). Opgegeven worden de lasten ten aanzien van het boekjaar waarop de (controle-) werkzaamheden betrekking hebben ('toegerekend aan het boekjaar'). Deze methode houdt in dat de lasten worden toegerekend aan het boekjaar waarop deze betrekking hebben. Indien een deel van de (controle-) werkzaamheden worden verricht na het boekjaareinde (in het volgende boekjaar) zal daarvoor derhalve een voorziening of overlopende post worden gevormd (toerekening).</p>		
24. Leefbaarheid		
Leefbaarheidsuitgaven	333	447
Toegerekende organisatiekosten	1.418	1.214
	<u>1.751</u>	<u>1.661</u>

Financiële baten en lasten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
25. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Waardeveranderingen derivaten	15.241	6.267

Het betreft de waardeverandering van de derivaten die niet onder hedge-accounting vallen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling en de betreffende balansposten.

26. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Overige rentebaten	7	7
--------------------	---	---

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden	-17.706	-17.097
Rente derivaten	-12.044	-12.986
Rente kortlopende schulden	-1.214	-1.387
Rente liquide middelen	-218	-547
Af: geactiveerde rente	25	62
	-31.157	-31.955

28. Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

De belastinglast/-bate over het resultaat in de winst-en-verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting acute last	-6.607	-567
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	440	-2
Mutatie belastinglatentie	-10.643	7.229
	-16.810	6.660

	2022 x € 1.000	2021 x € 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	-61.989	354.115
Fiscale correcties:		
Elimineren niet-gerealiseerde waardeveranderingen	89.883	-344.427
Elimineren waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT's)	17.604	21.891
Opwaardering op basis van hogere WOZ	282	2.348
Fiscale afschrijving activa in exploitatie	-3.272	-4.185
Fiscaal lager resultaat verkopen	-3.333	-3.792
Dotatie herinvesteringsreserve	-4.238	-5.899
Fiscaal meer onderhoud (minder activeren)	-4.932	-2.515
Elimineren waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-6.267
Fiscale correctie rente derivaten	-1.316	-1.194
Fiscaal niet-aftrekbare rente (ATAD)	20.276	20.623
Overige	-307	-1.120
Totaal fiscale correcties	110.647	-324.537
Belastbare winst	48.658	29.578
Fiscale verliesverrekening	-22.883	-27.212
Belastbaar bedrag	25.775	2.366
Belastingbedrag 15,00% over € 245.000 (2021)	-	37
Belastingbedrag 15,00% over € 395.000 (2022)	59	-
Belastingbedrag 25,80% over het meerdere	6.548	531
Totaal acute belastinglast	6.607	568
Acute belastinglast	-6.607	-567
Belasting voorgaande jaren	440	-2
Mutatie belastinglatentie	-10.643	7.229
Totale belastinglast	-16.810	6.660
Effectieve belastingtarief	-27,1%	-1,9%

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25,0%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -27,1% (2021: -1,9%).

Vanaf 2022 komen verliezen boven € 1,0 miljoen nog maar tot 50% van de belastbare winst voor verrekening in aanmerking, nadat die belastbare winst is verminderd met voornoemd bedrag van € 1,0 miljoen. Het resterende verlies blijft overigens wel beschikbaar voor verrekening in een later jaar. Dit betekent dat over het niet voor verrekening in aanmerking te nemen belastbare winst voor 2022 van € 21,8 miljoen een acute belastinglast ontstaat van € 5,6 miljoen.

De Woonplaats is met de Belastingdienst een systematiek overeengekomen voor de wijze van verrekening (toerekening aan De Woonplaats respectievelijk Woningstichting Dinxperlo) van fiscale winsten die ontstaan zijn na de fusie met Woningstichting Dinxperlo. Vanaf 2019 ontstaat er een acute last doordat de fiscale winst van 2019 en latere jaren die toerekenbaar is aan Woningstichting Dinxperlo op basis van deze systematiek de te verrekenen verliezen van voormalig Woningstichting Dinxperlo overstijgt. De verliezen van voormalig Woningstichting Dinxperlo zijn daarmee ultimo 2019 volledig verrekend, waardoor De Woonplaats in een betalende positie komt voor zover de fiscale winsten toegerekend worden aan voormalig Woningstichting Dinxperlo. In 2022 leidt dit tot een belastbaar bedrag van € 3,9 miljoen en een verwachte acute belastinglast over 2022 van € 1,0 miljoen.

29. Resultaat deelnemingen

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
GOS Enschede VOF	693	276
MFA Velve Lindenhof VOF	0	-31
WOM Laares Beheer BV	-2	5
Laares CV	5	160
	<u>696</u>	<u>410</u>

Transacties met verbonden partijen

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

In de normale bedrijfsactiviteiten koopt en verkoopt De Woonplaats goederen en diensten van en aan joint ventures en van en aan deelnemingen waarop invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Deze transacties worden over het algemeen op zakelijke grondslag uitgevoerd tegen voorwaarden die vergelijkbaar zijn met die van transacties met derden.

WNT-VERANTWOORDING 2022 WONINGSTICHTING DE WOONPLAATS

De WNT is van toepassing op Woningstichting De Woonplaats. Het voor Woningstichting De Woonplaats toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 216.000.

Bezoldiging topfunctionarissen

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

Gegevens 2022

Bedragen x € 1

M. Wolters

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2022

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

195.878

Beloningen betaalbaar op termijn

20.122

Subtotaal

216.000

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

216.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

216.000

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.

Gegevens 2021

Functiegegevens

Directeur-
bestuurder

Aanvang en einde functievervulling in 2021

1/1 - 31/12

Omvang dienstverband 2021 (in fte)

1,0

Dienstbetrekking?

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

190.006

Beloningen betaalbaar op termijn

18.993

Subtotaal

208.999

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

209.000

Bezoldiging

208.999

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	M. Bijker	J.B. de Groot	P.C. de Weerd - Nederhof	D.H. Janssen
Functiegegevens	Voorzitter	Vice- Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	5/2 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/09	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	21.022	15.543	11.657	15.543
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.293	21.600	16.156	21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	21.022	15.543	11.657	15.543

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1	J.B. de Groot	P.C. de Weerd - Nederhof	D.H. Janssen
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	15.039	15.039	15.039
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.900	20.900	20.900

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	C. Örnek	B.J. Klein Entink
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	5/2 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	14.016	15.543
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.529	21.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	<u>14.016</u>	<u>15.543</u>
Het bedrag van de overschrijding en 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.	N.v.t.

Gegevens 2021

Bedragen x € 1		B.J. Klein Entink
Functiegegevens		Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021		1/1 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging		15.039
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		20.900

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.

11 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming x 1.000)

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.333.294	0	2.410.578	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	207.693	0	223.241
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	18.564	0	17.399
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	3.509	0	3.097	60
	<u>2.336.803</u>	<u>226.257</u>	<u>2.413.675</u>	<u>240.700</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.694	101	12.801	156
Financiële vaste activa				
Deelneming in groepsmaatschappijen	177.250	0	177.798	0
Interne lening	57.566	0	60.556	0
Andere deelnemingen	0	7.182	0	6.787
Latente belastingvordering(en)	18.100	1.029	28.410	1.362
Overige vorderingen	220.766	0	280.671	0
	<u>473.682</u>	<u>8.211</u>	<u>547.435</u>	<u>8.149</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	547	0	547
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.336	135	1.142	135
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	22.667	0	10.803
Overige vorderingen	2.180	0	534	0
Overlopende activa	156	0	3.233	0
	<u>3.672</u>	<u>22.802</u>	<u>4.909</u>	<u>10.938</u>
Liquide middelen	27.774	59	4.670	59
	<u>31.446</u>	<u>23.408</u>	<u>9.579</u>	<u>11.544</u>
	<u>2.853.625</u>	<u>257.977</u>	<u>2.983.490</u>	<u>260.549</u>

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	1.096.077	44.676	1.202.753	50.538
Overige reserves	843.921	133.123	376.060	106.132
Resultaat boekjaar	-78.103	-548	361.185	21.128
	<u>1.861.895</u>	<u>177.251</u>	<u>1.939.998</u>	<u>177.798</u>
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	13.499	0	15.184	0
Overige voorzieningen	778	266	1.500	310
	<u>14.277</u>	<u>266</u>	<u>16.684</u>	<u>310</u>
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	833.256	0	859.836	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	16.679	0	15.978
Verplichtingen uit hoofde van derivaten	70.971	0	98.370	0
Overige schulden	13.220	5.571	13.634	5.723
Interne lening	0	57.566	0	60.556
	<u>917.447</u>	<u>79.816</u>	<u>971.840</u>	<u>82.257</u>
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	22.579	0	27.253	0
Schulden aan leveranciers	1.496	0	897	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	22.667	0	10.803	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	3.457	580	3.988	120
Overlopende passiva	9.807	64	12.027	64
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>60.005</u>	<u>643</u>	<u>54.968</u>	<u>184</u>
	<u>2.853.625</u>	<u>257.977</u>	<u>2.983.490</u>	<u>260.549</u>

**Gescheiden winst-en-verliesrekening
(x 1.000)**

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	116.975	11.669	114.978	11.860
Opbrengsten servicecontracten	7.985	864	5.805	597
Lasten servicecontracten	-8.066	-984	-5.798	-756
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-8.832	-549	-7.836	-882
Lasten onderhoudsactiviteiten	-35.934	-3.634	-36.851	-3.570
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-11.604	-675	-16.235	-696
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	60.524	6.691	54.063	6.553
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.344	11.415	10.007	9.085
Toegerekende organisatiekosten	-78	-8	-128	-14
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.093	-8.206	-6.769	-7.942
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	173	3.201	3.110	1.129
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.721	-140	-20.799	-195
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-82.673	-7.834	326.041	16.437
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	463	0	760
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-101.394	-7.511	305.242	17.002
Opbrengst overige activiteiten	156	614	42	612
Kosten overige activiteiten	-1.058	-449	-955	-442
Nettoresultaat overige activiteiten	-902	165	-913	170
Overige organisatiekosten	-4.828	-447	-4.479	-419
transporteren	-46.427	2.099	357.023	24.435

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-46.427	2.099	357.023	24.435
Leefbaarheid	-1.751	0	-1.661	0
Bedrijfsresultaat	-48.178	2.099	355.362	24.435
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	15.241	0	6.267	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.126	0	2.745	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-30.857	-2.420	-31.629	-3.065
Financiële baten en lasten	-13.490	-2.420	-22.617	-3.065
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-61.668	-321	332.745	21.370
Belastingen	-15.887	-923	7.312	-652
Resultaat deelnemingen	-548	696	21.128	410
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-78.103	-548	361.185	21.128
Resultaat na belastingen	-78.103	-548	361.185	21.128

**Gescheiden kasstroomoverzicht
(x 1.000)**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huren zelfstandige woningen	103.004	7.276	102.683	7.201
Huren onzelfstandige woningen	11.525	61	11.300	60
Huren overige niet woongelegenheden	2.471	4.345	2.036	4.589
Vergoedingen	7.574	801	6.986	755
Overige bedrijfsontvangsten	376	40	360	39
Ontvangen interest	2.126	1	2.745	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	127.076	12.524	126.110	12.645
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-387	-41	-152	-16
Lonen en salarissen	-11.601	-1.226	-10.736	-1.160
Sociale lasten	-1.543	-163	-1.439	-155
Pensioenlasten	-1.221	-129	-1.173	-127
Onderhoudsuitgaven	-30.153	-3.078	-30.268	-2.774
Overige bedrijfsuitgaven	-23.030	-2.434	-20.420	-2.206
Betaalde interest	-25.049	-2.119	-28.765	-2.739
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-515	0	-647	0
Verhuurdersheffing	-5.980	0	-11.115	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-333	0	-214	0
Vennootschapsbelasting	-5.832	-617	-339	-37
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-105.644	-9.807	-105.268	-9.214
Kasstroom uit operationele activiteiten	21.432	2.717	20.842	3.431
transporteren	21.432	2.717	20.842	3.431

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	21.432	2.717	20.842	3.431
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.138	9.354	9.997	5.723
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	722	0	1.836
Verkoopontvangsten grond	0	0	125	0
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.138	10.076	10.122	7.559
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-4.642	0	-5.722	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-18.154	-1	-8.274	-165
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	0	0	-3.320	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-510	0	-228
Investerings overig	-233	-25	-329	-36
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-23.029	-536	-17.645	-429
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-21.891	9.540	-7.523	7.130
<i>In- en uitgaande kasstroom FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	0	300	0	2.256
Ontvangsten overig	63.735	0	33.247	0
Uitgaven overig	-18.484	0	-76.528	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	45.251	300	-43.281	2.256
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	23.360	9.840	-50.804	9.386
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	35.000	0	141.370	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-66.253	0	-103.516	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	-2.990	0	-17.687
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-66.253	-2.990	-103.516	-17.687
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-31.253	-2.990	37.854	-17.687
transporteren	13.539	9.567	7.892	-4.870

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	13.539	9.567	7.892	-4.870
	<u>13.539</u>	<u>9.567</u>	<u>7.892</u>	<u>-4.870</u>
Mutatie liquide middelen	13.538	0	3.022	0
Wijziging kortgeldmutaties	9.567	-9.567	-4.869	4.869
	<u>23.104</u>	<u>-9.567</u>	<u>-1.848</u>	<u>4.869</u>
Liquide middelen per 1 januari	4.670	59	1.648	59
Liquide middelen per 31 december	27.774	59	4.670	59
	<u>23.104</u>	<u>0</u>	<u>3.022</u>	<u>0</u>

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is opgesteld door het Bestuur.

Enschede, 27 juni 2023

w.g.

mevr. M. Wolters

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Enschede, 27 juni 2023

w.g.

dhr. M. Bijker

w.g.

dhr. J.B. de Groot

w.g.

dhr. D.H. Janssen

w.g.

dhr. B.J. Klein Entink

w.g.

dhr. C. Örnek

w.g.

mevr. V.E.A.M. Gremmen - de Groot

OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is opgenomen vanaf pagina 152.

2 Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming

In de statuten van De Woonplaats is geen bepaling opgenomen met betrekking tot de bestemming van het resultaat.

3 Nevenvestigingen

Naast het hoofdkantoor in Enschede (Nederland) heeft De Woonplaats de volgende nevenvestigingen:

- De Woonplaats locatie Winterswijk, Winterswijk (Nederland)
- Prismare, Enschede (Nederland)
- Stroinkshuis, Enschede (Nederland)

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningstichting De Woonplaats.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting De Woonplaats te Enschede 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 Woningstichting De Woonplaats 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 Woningstichting De Woonplaats 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 € 50.000.000. 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 € 2.400.000 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 € 2.500.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 120.000 en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woningstichting De Woonplaats 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 6 van het bestuursverslag en pagina 89 van de jaarrekening inzake de toelichting continuïteit) 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 Woningstichting De Woonplaats 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 7.4 van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn 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 Woningstichting De Woonplaats 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 spend-analyse 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 Woningstichting De Woonplaats 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 opbrengstverantwoording. Bij Woningstichting De Woonplaats 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. 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 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 € 2.541 miljoen wat neerkomt op 89% van het balanstotaal van Woningstichting De Woonplaats. Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Woningstichting De Woonplaats waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’ als toegelicht op pagina 91 -94 van de jaarrekening. 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. Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Woningstichting De Woonplaats 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>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurlijne 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>Wij hebben 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>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’, peildatum 31 december 2022, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering (‘input in het rekenmodel’) gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de ‘throughput’). Wij hebben vastgesteld dat Woningstichting De Woonplaats aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarden gecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het ‘Handboek modelmatig waarden marktwaarde’. Wij hebben vastgesteld dat de door Woningstichting De Woonplaats toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateurs.</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>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 111 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Woningstichting De Woonplaats 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>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>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</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>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <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>Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>
<p>VERWERKING EN WAARDERING VAN DERIVATEN</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Van de leningportefeuille van Woningstichting De Woonplaats van € 856 miljoen per 31 december 2022 is € 128 miljoen, ofwel 15% afgedekt met derivaten.</p> <p>In het boekjaar zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten. In 2022 zijn enkele derivaten voor een totaalbedrag ad € 19 miljoen afgekocht.</p> <p>De negatieve marktwaarde van de derivaten bedraagt op balansdatum € 37 miljoen. Van deze totale marktwaarde is € 2,2 miljoen verwerkt in de balans per 31 december 2022.</p> <p>Vanwege het belang en de relatieve omvang van de derivatenportefeuille bij Woningstichting De Woonplaats is de verwerking, waardering en de daarmee verband houdende toelichting in de jaarrekening een belangrijk aandachtspunt in onze controle.</p> <p>Wij verwijzen in dat verband naar pagina's 128-131 en verdere van de toelichting op de jaarrekening waar de situatie met betrekking tot de derivaten nader is beschreven.</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom het verwerken en waarderen van de derivatenportefeuille vastgesteld.</p> <p>Wij hebben de waarde van de derivaten, met behulp van onze waarderingsexperts van financiële instrumenten, geverifieerd aan de hand van overzichten van de bank en de door Woningstichting De Woonplaats ingeschakelde deskundigen. Tevens hebben wij de verwerking en toelichting van de derivaten in de jaarrekening, inclusief de afkoop in 2022, beoordeeld op basis van de hedgedocumentatie, de hieraan ten grondslag liggende effectiviteitsberekening en de van toepassing zijnde verslaggevingstandaarden.</p> <p>Observaties Wij hebben vastgesteld dat de derivaten juist zijn verwerkt en de toelichting in de jaarrekening toereikend is.</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;
- ▶ Verslag 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 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 en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 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 Woningstichting De Woonplaats vanaf de controle van het boekjaar 2020 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 gerede 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 gereede 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 het auditcomité 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.

Enschede, 29 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA
