



Jaarverslag 2023

De Woonplaats in 2023

Onze woningen



16.675
woningen

62,3%

in Enschede

13,7%

in Aalten

13,5%

in Winterswijk

4%

In Oost Gelre

6,5%

in de rest van Nederland



+2
aankoop



+21
nieuwbouw



-0
sloop



-10
verkoop

Ons werk



266
medewerkers



1.279
nieuwe verhueringen



16.433
uitgevoerde reparaties



102.503
klantcontacten

De Duurzame Woonplaats



427
woningen verduurzaamd



55,6%
van onze woningen heeft
energielabel B of hoger!



€99,8 miljoen
uitgaven onderhoud,
verduurzaming en nieuwbouw



35,5%
van onze woningen heeft
energielabel C of D



175
woningen waarop
zonnepanelen zijn gelegd



8,9%
van onze woningen heeft
energielabel E, F of G
Deze gaan we uitfasen



40
woningen waar een
warmtepomp is geplaatst



Deze cijfers geven onze bewoners

8

Afhandelen
reparatieverzoeken

7,2

Onderhoud
woningen

7,9

Verhuurproces

7,8

Huur opzeggen



Innovatieve pilots



spijkerbroeken ingezameld
voor circulaire vloerisolatie



start biobased
verduurzaming in
de Achterhoek

de **woonplaats**

alle ruimte!

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Bestuursverslag 2023	5
1. Met hart voor huurders en woningzoekenden	6
1.1 Ondernemingsplan	6
1.2 Portefeuillestrategie	6
1.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen	8
1.4 Klanttevredenheid	9
1.5 Leefbaarheid en participatie	10
1.6 Wonen en zorg	12
1.7 Klachtenafhandeling en de klachtencommissie	12
1.8 Huurincassobeleid en ontruiming	13
1.9 Frictieleegstand en huurder	14
2. Het vastgoed van de toekomst	15
2.1 Kwaliteit en duurzaamheid	15
2.2 Ontwikkelingen waardesturing	20
2.3 Nieuwbouw/sloop (projecten)	20
2.4 Aankoop en verkoop	32
2.5 Maatschappelijk vastgoed	33
3. Samen kunnen we meer	35
3.1 Samenwerking met belanghouders	35
3.2 Prestatieafspraken	36
3.3 Innovatiefestival	37
4. Alle ruimte voor medewerkers	39
5. Onze organisatie en governance	41
5.1 Organisatie	41
5.2 Gebiedsgericht werken	42
5.3 Governance	42
5.4 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen	43
5.5 Innovatief en slim bouwen op data	44
6. Optimale inzet financiële middelen	46
6.1 Financieel beleid en beheer	46
6.2 Financieel resultaat 2023	46
6.3 Toekomstige financiële positie	46
6.4 Ontwikkeling kengetallen	47
6.5 Vastgoedwaardering	52
6.6 Treasury	53
6.7 Verbindingen	53
6.8 Fiscaliteiten	54
7. Risicomanagement	56
7.1 Risicobereidheid	56
7.2 Risicomanagement	56
7.3 Frauderisico's	57
Directieverklaring	58
Verslag Raad van Commissarissen	59
Jaarrekening 2023	71

Voorwoord

Het jaar 2023 gaat bij ons de boeken in als het jaar van versnellen. Versnellen is namelijk nodig om in hoog tempo nieuwe woningen toe te kunnen voegen en nog meer woningen te verduurzamen. We willen in deze woningmarkt het verschil maken voor onze klanten. En dat kan alleen door onze schouders eronder te zetten en de samenwerking actief op te zoeken. Dat hebben we in 2023 dan ook gedaan.

In het eerste kwartaal van 2023 lanceerden we samen met 12 andere corporaties het nieuwe woonruimteverdeelsysteem WoningHuren.nl. Woningzoekenden kunnen nu op 1 plek het aanbod van alle corporaties doorzoeken en reageren met 1 account. Vooral voor onze woningzoekenden in Enschede is het zoeken naar een woning een stuk makkelijker geworden dan het was.

Naast de samenwerking voor WoningHuren.nl hebben we ook geïnvesteerd in de verbinding met onze belanghouders. We organiseerden een innovatiefestival: een week vol inspiratie en ontmoeting met maar liefst 150 stakeholders en een Woonplaats-dag voor al onze eigen collega's. De invulling van het festival liet zien waar onze innovatiekracht ligt. En wij geloven erin dat je door innovatie en anders denken sneller vooruit komt.

Als je wilt versnellen heb je ook menskracht nodig. We zagen dat het lastig was om nieuw talent aan te trekken. Daarom lanceerden we in 2023 een nieuwe website en onze eigen arbeidsmarktcampagne. In de campagne een hoofdrol voor onze eigen medewerkers. De energie en het enthousiasme dat zij uitstralen werkt aanstekelijk. We hebben dankzij deze campagne veel nieuwe collega's aan ons weten te binden en daar zijn we heel blij mee. We staan als De Woonplaats weer op de kaart: als werkgever en als innovatieve organisatie met lef.

Dankzij de inzet van alle collega's hebben we enorm kunnen versnellen in de volkshuisvestelijke opgave die er ligt. Uiteraard altijd met onze klant centraal. In Enschede zijn we letterlijk aan de slag gegaan met versneld bouwen. We hebben nog nooit zo snel bouwprojecten van begin tot eind gerealiseerd. En dat alles ook nog eens met draagvlak van de buurt. We leveren daardoor in het eerste kwartaal van 2024 straks zo'n 200 extra woningen op!

We kijken continu naar kansen om te bouwen. In 2023 zijn we met veel (bouw)projecten gestart. Denk bijvoorbeeld aan de Heidevlinder en de Drienerweg in Enschede en de Ludgerstraat in Aalten. De oogst van het versnellen gaat dus de komende tijd nog meer zichtbaar worden. In 2023 leverden we ook nieuw woningen op in het project Newtonpark en verduurzaamden we onder andere de Maanstraat in Enschede. Kortom: we zijn op stoom en wie versnelt, heeft de komende tijd veel te vertellen. We houden iedereen op de hoogte via onze nieuwe website en sociale media kanalen. Nieuwsgierig? Neem vooral af en toe eens een kijkje waar we mee bezig zijn!

Leon Buiting
Directeur-bestuurder a.i.



Bestuursverslag 2023

1. Met hart voor huurders en woningzoekenden

Strategische doelstelling uit ons ondernemingsplan: Huurders kunnen prettig en betaalbaar wonen in een leefbare wijk. Zij zijn, samen met woningzoekenden, tevreden over de dienstverlening van De Woonplaats.

1.1 Ondernemingsplan

Na het vaststellen van ons ondernemingsplan in 2021 is de implementatie in 2023 in volle gang. We zijn druk bezig om onze missie in onze kerngemeenten Aalten, Oost Gelre, Winterswijk en Enschede vorm te geven:

‘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

De in 2022 opgestelde portefeuillestrategie bevat een forse ambitie op nieuwbouw, renovatie en verduurzaming. In 2023 zijn we voortvarend aan de slag gegaan om deze opgave uit te kunnen voeren. We hebben de organisatie versterkt om extra ambities op te kunnen pakken. En we hebben nagedacht over de wijze waarop we invulling geven aan onze renovaties. Daarnaast zijn we intensief in gesprek met onze belanghouders om de opgave vorm te geven. We kunnen het niet alleen. Goede samenwerking is essentieel.

Naast de uitwerking hebben we ook vooruit gekeken door onze portefeuillestrategie te herijken. We staan nog steeds vol achter onze ambities, maar constateren ook dat de financiële positie snel kan wijzigen. Door de huurverlaging die in 2023 is doorgevoerd, de renteontwikkeling en de stijging van inflatie, is de financiële ruimte die is ontstaan na het wegvallen van de verhuurderheffing ook snel weer verdwenen. We kunnen onze ambities in het portefeuilleplan de komende jaren gewoon uitvoeren. Blijft de financiële positie zoals deze nu is, dan zal er op termijn bijgestuurd moeten worden.

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-kwaliteitverhouding 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 totale aanbod van huurwoningen. Dit heeft met name gevolgen voor de huurtoeslaggerechtigde doelgroep. Deze moet voor 95% van de nieuwe verhuringen worden gehuisvest in een woning met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (voor 1- en 2-persoonshuishoudens) 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 (incl. woonwagens en zorgvastgoed) per 31-12-2023 onderverdeeld in DAEB en niet-DAEB			
	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
Oost-Nederland	15.295	634	15.929
Overig Nederland	729	30	759
Totaal aantal woningen	16.024	664	16.688

Aantal woningen (incl. woonwagens) per 31-12-2023 per categorie streefhuren			
	Oost-Nederland	Overig Nederland	Totaal
tot € 452,20	1.010		1.010
€ 452,20 - € 647,19	6.598	375	6.973
€ 647,19 - € 693,60	2.834	2	2.836
€ 693,60 - € 808,06	3.979	142	4.121
vanaf € 808,06	635	39	674
Eindtotaal	15.056	558	15.614

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 2023 tot 1 januari 2024). De huursom wordt berekend door de huren van de zelfstandige woningen op de eerste peildatum (1 januari 2023) bij elkaar op te tellen en deze vervolgens te delen door het aantal woningen. Op de tweede peildatum (1 januari 2024) geldt hetzelfde principe. In 2023 heeft De Woonplaats een gematigde huurverhoging doorgevoerd. De maximale toegestane huursomstijging voor woningcorporaties was 2,6%. De maximale huurverhoging op huishoudniveau was bij De Woonplaats in dat jaar ook 2,6%.

Eenmalige huurverlaging 2023

In de nationale prestatieafspraken is met de sector afgesproken dat huishoudens met een inkomen tot 120% van het minimumloon in 2023 een éénmalige huurverlaging kregen, waarbij de huur werd afgetopt op € 575,03. Bij De Woonplaats hebben per 1 juli van dat jaar 6.169 huurders een huurverlaging gekregen. Dit is 38% van alle huurders in het DAEB-segment. De gemiddelde huurkorting bedroeg € 115,23. De korting kwam niet geheel ten goede van de huurder. Op basis van de nieuwe contracthuur werd de huurtoeslag (naar beneden) bijgesteld.

Na deze datum hebben nog enkele tientallen huurders met een laag inkomen zelf een huurverlaging aangevraagd. Individuele huurders kunnen tot en met eind 2024 zelf een huurverlaging aanvragen als het huishoudinkomen over voorgaande 6 maanden onder 120% van minimum ligt.

Woonruimteverdeling

WoningHuren.nl

Op 28 maart 2023 is www.woninghuren.nl live gegaan. Dit is een gezamenlijke website van de deelnemende corporaties van WoON Twente. Hiermee hebben we één plek gerealiseerd waar woningzoekenden al het aanbod vinden van alle aangesloten corporaties, dus zowel in het sociale als het geliberaliseerde segment. Hiermee 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.

Maatwerk

In ons ondernemingsplan is opgenomen dat we meer ruimte willen bieden voor maatwerk. Om daar vorm aan te geven hebben we in 2022 de notitie 'Maatwerk voor gebiedsteams' uitgebracht. Dat is een richtinggevend kader op basis waarvan een gebiedsteam kan besluiten maatwerk toe te passen. In 2023 is daar in de praktijk invulling aan gegeven. Dit heeft geleid tot de plaatsing van 5 maatwerkcasussen.

Doorstroming

De woningmarkt raakt steeds verder op slot. Dit kan verholpen worden door doorstroming op gang te brengen. Doorstroming ontstaat wanneer een keten van verhuizingen ontstaat. We hebben hier actief op gestuurd in het nieuwbouwproject Hof Aalten (Ludgerstraat). Hier zijn 21 seniorenwoningen gebouwd. We hebben voorrang gegeven aan zittende huurders (55+) van De Woonplaats die een (grote) eengezinswoning achterlaten. Dit gaat in 2024 leiden tot de opzegging van 21 grote eengezinswoningen. Deze worden in de loop van 2024 opnieuw verhuurd.

Kengetallen woonruimteverdeling De Woonplaats in 2023		
Onderwerp	De Woonplaats	Toelichting
Passend toewijzen	97,9 %	Het aandeel nieuwe verhuringen bij (potentieel) huurtoeslaggerechtigden, onder de aftoppingsgrenzen, gemiddeld over alle gemeenten.
92,5% – 7,5%	97,4 %	Aandeel huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens dat in 2023 verhuurd is aan de sociale doelgroep.
Mutatiegraad	8,0 %	Inclusief zorgvastgoed.
Nieuwe verhuringen	1.279	Dit betreft woningen inclusief woonwagens en kamers.

Passend toewijzen en regel 92,5% - 7,5%

Passend toewijzen moet voorkomen dat woningzoekenden met lage inkomens een woning krijgen toegewezen die ze niet kunnen betalen. De overheid heeft regels opgesteld, waarin staat tot welke huurprijs iemand maximaal mag huren. Dit wordt bepaald aan de hand van het inkomen en de huishoudgrootte. Bij iedere woningtoewijzing wordt het inkomen van de klant getoetst en vastgelegd. In 2023 hebben we 97,9% passend toegewezen en voldoen we dus aan de norm van minimaal 95%.

Sinds 2022 moeten corporaties in principe 92,5% van de woningen toewijzen aan de sociale doelgroep en 7,5% mag vrij worden toegewezen. In 2023 hebben wij voor 2,6% gebruik gemaakt van deze ruimte.

1.3 Huisvesting bijzondere doelgroepen

WoonStAP

WoonStAP is een samenwerking tussen de gemeente Enschede en de corporaties SJHT, Domijn en Ons Huis. Deze ondersteuning van woningzoekenden met een woonbelemmering is voortgezet in 2023. De werkwijze biedt mensen die regulier niet meer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning een tweede kans. Dit jaar zijn er 147 meldingen gedaan bij WoonStAP. Er zijn 105 intakes geweest. In 2023 zijn 56 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 14 kandidaten gehuisvest door zelf te reageren en/of door direct toe te wijzen. 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.

Housing First

De pilot 'Housing First' is in de Achterhoek gestart in juli 2021. Housing First is onder meer gestart om een kwalitatief betere oplossing te bieden voor mensen die dakloos zijn geworden. Daarnaast verwachtten we met inzet van Housing First ook de druk op de bestaande opvangvoorzieningen te verlichten en deze te kunnen afbouwen. Specifiek voor de methodiek Housing First is dat er niet gewerkt wordt met vooraf gemaakte zorgplannen. Huisvesting staat voorop om vervolgens vanuit rust verder te kunnen werken aan achterliggende problematiek. De enige voorwaarden zijn dat deelnemers open staan voor hulp, de huur kunnen betalen en zich eraan verbinden geen overlast te veroorzaken. Er is een kernteam Housing First dat bestaat uit een afvaardiging van zorgorganisaties, corporaties en gemeenten. Het kernteamoverleg is de plek waar afstemming plaats vindt en de pilot wordt bewaakt.

In 2023 heeft de evaluatie van deze pilot plaatsgevonden. Alle organisaties zijn enthousiast. Doordat er geen vastgestelde plannen en doelen zijn, lukt het beter om aan te sluiten bij de deelnemers en flexibele hulp in te

zetten. De doelgroep vraagt om een ander manier van werken. Ook de deelnemers ervaren Housing First als heel positief. Vaak zien zij na jarenlang leven in de opvang of van de ene plek naar de andere te zijn verplaatst een nieuw toekomstperspectief. Vanaf 2024 wordt deze werkwijze dan ook structureel ingebed. In 2023 zijn 2 woningen toegewezen via Housing First.

Transferpunt

Binnen de regio Twente is er een gezamenlijke aanpak gecreëerd voor de uitstroom van de maatschappelijk opvang in Twente. Door deze aanpak stromen bewoners van de maatschappelijke opvang niet meer uitsluitend uit naar de stad waar de bewoner wordt opgevangen. Het transferpunt bemiddelt naar woningen verdeeld over alle gemeenten in Twente. Deze aanpak start vanaf 1 januari 2024.

Cimot

Wij bemiddelen bewoners die mogen uitstromen van een beschermde woonvorm. Dit gebeurt onder het regionale samenwerkingsverband Cimot. Deze bewoners maken de stap naar zelfstandig wonen met een drie-partijen-overeenkomst zodat de zorg en begeleiding in het 1^e woonjaar aanwezig blijft.

Statushouders

In 2023 was er een grote opgave in de huisvesting van statushouders. We hadden te maken met de uitstroom vanuit de HAR in Oost Gelre, waardoor er extra druk lag op tijdige huisvesting van statushouders binnen ons kerngebied in de Achterhoek. Verder zagen we dat door de toegenomen taakstelling ten opzichte van 2022 (meer dan verdubbeld, stijging 106%) en de gemiddeld afgenomen beschikbaarheid van sociale huurwoningen de druk op de woningvoorraad toenam. Dit beeld zagen we vooral in de Achterhoek vanwege het gemiddeld geringe aanbod sociale huurwoningen.

De Woonplaats heeft in de prestatieafspraken met de gemeenten afgesproken dat De Woonplaats naar vermogen bijdraagt aan het realiseren van de taakstelling omdat we ons verantwoordelijk voelen voor de meest kwetsbaren, maar we tegelijkertijd ook voldoende slaagkansen willen bieden aan andere woningzoekenden. Voor de toewijzing aan statushouders hebben we een aanpak ontwikkeld die de beschikbaarheid van sociale huurwoningen verbetert, ook ten gunste van andere woningzoekenden en een betere leefbaarheid in onze wijken. De aanpak houdt in dat we statushouders direct bemiddelen en daarbij inzetten op maatwerk.

We maken bij de huisvesting van grote gezinnen statushouders meer gebruik van ons beschikbare aanbod boven de aftoppingsgrens, we zetten in op passende huisvesting (kleine appartementen) zolang er nog geen sprake is van gezinshereniging en we onderzoeken de geclusterde huisvesting van jonge statushouders in Aalten en Enschede (AMV'ers). Ook kijken we in de Achterhoek naar kamergewijze verhuur, bijvoorbeeld als doorstroomlocatie voor alleenstaande statushouders in afwachting van gezinshereniging. Met gemeenten en collegacorporaties zijn we in 2023 volop in overleg over onze gedeelde inzet op dit vlak. Ook in 2024 blijft dit een belangrijke opgave. Ook vanwege de andere aandachtsgroepen die we conform afspraken met de gemeenten als corporatie huisvesten.

Bijzondere toewijzingen (aantal woningen) in 2023		
	Statushouders	Overige bijzondere toewijzingen
Oost-Nederland	104	130
Overig Nederland		1
Totaal De Woonplaats	104	131

Onder 'Overige bijzondere toewijzingen' vallen onder andere: uitstroom beschermd wonen en maatschappelijke opvang, herstructurering, woningruil, zorg, maatwerk, calamiteiten, voordracht en omklapcontracten.

1.4 Klanttevredenheid

De huurders staan centraal bij De Woonplaats. Bij De Woonplaats vinden we het belangrijk dat huurders prettig en betaalbaar kunnen wonen in een leefbare wijk. Wij willen dat zij, samen met woningzoekenden, ook tevreden zijn over de dienstverlening van De Woonplaats. Bij klanttevredenheid maken we daarom ook onderscheid tussen de woonbeleving van onze huurders en de klanttevredenheid op onze dienstverlening.

Woonbeleving

Elke twee jaar voert het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) in opdracht van De Woonplaats een woonbelevingsonderzoek uit. Het laatste onderzoek stamt uit 2022. Dit betekent dat dit uitgebreide onderzoek weer plaatsvindt in 2024. Dit jaar heeft het KWH woonbelevingsvragen toegevoegd aan de vragenlijst 'algemene waardering'. Belangrijke thema's over de woning zijn het thuisgevoel en de kwaliteit van de woning. Hierop hebben we respectievelijk een 7,7 en een 6,8 gescoord. Voor de buurt staat de waardering van de buurt en veiligheid centraal. Hier hebben we een 7 en een 7,4 gescoord.

Klanttevredenheid op dienstverlening

De ambitie van De Woonplaats is dat we op alle onderdelen minimaal een 8 scoren op klanttevredenheid op onze dienstverlening. Daarnaast willen we op alle onderdelen minimaal gelijk scoren aan corporaties van een vergelijkbare grootte. 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 kleinere corporaties. Om de klanttevredenheid op onze dienstverlening te meten, werken wij ook hier samen met het KWH. De onderzoeken zijn een middel om te kijken hoe onze dienstverlening wordt ervaren en waar wij kunnen verbeteren. Ook zijn de klanttevredenheidscijfers een belangrijke KPI voor RGS partners.

In de volgende tabel staat onze doelstelling op verschillende onderwerpen. Op de verschillende processen scoren we volgens de KWH-meting hetzelfde als corporaties van een vergelijkbare grootte, behalve op planmatig onderhoud. Hier zie je dat we wat lager scoren dan het gemiddelde. Dit zien we ook terug in het percentage huurders dat niet tevreden is. Dit is helaas te laag om het KWH-label verlengd te krijgen. Het huidige label loopt door tot 1 januari 2025, waardoor we dit jaar kunnen gebruiken om de tevredenheid op dit onderdeel weer op het gewenste niveau te krijgen. Op planmatig onderhoud na, zien we dat alle tevredenheidscijfers van De Woonplaats gestegen zijn ten opzichte van 2022.

Klanttevredenheid in 2023			
Proces	Doelstelling 2023 Cijfer	Doelstelling 2023 Percentage	Resultaat 2023
Nieuwe huurders	>=7,6	>=85%	7,9
Vertrokken huurders	>=7,9	>=85%	7,8
Reparaties	>=7,7	>=85%	8
Planmatig onderhoud	>=7,5	>=85%	7,2

De doelstelling 2023 is gebaseerd op de scores van de referentieccorporaties en de minimaal te realiseren score om het KWH-certificaat te garanderen. De opgenomen scores betreffen de uitkomsten over het derde kwartaal 2023 van corporaties van een vergelijkbare grootte (standaard filter klantvisie KWH).

Dienstverleningsconcept

In 2023 hebben we ons dienstverleningsconcept geactualiseerd. Onder dienstverlening verstaan we het regelen van woonzaken en alle vormen van contact tussen huurders én woningzoekenden en De Woonplaats. Het resultaat van het project is een nieuwe duidelijke dienstverleningsvisie met uitgangspunten voor concrete invulling van de dienstverlening. Naar aanleiding van het dienstverleningsconcept wordt momenteel een roadmap ontwikkeld met activiteiten, projecten en quickwins. Een deel van deze roadmap wordt uitgevoerd in 2024. We verwachten dat de ontwikkeling en invoering van het dienstverleningsconcept een positieve bijdrage levert aan de klanttevredenheid.

1.5 Leefbaarheid en participatie

De Woonplaats investeert al jaren in leefbare wijken. Onze kerntaak ligt in het verlengde van het wettelijk kader voor leefbaarheid dat is gericht op de inzet in de leefomgeving. Maar ook op de andere dimensies van leefbaarheid hebben we invloed en dus een rol. Voor het kunnen wonen in veerkrachtige wijken kijken we naar de bewoner (meedoen, binding en capaciteiten) in relatie tot de omgeving (fysiek, sociaal en veiligheid).

Per wijk worden wijkplannen opgesteld. Elk 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. Leefbaarheid en

veerkracht beïnvloeden, kunnen we als woningcorporatie natuurlijk niet alleen. We zoeken daarom ook actief de samenwerking op met onze bewoners en belanghouders.

Toch hebben niet alle wijken in onze kerngemeenten de nodige veerkracht. Door verschillende oorzaken zagen we de leefbaarheid de afgelopen jaren in een aantal wijken steeds verder onder druk komen te staan. We gaan daarom onze bijdrage aan leefbare en veerkrachtige wijken nog steviger inzetten. Naast geld en stenen willen we nog meer het menselijk aspect zichtbaar maken. We doen dat door meer inzicht te krijgen in de leefbaarheidswaardering van onze bewoners, handelingsopties en afwegingskaders te formuleren en meer inzicht te krijgen in de maatschappelijke bijdrage van onze investeringen. Daarmee kunnen we onze investeringen en interventies nog gericht prioriteren en uitvoeren. Door gezamenlijk te bespreken wat de situatie en ontwikkeling is in een wijk en een breed gedragen plan van aanpak in gang te zetten, kunnen we de leefbaarheid en veerkracht in wijken waar nodig verbeteren.

We zijn eind 2023 gestart met het opstellen van een nieuw strategisch kader leefbaarheid waarmee we onze rol én speerpunten helder gaan definiëren. Hiermee gaan we zowel intern als extern meer aandacht geven aan dit onderwerp. Doel: de leefbaarheid een positieve impuls te geven en nog steviger te verankeren.

Hieronder een aantal voorbeeldprojecten waar we in 2023 veel aandacht hebben gehad voor leefbaarheid en participatie van onze huurders:

Ossenmarkt Zwolle

Als pilot voor de verduurzaming 'light' hoogbouw, waarbij de aannemer ook verantwoordelijk is voor de benodigde 70% akkoord, zijn we eind 2023 gestart in dit bijzondere complex in hartje Zwolle. Binnen twee weken was al ruim 90% van de akkoordverklaringen binnen. Dit mooie resultaat is vlak voor de kerst samen met de bewoners gevierd. De start van de werkzaamheden staat gepland voor februari 2024.

Ludgerstraat Aalten

Op de locatie van de voormalige Ambachtsschool is een nieuwbouwproject met een hofjesconcept ontwikkeld. De bewoners zijn betrokken bij het ontwerp van onder andere de gemeenschappelijke binnentuin. Het woonconcept is gebaseerd op noaberschap: het naar elkaar omzien en gezamenlijk dingen doen. Het project omvat ook een 55+ appartementencomplex waar Woonplaats-huurders die een eengezinswoning achterlieten met voorrang in aanmerking kwamen voor een nieuw appartement. Dit om de doorstroming van de woningmarkt te stimuleren. De toekomstige bewoners hebben zelf de naam 'Het Ambacht' gekozen voor het complex, dat in het voorjaar van 2024 wordt opgeleverd.

Versneld bouwen

Vanaf 2023 is De Woonplaats deelnemer aan de pilot versneld bouwen in Enschede. In samenwerking met de gemeente Enschede, Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT), ontwikkelmaatschappij Heijmans en Hof Enschede worden er op 4 locaties in totaal 191 woningen en/of appartementen versneld gebouwd. Het versnellen houdt verband met het verkorten van vergunningstrajecten en bouwmethodes. Op alle locaties heeft er intensieve participatie plaatsgevonden met omwonenden en kandidaat-huurders. Momenteel wordt op alle locaties gebouwd en de opleveringen staan voor 2024 en begin 2025 gepland. Er zijn geen bezwaren in de procedure naar voren gekomen. De woningen en appartementen worden aan verschillende doelgroepen in de sociale huur aangeboden. Met Hof Enschede wordt samengewerkt aan het woonconcept 'hof wonen'. In deze pilot zijn samenredzaamheid en noaberschap kernwaarden.

Het totale budget voor leefbaarheid bedroeg in 2023 € 1.996.732,-. In totaal is € 2.035.360,- uitgegeven. Het verschil tussen begroting en uitgave is onder andere te verklaren doordat er meer salaris is doorbelast dan van tevoren begroot. Dit door uitbreiding binnen de gebiedsteams en programmamanagement in het kader van strategische personeelsplanning en onze ambities.

1.6 Wonen en zorg

Woonzorgvisies gemeenten en provincies

In het wetsvoorstel 'Versterking regie volkshuisvesting' is opgenomen dat provincies en gemeenten verplicht een volkshuisvestingsprogramma moeten opstellen. Daarin moet ook een visie op wonen en zorg voor ouderen en andere aandachtsgroepen worden opgenomen. In onze kerngemeenten zoeken we actief aansluiting bij de totstandkoming van de lokale woonzorgvisies. 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 2023 samen met de andere corporaties en zorgaanbieders deelgenomen aan de werkgroep voor de woonzorgvisie voor ouderen. De woonzorgvisie Enschede is in april 2023 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor andere aandachtsgroepen in Enschede is de provincie Overijssel in 2023 begonnen met een regionale woonzorgvisie voor Twente. Namens WoON Twente nemen Welbions en WBO Wonen deel aan de werkgroep voor deze visie.

In de Achterhoek is in 2023 in regionaal verband (8erhoek Ambassadeurs) gestart met het opstellen van een woonzorgvisie voor ouderen en andere aandachtsgroepen. Namens de ACo nemen Sité (Doetinchem) en De Woonplaats deel aan de werkgroep voor de regionale woonzorgvisie. Planning is om de regionale woonzorgvisie Achterhoek eind 2024 vast te stellen.

Comfortabel Thuis (Achterhoek)

In de Achterhoek zijn we samen met de andere woningcorporaties in 2023 begonnen met de voorbereiding van de pilot 'Comfortabel thuis'. In deze pilot gaan we met huurders van 65 jaar en ouder het gesprek aan over zelfstandig ouder worden en welke woning daarbij past. Doel van deze gesprekken is bewustwording bij de huurder te creëren en mogelijkheden aan te bieden. Bijvoorbeeld om door te stromen naar een gelijkvloerse drempelloze woning of kleine aanpassingen te doen in de huidige woning om in die woning te kunnen blijven. In 2024 gaan we de pilot uitvoeren.

Zorgvastgoed

Zorgvastgoed (ZOG) zien wij in onze kerngemeenten als onderdeel van onze taak. In 2023 zagen we dat zorgaanbieders zoeken naar nieuwe vormen waarbij cliënten zelfstandig kunnen wonen en zorg kunnen afnemen bij de aanbieder (scheiden wonen en zorg). Vanwege de snelle veranderingen in de zorgverlening en financiering van de zorg willen we geen specifiek zorgvastgoed meer bouwen, maar alleen nog zorgwoningen die in de toekomst als reguliere woningen kunnen worden verhuurd. Dit is als uitgangspunt opgenomen in ons portefeuilleplan.

Zorggeschikte woningen

In 2023 heeft het Rijk een eerste indicatie gegeven hoeveel zorggeschikte woningen de corporaties in iedere gemeente moeten realiseren tot 2023. In Enschede is deze opgave samen met de gemeente uitgewerkt en is dus bekend hoeveel van dit type woningen moeten worden gebouwd. Voor de Achterhoek wordt de omvang van deze opgave in 2024 uitgewerkt in de regionale woonzorgvisie.

De Woonplaats wil een aandeel van deze opgave in de kerngemeenten realiseren. We willen dat alleen doen op locaties waar combinaties met andere vormen van zorg kunnen worden geboden en met zorgaanbieders waar we langdurige afspraken over samenwerking kunnen maken.

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 de wensen en opmerkingen van huurders. 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 tussen wal en schip raken.

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. Dit jaar is een nieuwe, laagdrempelige klachtenprocedure tot stand gekomen en goedgekeurd door de organisatie. Een goede

klachtenregistratie en -procedure draagt bij aan het eenduidig afhandelen van klachten, het realiseren van een goede huurderstevredenheid én geeft inzicht in waar de verbeterkansen liggen voor onze organisatie.

Het eerste kwartaal van 2024 wordt gebruikt om de nieuwe procedure in te richten. Voor het afhandelen van een klacht is het belangrijk dat een medewerker met voldoende afstand tot de dagelijkse praktijk of de klantsituatie de klacht in behandeling neemt. Daarom kiezen we ervoor om het proces van klachtenafhandeling te beleggen bij een klachtencoördinator, die ook de inrichting verzorgt van de nieuwe afgesproken procedure.

Doelen van de nieuwe 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.

Klachtencommissie

Als een huurder niet tevreden is met de afhandeling van een klacht, kan de klager zich richten tot de klachtencommissie. Hiervoor moet de klacht minimaal eerst op twee niveaus binnen De Woonplaats zijn behandeld. In 2023 zijn er 21 klachten ingediend bij de klachtencommissie. Daarvan zijn negen klachten in behandeling genomen en afgehandeld door de klachtencommissie. Bij de meeste klachten ging het om onderhoudszaken. De overige klachten zijn afgewezen omdat de klacht nog niet op twee niveaus was behandeld of omdat de klachtencommissie geen klachten in behandeling kan nemen over een onderwerp waarvoor de wetgever krachtens (semi)-dwingend recht de uitsluitende bevoegdheid tot geschilbeslechting heeft neergelegd bij de rechter of de huurcommissie, zoals onder andere bij klachten over af- en toewijzing van woningen.

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. Wij streven naar een percentage huurachterstand kleiner dan of gelijk aan 2,3% van de netto huuropbrengst.

De energiearmoede en de hoge inflatie hebben ook vorig jaar voor veel huurders nog een rol gespeeld. Desondanks hebben we de achterstand terug kunnen dringen. Deze is gedaald van 0,77% in december 2022 naar 0,73% in december 2023. 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 is ten opzichte van 2023 gestegen met 6. Daarnaast zien we dat het aantal betalingsregelingen gestegen is van 3,1% in 2022 naar 3,7% in 2023. De eindafrekeningen van service- en stookkosten spelen hierbij ook een rol.

Gebiedsgericht werken

In 2023 is het gebiedsgericht door medewerkers van team Huurincasso verder geïntensiveerd. De nauwere samenwerking met woonconsulten en wijkbeheerders helpt om 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.

Deurwaarder

Eind 2023 zijn we gestart met een aanbesteding van de deurwaarder. De vraag die bij deze aanbesteding centraal staat is hoe we zo veel mogelijk zaken kunnen oplossen in het minnelijke traject.

Regelingen overheid

Sinds 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

totaal zijn in 2023 1.434 huurders aangemeld, waarvan er 1330 zijn opgepakt door de verschillende gemeenten. Hiervan zijn 101 huurders bereikt en gesproken door de gemeenten. Het grootste gedeelte van deze huurders wonen in de Achterhoek.

De gemeente Enschede heeft tot eind maart 2023 gewerkt met een noodfonds. De gemeente Enschede wilde hiermee voorkomen dat inwoners door de energiecrisis hun huis uit moesten. Bij een betalingsachterstand van drie maanden of meer kon een huishouden eenmalig aanspraak maken op het noodfonds. In 2023 hebben vijftien huurders een beroep op het noodfonds gedaan. Het gaat hier om een bedrag van € 42.000, -.

Aantal ontruiming per rayon in 2023	
	Aantal ontruiming
Oost-Nederland	19
Overig Nederland	0
Totaal	19

1.9 Frictieleegstand en huurderving

In 2023 is er meer huurderving geweest voor DAEB-woningen dan we als norm hebben gesteld. Voor het totale bezit van De Woonplaats is de huurderving binnen begroting gebleven. Ten opzichte van 2022 is zowel de huurderving bij DAEB-woningen als de huurderving ten opzichte van het totale bezit van De Woonplaats gestegen. 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. In 2023 liep de leegstand tot en met de zomer op en daarna is er een lichte daling zichtbaar. Binnen ieder gebiedsteam is er periodiek overleg met alle betrokken functionarissen om de leegstand te beperken. De Woonplaats evalueert met samenwerkingspartners (aannemers, asbestsaneerders) de doorlooptijden van mutatieonderhoud en verduurzaming. Ondanks deze inspanning verwachten we dat het uitdagend blijft om de huurderving tot onder de norm van 1% terug te brengen.

Huurderving als percentage van de huuropbrengsten in 2023		
Specificatie huurderving	Norm	Realisatie
Derving DAEB-woningen niet langdurig aan het verhuurproces onttrokken	1,0%	1,37%
Totaal bezit De Woonplaats	3,0%	2,37%

2. Het vastgoed van de toekomst

Strategische doelstelling uit ons [ondernemingsplan](#): We beschikken over een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad in gevarieerde wijken en buurten.

We zijn voortdurend bezig om ons vastgoed toekomstbestendig en duurzaam te maken. Jaarlijks willen we gemiddeld 2% van onze vastgoedvoorraad transformeren. Dit doen we in gevarieerde wijken en buurten. Het is een opdracht die veel vergt van onze 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 belanghouders. Een ingewikkeld proces. Niet alleen intern maar ook extern, waar we afhankelijk zijn van verschillende factoren.

2.1 Kwaliteit en duurzaamheid

De Woonplaats is continu bezig om de werkwijze rondom onderhoud, verduurzaming en nieuwbouw te optimaliseren. Hierin speelt beschikbare en juiste data een belangrijke rol. Hier zetten we dan ook vol op in. De Woonplaats wil het inzicht in haar bezit verbeteren en processen zo inrichten dat deze beter aansluiten op het vraagstuk van de transformatie om zo ook 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 en 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 de afschaffing van de verhuurderheffing voor woningcorporaties opgenomen. 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 uitfasen 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-vervanging.

De vertaling van deze afspraken in onze plannen laten grote ambities zien. Ambities die we graag omarmen en willen waarmaken. In 2023 is een deel van deze ambitie al ten uitvoer gebracht, bijvoorbeeld het versneld bouwen (binnen 2 jaar) van circa 200 woningen in Enschede. Voor de ambitie op de complexgewijze verduurzaming van de meergezinswoningen zijn de voorbereidingen in volle gang. Voor de ambitie op de nieuwbouwopgave en complexgewijze verduurzaming zijn inmiddels 3 projectmanagers/-leiders aangetrokken.

Nieuw duurzaamheidsbeleid

In 2023 is ons duurzaamheidsbeleid geactualiseerd. In het geactualiseerde beleid beschrijven we de koers die we inzetten bij de energietransitie en bij circulariteit en klimaatadaptatie. In deze koers zijn de opgaves uit de nationale prestatieafspraken opgenomen.



Het doen van pilots heeft in het beleid een prominente plek. Het levert ons namelijk kennis en ervaring op om te kunnen blijven doorontwikkelen. Onze interne werkgroep Duurzaamheid voert regie over het pilotbudget en de evaluatie van de pilots. In 2023 zijn onderstaande pilots geëvalueerd:

- Elektrische convectoren met bewegingssensoren (nieuwbouw Stadsveld en Stroinkslanden)
- Hoge temperatuur warmtepomp (twee woningen Hogeland)
- Circulaire badkamer van petflessen (verduurzaming Helderkampstraat)
- Circulaire keuken van Chainable (verduurzaming Fazantstraat)
- Circulaire vloerisolatie met spijkerbroeken (twee woningen Orionplantsoen)
- Nieuwbouw 7 circulaire woningen (Assinklanden)
- Grondstoffeninventarisatie voor circulaire sloop (Europalaan)
- Klimaatadaptieve inrichting tuinen bij nieuwbouw ('t Getfert en Lage Bothof)

Zonnepanelen en warmtepompen

In 2023 zijn wij gestart met het uitwerken van een plan van aanpak voor twee extra ambities: het plaatsen van 185 zonnepaneelsystemen en het plaatsen van 175 (hybride) warmtepompen per jaar. Dit plan van aanpak is in mei 2023 goedgekeurd en geïmplementeerd. Het resultaat vanaf mei tot december 2023 is dat er bij 175 woningen zonnepanelen zijn geplaatst.

Vanaf 2026 is toepassing van een duurzamer alternatief, zoals de warmtepomptechniek, verplicht bij vervanging van combiketels. Conform de prestatieafspraken van Aedes gaan aangesloten corporaties voorsorteren op de verplichting. Samen met onze RGS-installateur zijn woningen geselecteerd die geschikt zijn voor het plaatsen van warmtepompen. De eerste selectie betreft woningen jonger dan of gelijk aan bouwjaar 2000. Deze woningen zijn in de schil goed geïsoleerd en voldoen aan de minimale energetische basiskwaliteit voor de toekomst (isolatiestandaard).

In 2024 gaan wij verder met het plan van aanpak voor een duurzaam warmteafgiftesysteem voor ons woningbezit. Dit plan kan worden gezien als een aanvulling op de bestaande CO₂ routekaart en wordt samen met onze RGS-installatiepartners vormgegeven. Inmiddels zijn er in 2023 al wel 40 warmtepompen geplaatst.

Warmtetransitie

In 2023 is het wijkuitvoeringsplan Dinxperlo Centrum Oost van start gegaan. Het doel van de gemeente was om buurtbewoners te enthousiasmeren voor het schrijven van een eigen wijkuitvoeringsplan. Er is in de wijk gekozen voor een laagdrempelig inlooppunt en een eenvoudige brief aan huurders en eigenaren met een oproep zich te laten informeren over de (on)mogelijkheden. Dit inlooppunt was geopend van 7 juli t/m 17 november 2023. Het leverde 10 bezoeken van huurders en 4 bezoeken van particulieren op, voornamelijk in de eerste 3 weken van opening. Er blijkt niet veel animo te zijn onder de buurtbewoners om voor de buurt een buurtuitvoeringsplan te maken. De aanpak 'De wijk schrijft zijn eigen wijkuitvoeringsplan' als route om de doelstellingen (van het gas af) te bereiken lijkt daarmee niet de juiste aanpak.

In Enschede heeft de gemeente opnieuw het onderzoek naar het warmtenet in Twekkelerveld opgepakt. Er is een werkgroep en stuurgroep samengesteld, waarin De Woonplaats deelneemt. De woningcorporaties hebben het bezit dat geschikt is ingebracht. De wijk is in clusters verdeeld en per cluster is inzicht gegeven in de verhouding huur, VvE, koop en overig vastgoed. Per cluster moet nu een businesscase worden opgesteld.

Onderhoud

De totale onderhoudsuitgaven 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 2023 (bedragen x € 1.000,-)			
	Begroot	Realisatie	Verschil
Onderhoudsuitgaven	59.723	57.029	-2.694
Geactiveerd	14.085	12.227	-1.858
Onderhoudslasten	45.637	44.802	-836

Onderhoudsuitgaven in 2023 (bedragen x € 1.000,-)					
	Reparatie-onderhoud	Mutatieonderhoud	Planmatig onderhoud regulier	Planmatig onderhoud basiskwaliteit	Totaal onderhoud
Begroot	5.450	3.200	30.234	20.839	59.723
Realisatie	6.775	3.919	24.172	22.164	57.029

Dagelijks onderhoud

De Woonplaats is per april 2023 een nieuwe RGS-samenwerking aangegaan met 3 aannemers binnen het werkgebied Enschede en de Achterhoek. De scope van het contract is het uitvoeren van het dagelijks onderhoud, oftewel reparatieverzoeken en (basis)mutaties. De structuur van de samenwerking staat en is operationeel. Om de nieuwe samenwerking door te ontwikkelen is een ontwikkelkalender onderdeel van het contract. Doel: het continu verbeteren van de samenwerking met als resultaat een hoge mate van klanttevredenheid, een goede kwaliteit en zo laag mogelijke kosten. Het resultaat van deze RGS-samenwerking gaan we in beeld brengen. Er zijn KPI's vastgesteld die gemonitord worden in dit proces.

Reparatieonderhoud

De gerealiseerde kosten voor reparatieonderhoud zijn hoger uitgevallen dan begroot. Dit komt enerzijds doordat er meer reparaties zijn uitgevoerd, anderzijds zijn de gemiddelde kosten per reparatie gestegen ten opzichte van 2022. De stijging van de gemiddelde kosten per reparatie komt onder andere doordat per april 2023 het nieuwe contract is ingegaan, waarbij er een prijsindexatie is doorgevoerd die hoger is uitgevallen dan begroot.

Een hoge huurderstevredenheid vinden we belangrijk. Deze klanttevredenheid wordt gemonitord door middel van een maandelijks klanttevredenheidsonderzoek dat wordt uitgevoerd door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Op het gebied van het reparatieonderhoud scoorde De Woonplaats in 2023 gemiddeld een 8,0 (gemiddeld scoorden Nederlands corporaties een 7,9). Dit is een mooi resultaat en daarmee zetten we de lijn van 2022 voort.

Mutatieonderhoud

Net als bij het reparatieonderhoud zijn ook de kosten voor mutatieonderhoud hoger dan begroot. Dit komt enerzijds doordat er meer mutaties zijn geweest, anderzijds zijn de gemiddelde kosten per mutatie gestegen ten opzichte van 2022. De stijging van de gemiddelde kosten per reparatie komt onder andere doordat per april 2023 het nieuwe contract is ingegaan waarbij er een prijsindexatie is doorgevoerd die hoger is uitgevallen dan begroot.

Planmatig onderhoud regulier

Op gebied van regulier planmatig onderhoud is minder uitgegeven dan begroot. Dit komt omdat er opdrachten zijn doorgeschoven naar het volgende jaar door capaciteitsproblemen intern en bij marktpartijen. Geplande werkzaamheden konden daardoor niet volgens de planning worden uitgevoerd.

Zoals ook in hoofdstuk 1 aangegeven, is de huurderstevredenheid op het gebied van planmatig onderhoud in 2023 iets achteruitgegaan. De Woonplaats scoorde in 2023 gemiddeld een 7,1 (gemiddelde Nederlandse corporaties: 7,5). Het percentage tevreden huurders bedraagt 84% (gemiddelde Nederlandse corporaties: 88%). Om het KWH-label te behouden moeten we een 7,5 scoren met een percentage tevreden huurders van 85%. Het verbeteren van de huurderstevredenheid in het proces van planmatig onderhoud heeft de aandacht en er wordt gewerkt aan het verbeteren daarvan.

Planmatig onderhoud basiskwaliteit

Om onze woningen naar het niveau basiskwaliteit te brengen is meer uitgegeven dan begroot. Deze werkzaamheden worden voor het grootste deel uitgevoerd tijdens een mutatie waardoor deze kosten moeilijk voorspelbaar en stuurbaar zijn. Ook is de prijsindexatie die we hebben doorgevoerd met de marktpartijen hoger geweest dan in de begroting is opgenomen.

Planmatig onderhoud basiskwaliteit in 2023 (bedragen x € 1.000)			
	Begroot 2023	Realisatie	Verschil
Energetische verbeteringen	9.646	9.807	161
Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen	9.481	10.643	1.162
Overige basiskwaliteit	1.712	1.714	2
Totaal	20.839	22.164	1.325

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 energieklasse B. 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.

Energetische verbeteringen in 2023	Aantal eengezinswoningen	Bewoond	Bij mutatie
Totaal	339	165	174

Financieel gezien hebben we dus meer uitgegeven dan begroot, terwijl we in aantallen minder woningen hebben verduurzaamd dan begroot (375). Het verschil is echter niet heel groot en ligt daarmee goed in de lijn van het portefeuilleplan.

Badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen (BKT) in 2023	Aantal woningen
Badkamerverbeteringen	430
Keukenverbeteringen	505
Toiletverbeteringen	284

In totaal hebben we bij 627 woningen een badkamer, een keuken en/of een toilet vervangen. Niet bij elke woning wordt alles vervangen, vandaar de verdeling zoals hiervoor is weergegeven. In de begroting hebben we 660 badkamer-, keuken- en toiletverbeteringen (BKT's) meegenomen.

Ook in 2023 is er een toename bij de vraaggestuurde vervanging van BKT's bij appartementen. De begroting is gebaseerd op een gemiddelde investering in voorgaande jaren. Voorheen kregen we minder aanvragen voor verduurzaming vanuit de zittende huurder. Sinds januari 2023 hanteren we geen huurverhoging meer voor verduurzamingsmaatregelen en dit heeft geresulteerd in meer aanvragen. Aanvragen die over het algemeen resulteerden in een grotere aanpak dan het gemiddelde. Verder ligt vanuit de overheid de focus op het zo snel mogelijk uitfaseren van de E/F/G labels. Bewoners van woningen met een E/F/G label hebben hiermee ook voorrang op de uitvoering. Deze pakketten zijn per definitie duurdere verduurzamingspakketten.

Net als bij de energetische verbeteringen hebben we financieel meer uitgegeven dan begroot en zitten we qua aantallen onder de begroting. Ook bij de BKT's is echter de afwijking niet heel groot op de aantallen en liggen we in lijn van het portefeuilleplan. De afwijking financieel zit met name, zoals we vastgoedbreed zien, in de stijgende kosten en daarmee aangepaste prijsindexatie met onze onderhoudspartners.

Onze appartementencomplexen willen we op een complexmatige wijze en op een versnelde manier naar de (energetische) basiskwaliteit brengen. Hierbij is het uitgangspunt dat de woningen minimaal voldoen aan de isolatiestandaard en zullen BKT's vraaggestuurd worden meegenomen. In 2023 zijn een viertal complexen in Enschede en de Achterhoek geselecteerd om te verduurzamen. Met verschillende vormen en marktpartijen (Aannemers, RGS-schilders en Reimarkt) worden deze als pilots uitgevoerd. Naderhand worden de pilots geëvalueerd en gebruiken we deze kennis en ervaring voor het verduurzamen van de overige complexen.

In 2023 zijn we ook begonnen met de verduurzamingsaanpak voor onze VvE-complexen. Hierin wordt samen met onze VvE-beheerder opgetrokken. Geprobeerd wordt om de VvE-complexen zo veel mogelijk aan te laten sluiten op ons duurzaamheidsbeleid en onze duurzaamheidsvisie. Vaak gaan de investeringen voor verduurzaming gepaard met onderhoudswerkzaamheden. In 2023 zijn we gestart met het verduurzamen van de eerste VvE: de Tubantenstraat in Aalten. De uiteindelijk toegepaste energetische maatregelen zijn voor de schil conform de minimale basiskwaliteit. Het binnenmilieu (ventilatie) wordt niet meegenomen in het gezamenlijke pakket. Hier worden enkel bij onze eenheden aparte ventilatiesystemen toegepast. Voor de financiering is er gekozen om gebruik te maken van een duurzaamheidslening voor VvE's.

Energie labels woningen per januari 2024			
	Alle woningen	Woningen met collectieve installatie	Woningen met individuele installatie
A++++	75	0	75
A+++	262	0	262
A++	247	17	230
A+	677	34	643
A	4.544	705	3.839
B	3.352	607	2.745
C	4.486	770	3.716
D	1.372	379	993
E	775	263	512
F	420	167	253
G	266	117	149
Geen geregistreerd label	212	5	207
Totaal aantal woningen met energielabel	16.688	3.064	13.624

Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuwe bepalingmethode 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 die voorzien zijn van een collectieve installatie in combinatie met de oude rekenmethodiek een slechter energielabel laten zien, hebben we ervoor gekozen om in de tabel met energielabels de woningen onder te verdelen in woningen met een collectieve installatie en woningen met een individuele installatie. Voor de woningen met een collectieve installatie geldt dat ze een beter energielabel (ongeveer 1 tot 2 stappen) krijgen als ze volgens de nieuwe methodiek worden doorgerekend.

2.2 Ontwikkelingen waardesturing

De Woonplaats wil van vastgoedsturing naar waardesturing. Daar waar vastgoedsturing kijkt naar het object/complex wordt er bij waardesturing breder gekeken. Naast het financieel rendement speelt ook het maatschappelijk rendement een belangrijke rol in de afwegingen bij investeringsbeslissingen.

In 2023 is door de assetmanagers begonnen met een plan van aanpak om te komen tot de implementatie van waardesturing. Een belangrijke rol hierbij speelt de beschikbaarheid en juistheid van data. Immers om goed op onze vastgoedvoorraad te kunnen (bij)sturen is het van belang integraal inzicht te hebben in die voorraad. Hiervoor is in 2023 begonnen met de opdracht 'Grip op onderhoud en verduurzaming'. Wij gebruiken de kennis vanuit Vastware om hier grote stappen in te kunnen zetten.

2.3 Nieuwbouw/sloop (projecten)

In 2023 zijn de projecten Newtonpark en een aantal fases van de renovatie Maanstraat in Enschede opgeleverd. In 2023 zijn vooral veel projecten gestart die in 2024 worden opgeleverd. De meest opvallende daarbij zijn de vier locaties voor versneld bouwen in Enschede. Samen met de gemeente Enschede willen we het voor elkaar krijgen om vanaf nul tot realisatie in twee jaar tijd zo'n 200 woningen te bouwen. Hier komen lef en ambitie mooi samen.

Met de Ludgerstraat in Aalten (56 eengezinswoningen/appartementen) en het project Europalaan in Winterswijk (132 appartementen) zijn ook in de Achterhoek in 2023 grote ambities verder vormgegeven. De bouw van de Ludgerstraat is gestart in 2023 en het project zal begin 2024 worden opgeleverd.

Een aantal projecten wordt hieronder per kerngemeente beschreven:

Gemeente Enschede

Wijkaanpak Twekkelerveld

Doelstelling

Twekkelerveld 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 Twekkelerveld 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 Twekkelerveld 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: ingrepen in de structuur om de wijk klimaatbestendig te maken.
3. Betere aanhaking van Twekkelerveld 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 Twekkelerveld is in 2020 vastgelegd in de wijkaanpak. Hierin zijn concrete projecten voor de korte termijn opgenomen en de wijkaanpak geeft inzicht in de komende onderzoeken en kansen. Voor de transformatie van heel Twekkelerveld moet gedacht worden aan een termijn van $\pm$ 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 van 176 appartementen van complex de Maanstraat. Inmiddels zijn de eerste vier blokken van het complex gereed. De laatste twee blokken worden in de eerste helft van 2024 afgerond. De bewoners van de Maanstraat 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. Naast de renovatie van de appartementen worden, samen met de bewoners, de soms slecht onderhouden en flink verharde tuinen omgevormd tot een gezamenlijke tuin. Wateroverlast en hittestress zijn hierbij belangrijke aandachtspunten.

In 2023 zijn ook de sociale plannen voor de twee complexen aan de Olieslagweg gestart. Het eerste complex wordt gerenoveerd. Bij deze 21 appartementen worden ongeveer dezelfde maatregelen getroffen als bij de Maanstraat. Bij dit complex wordt echter al direct de stap gezet naar een volledig gasloos complex door middel van warmtepompen. Het andere complex wordt sloop/nieuwbouw. Hier worden weer 30 appartementen gerealiseerd, waarbij er 10 appartementen worden ingezet voor doorstroming van senioren in de wijk. Op deze manier komen er eengezinswoningen vrij voor gezinnen in Twekkelerveld en kunnen senioren toch prettig blijven wonen in Twekkelerveld zonder de zorgen van een te grote woning en tuin. Verder wordt de sloop van het complex gebruikt om ervaring op te doen met circulaire sloop.

Eind 2023 is er ook een begin gemaakt met het onderzoeken van de sloop en nieuwbouw van de gestapelde appartementen (42 vhe's) van Twekkelerveld 1 en Twekkelerveld 2 (72 maisonnettes zonder lift). Deze vhe's behoren tot het slechtere bezit in Twekkelerveld op basis van technische en sociale aspecten, maar ook cultuurhistorisch worden deze complexen het laagst gewaardeerd. Voor de 24 appartementen aan de Zonstraat en de 13 RIBW wooneenheden geldt dat deze ook aan het einde van hun exploitatieperiode zitten.

Voor dit deelproject zijn de speerpunten 1 en 5 van invloed op de keuze sloop en nieuwbouw. Voor een gedifferentieerd aanbod in de wijk ligt sloop hier het meest voor de hand. Na nieuwbouw kan in een hoger segment worden verhuurd. De projectlocatie ligt in de spoorzone Hengelo – Enschede (SHE) en voor deze zone ambieert de gemeente een verdichtingsopgave. Het is de bedoeling om voor de 151 te slopen vhe's circa 220 vhe's terug te bouwen. Start sloopwerkzaamheden naar verwachting in T3 van 2025.

Effecten

In algemene zin is het zo dat Tweckelerveld 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 door het passend toewijzen ontbreekt het aan diversiteit. 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. Er is zowel kwantitatief als 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 Tweckelerveld moet leiden tot een positieve impuls in de wijk op zowel fysiek als sociaal en maatschappelijk vlak.

Middelen

Stichtingskosten wijkaanpak circa € 72.000.000,-

Newtonpark (Hengelosestraat)

Vanuit de samenwerking in de DIA Tweckelerveld is vastgesteld dat de voormalige ROC-locatie een geschikte plek is om grondgebonden sociale woningen in het huursegment toe te voegen aan Tweckelerveld. 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 met Trebbe als ontwikkelaar. De woningen zijn in 2023 turn-key opgeleverd en zijn inmiddels verhuurd.

Effecten

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

Middelen

Stichtingskosten circa € 5.100.000,-

Drienerweg-Deurningerstraat

Doelstelling

Het project Drienerweg-Deurningerstraat bestaat uit 9 rijwoningen en 6 appartementen. Het project is gelegen in de wijk Walhof-Roessingh, tegenover de wijk Roombeek waar wij bezit hebben. Dit wordt het eerste bezit voor De Woonplaats in deze wijk met verder overwegend koopwoningen. Het project is uitgewerkt in een bouwteam en de bouw is zo goed als afgerond. Als het terrein in maart 2024 woonrijp is, kunnen de inmiddels bekende huurders beginnen met inhuisen.

Effecten

Met deze nieuwe ontwikkeling dragen we bij aan een meer gedifferentieerde wijk en het is een mooie aanvulling op onze portefeuille.

Middelen

Stichtingskosten 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 realiseren 45 grondgebonden woningen: 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 1- en 2-persoonshuishoudens. Met de gemeente is een exploitatieovereenkomst gesloten en het bestemmingsplan is onherroepelijk. Het werk is inmiddels gegund aan de bouwer Janssen de Jong. De verwachting is dat het project (woningen en terreininrichting) in december 2024 wordt opgeleverd.

Effecten

We verbeteren de groenstructuur in de wijk, bieden een breder kwalitatief woningaanbod en de kans op wooncarrière in de wijk.

Middelen

Stichtingskosten circa € 10.700.000,-

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, Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT) en de vereniging Hof Enschede werken we hier samen aan. Met de 'Regeling uitvoering Crisis- en herstelwet' krijgen de beschikbare bouwkvelds 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 4 locaties in totaal 189 verhuureenheden voor 1- en 2-persoonshuishoudens (61%), senioren (16%) en studenten (23%). Dat doen we op de locaties in de tabel hierna. In december 2022 is de omgevingsvergunning ingediend en zijn de aannemers voor het werk geselecteerd. Inmiddels zijn alle grondgebonden woningen gerealiseerd en is het terrein rondom woonrijp.

De woningen worden in het eerste kwartaal van 2024 opgeleverd aan onze huurders. De appartementencomplexen zijn in oktober november gereed.

Effecten

De noodzaak om snel huurwoningen te bouwen wordt gevoeld. Gemeente Enschede, SJHT en De Woonplaats willen binnen twee jaar in totaal zo'n 200 woningen toevoegen aan het sociale segment. Dit betekent dat woningzoekenden een gelijke kans krijgt voor passende woonruimte binnen een kortere tijd.

Versneld bouwen in Enschede		
Locatie	Bouwprogramma	Stichtingskosten
Ekersdijk	14 grondgebonden woningen en 39 modulaire grondgebonden woningen (verplaatsbaar), opgeleverd in T1 2024	€ 10.200.000,-
Fazantstraat	30 studio's, worden opgeleverd in T3 2024	€ 5.100.000,-
Paulus Moreelstraat	14 studio's, 15 appartementen, 13 grondgebonden woningen en 15 nultrede appartementen. Grondgebonden woningen worden opgeleverd in T1 2024, appartementen in T3 2024.	€ 12.300.000,-
Stroinkslanden	34 appartementen en 15 grondgebonden woningen. De grondgebonden woningen worden opgeleverd in T1 2024, appartementen in T3 2024	€ 10.400.000,-
Totaal vier locaties		€ 38.000.000,-

Heidevlinder, Eilermarke

Doelstelling

Het gaat om de realisatie van zes eengezinswoningen en veertien woningen voor 1- en 2-persoonshuishoudens 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. De grondgebondenwoningen zijn gereed en de openbare ruimte is zo goed als woonrijp. Begin 2024 worden de woningen aan onze huurders opgeleverd.

Effecten

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

Middelen

Stichtingskosten circa € 5.300.000,-

De Berkenkamp /Bontweverij, Enschede Centrum

Beide complexen staan in het centrum van Enschede en omvatten appartementen en maisonnettes (229 eenheden). In december 2016 heeft het MT een startnotitie voor onderzoek naar renovatie goedgekeurd. Vanwege de opgelegde financiële beperkingen door het WSW is dit project teruggegaan naar onderhoud. In april 2023 is een nieuwe startnotitie ingediend om de verduurzaming/renovatie voor deze complexen nader vorm te geven. Vooruitlopend op de renovatie zijn in 2022/2023 de meest urgente maatregelen op technisch vlak (leidingwerk installaties) maar ook op het gebied van leefbaarheid (afsluiten onveilige doorgangen en inrichten binnentuin) genomen. Voor de aankomende verduurzaming en bijbehorende renovatiewerkzaamheden is een draagvlakmeting onder de bewoners nodig (70% akkoord). De werkzaamheden staan gepland in de periode 2025 en 2026.

Doelstelling

Beide complexen laten voldoen aan onze basiskwaliteit en duurzaamheidsambitie voor 2050 (gasloos en minimaal label A).

Effecten

In combinatie met de vooruitgeschoven werkzaamheden voldoen beide complexen straks aan onze basiskwaliteit. De vhe's zijn weer goed verhuurbaar en voldoen aan onze energieambitie voor 2050. Met betere woningen verwachten we een lagere mutatiegraad en zal er sprake zijn van een sociaal veiligere omgeving.

Middelen

Stichtingskosten circa € 10.900.000,-

Turn-key aankoop appartementen Stationsomgeving, Enschede Centrum

Rond het station in Enschede wordt gewerkt aan het 'Centrumkwadraat': een bonte verzameling van braakliggend terreinen, parkeerterreinen, leegstaande panden, woningen, winkels en appartementen die de komende jaren worden samengesmeed tot een verlengstuk van het centrum. Karakteristieke panden, veel ruimte voor groen en een goede verbinding met het station zijn kwaliteiten die je hier straks beleeft. Functiemenging van wonen, werken en voorzieningen zorgt voor een reductie van de gemiddelde forensafstand en maakt 'Centrumkwadraat' leefbaar. De gemeente is de initiator van de ontwikkeling en faciliteert. De aanneem- en ontwikkelcombinatie Dura/ SkaPa zorgt voor het ontwerp, investeerders/particuliere afnemers en realiseert. Bij 70% afname wordt gestart met de bouw. In de huidige marktsituatie is het moeilijk om particuliere afnemers te vinden. De Enschedese corporaties zijn benaderd voor afname en De Woonplaats is na overleg met de andere corporaties verder in gesprek gegaan over 10 kleine (gebouw A1, circa 50 m²) en 39 grote (gebouw C, circa 70 m²) appartementen. Ook heeft De Woonplaats aangegeven om 25 grotere appartementen (gebouw C, circa 80 m²) als achtervang af te willen nemen als deze niet verkocht worden en daarmee de vereiste 70% verkoop niet gehaald wordt.

Doelstelling

We geven invulling aan onze bouwopgave binnen de gemeente Enschede.

Effecten

Goede kans voor huisvesting van de doelgroep, vooral 1- en 2-persoonshuishoudens die nu de grootste druk op de sociale huurmarkt leggen.

Middelen

Nog niet definitief bekend.

Lipperkerkstraat fase 5

Doelstelling

De ontwikkellocatie Lipperkerkstraat 216 t/m 224a is na opheffing van wijkontwikkelingsmaatschappij NCE in 2009 in ons bezit gekomen. Een deel van de opstallen op de locatie was al gesloopt en er is in 2020 gekeken naar een invulling met 6 rijwoningen met inpassing van een bestaand woonblok op de locatie. Dit bleek technisch niet mogelijk. Vervolgens is besloten tot aankoop van twee extra woningen waardoor extra ontwikkelmogelijkheden zijn ontstaan. In 2023 is de haalbaarheidsstudie afgerond en een voorkeursscenario voor sloop/nieuwbouw vastgesteld. Het ontwerp gaat uit van realisatie van 4 rijwoningen en 10 beneden-bovenwoningen. Op het achterterrein is voldoende ruimte voor de benodigde parkeerplaatsen en bergingen. De gemeente heeft principe goedkeuring verleend en het ontwerp kan nu verder uitgewerkt worden voor de aanbesteding en aanvraag van de omgevingsvergunning.

Effecten

Met het realiseren van dit complex voegen wij 14 duurzame woningen toe aan de DAEB-portefeuille in een wijk met veel bestaand bezit. Ook wordt een bijdrage geleverd aan de prestatieafspraken voor betaalbare woningbouw en de opgave voor het CO₂ neutraal maken van de woningvoorraad. Een aantal sterk verouderde panden met een matige uitstraling wordt gesloopt. Met realisatie van de woningen voor verschillende doelgroepen zal deze locatie een passende invulling krijgen, die aansluit bij de al door ons gerealiseerde woningen in voorgaande ontwikkelingen in de direct omgeving. Het huidige gat in de straatwand wordt ingevuld en hiermee wordt opnieuw een bijdrage geleverd aan de uitstraling en leefbaarheid van de wijk Lage Bothof.

Middelen

Stichtingskosten circa € 3.400.000,-

Oostburgweg

Doelstelling

Gelet op onze langjarige inspanningen in de wijk Lage Bothof en de wens om gezamenlijk invulling te geven aan de prestatieafspraken voor betaalbare woningbouw is met de gemeente overeenstemming bereikt over de aankoop van 8 bouwkvelds op de hoek Lage Bothofstraat/Oostburgweg. In 2023 is de haalbaarheidsstudie afgerond en is met de gemeente principe-overeenstemming bereikt over het stedenbouwkundig ontwerp en de gronduitgifte-overeenkomst. Wij nemen bouwrijpe kvelds af, realiseren de woningen en zorgen voor gedeeltelijke inrichting van de openbare ruimte met een wadi, groen en nieuwe parkeerplaatsen. Het ontwerp gaat uit van 2 woonblokken met in totaal 8 rijwoningen met 3 slaapkamers, die vooral gericht zijn op gezinnen. De bestemmingsplanherziening loopt en het ontwerp kan vervolgens verder uitgewerkt worden voor aanbesteding en aanvraag van de omgevingsvergunning. De aanbesteding zal gecombineerd worden met het project Lipperkerkstraat fase 5.

Effecten

Met het realiseren van dit nieuwe complex voegen wij met een heldere samenwerkingsvorm 8 duurzame woningen toe aan de DAEB-portefeuille in een wijk met veel bestaand bezit. Ook wordt een bijdrage geleverd aan de prestatieafspraken voor betaalbare woningbouw en de opgave voor het CO₂ neutraal en toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Met realisatie van de woningen voor gezinnen zal deze locatie een passende invulling krijgen en wordt opnieuw een bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woningaanbod en goede leefbaarheid in de wijk Lage Bothof.

Middelen

Stichtingskosten circa € 2.300.000,-

Oostveenweg

Doelstelling

Het complex aan de Oostveenweg 8-12 en Lage Bothofstraat 334 is al enige tijd in ons bezit. Het gebouw is een aantal jaren gebruikt als wijk- en projectkantoor. Op dit moment is er sprake van tijdelijk gebruik. In 2023 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar sloop/nieuwbouw op de locatie. Hierbij is een voorkeursvariant vastgesteld met realisatie van 12 kleine appartementen. De appartementen zijn gericht op de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens. Om het nieuwe appartementencomplex ruimtelijk goed vorm te geven, is eind 2023 ook de woning Lage Bothofstraat 332 aangekocht. Hiermee is de volledige hoeklocatie in ons bezit en kunnen de parkeerplaatsen en bergingen ook op eigen terrein gerealiseerd worden. Met de gemeente wordt overleg gevoerd over het stedenbouwkundig ontwerp.

Effecten

Met realisatie van dit nieuwe complex voegen wij 12 duurzame woningen toe aan de DAEB-portefeuille in een wijk met veel bestaand bezit. Ook wordt een bijdrage geleverd aan de prestatieafspraken voor betaalbare woningbouw en de opgave voor het CO₂ neutraal en toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Met realisatie van een markant hoekpand met appartementen voor 1- en 2-persoons huishoudens zal deze locatie straks kwaliteit en levendigheid toevoegen in de wijk.

Middelen

Stichtingskosten circa € 2.400.000,-

Esmarkelaan 3-9

Doelstelling

In 2006 is MFA De Eschmarke opgeleverd. Het complex bestaat uit 34 appartementen en 4 MOG-eenheden. De 3 MOG-eenheden zijn gerealiseerd voor 2 basisscholen met de gemeente Enschede als huurder. De andere MOG-eenheid is in gebruik bij een kinderdagverblijf. De verhuur van de appartementen loopt goed, maar de 1^e verdieping staat sinds 2018 leeg door vertrek van een school. Voor de school op de begane grond loopt het

huurcontract door tot medio 2024. Het is tot op heden niet gelukt om de leegstaande 1^e verdieping te verhuren.

Bij realisatie van de MFA is al aangegeven dat de MOG-eenheden omgebouwd moeten kunnen worden tot appartementen. Deze optie is besproken met de gemeente en deze is bereid om mee te werken. In 2020 hebben wij de haalbaarheid onderzocht van transformatie van beide schoolverdiepingen naar 21 appartementen. Een groot nadeel was dat de transformatie dan gefaseerd moest plaatsvinden vanwege het doorlopende huurcontract voor de begane grond. Daarom is het project in 2021 in de wacht gezet. Omdat er geen zicht was op meerjarige verlenging, is de huurovereenkomst voor de begane grond door ons opgezegd per 30-06-2024. Ook is in 2023 besloten om het project weer op te pakken op basis van een transformatie van beide verdiepingen in één bouwstroom. Het huurcontract voor de kinderopvang op de begane grond loopt door tot eind 2026. Deze ruimte heeft een zelfstandige entree en kan tijdens de transformatie in gebruik blijven.

Het laatste ontwerp gaat uit van 22 appartementen voor 1- en 2-persoonshuishoudens met 1 of 2 slaapkamers. Het parkeren voor de nieuwe appartementen kan opgelost worden op maaiveld en de nieuwe appartementen krijgen een eigen berging binnen het gebouw en een gezamenlijke fietsenstalling op het buitenterrein. Met de gemeente lopen gesprekken over de definitieve planuitwerking. Daarna kan de aanbesteding voorbereid worden.

Effecten

Met de transformatie van de schoolverdiepingen in het complex heffen wij structurele leegstand op en voegen wij 22 duurzame appartementen toe aan de DAEB-portefeuille voor een doelgroep met een grote vraag. Ook wordt een bijdrage geleverd aan de prestatieafspraken voor betaalbare woningbouw en de opgave voor het CO₂ neutraal maken van de woningvoorraad. Met realisatie van de appartementen zal de plint van het gebouw straks een levendige en toekomstbestendige invulling krijgen. Ook wordt een bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woningaanbod voor verschillende doelgroepen in een wijk met veel bestaand en nieuw bezit.

Middelen

Stichtingskosten circa € 4.200.000,-

Lipperkerkstraat 5-7

Doelstelling

Het complex Lipperkerkstraat 5-7 is na opheffing van wijkontwikkelingsmaatschappij NCE in 2009 in ons bezit gekomen. De locatie ligt aan de rand van het centrum van Enschede, onder andere naast onze complexen de Berkenkamp en Hoog en Droog. Het betreft de ontwikkeling van een markante hoeklocatie waar nu nog een verouderd, leegstaand complex met horecaruimte en bovenwoningen staat. Na vertrek van de huurder in 2020 zijn gesprekken gevoerd met de gemeente over de nieuwe invulling voor het complex. Uiteindelijk is gekozen voor sloop/nieuwbouw en realisatie van zelfstandige studio's voor studenten en jongeren in samenwerking met Stichting Jongeren Huisvesting Twente (SJHT). De gemeente zet op deze locatie in op een hoge beeldkwaliteit. In 2023 is overeenstemming bereikt over een ontwerp met 15 studio's en een gezamenlijke leefruimte op de begane grond. Met de gemeente vindt nu overleg plaats over de definitieve planuitwerking waarna de sloop, aanbesteding en aanvraag van de omgevingsvergunning voorbereid kan worden.

Effecten

Met het realiseren van dit nieuwe complex voegen wij 15 duurzame appartementen toe aan de DAEB-portefeuille in een wijk met veel bestaand bezit. Ook wordt een bijdrage geleverd aan de prestatieafspraken voor betaalbare woningbouw voor studenten en jongeren vanuit onze samenwerking met SJHT. Wij investeren daarbij in het vastgoed en SJHT neemt de exploitatie van het complex op zich. Hierbij voldoet het vastgoed aan onze kwaliteits- en duurzaamheidseisen. Met realisatie van de zelfstandige studio's voor een specifieke doelgroep zal deze hoeklocatie met een matige uitstraling straks een passende invulling krijgen. Ook wordt een bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woningaanbod en goede leefbaarheid in deze belangrijke toegangsweg naar het stadscentrum.

Middelen

Stichtingskosten circa € 2.500.000,-

Gemeente Winterswijk

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 en 48 wooneenheden (1, 2 en 3 slaapkamers) met in totaal 55 garageboxen eronder en 60 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Er is een ontwerpstudie gemaakt voor een compleet plan voor nieuwbouwappartementen. Er ligt nu een plan waarin de bestaande blokken in drie fases worden gesloopt en er 132 3-kamerappartementen gerealiseerd worden in 3 fases. Er komen 4 bouwblokken met verspringende hoogtes, differentiatie in uitstraling, maar deze vormen wel een samenhangend geheel. Er is veel groen voorzien aan de kant van de Europalaan. De entree van de complexen en de parkeerplaatsen komen aan de kant van het Handelscentrum.

In juli 2023 is de aanbesteding gestart en in maart 2024 wordt definitieve gunning aan aannemer verwacht. Het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan is eind 2023 ingediend. De start sloop van het 1^e blok staat gepland in september 2024. De verwachte realisatie van alle 3 fases is eind 2029.

Effecten

Met de beoogde herontwikkeling worden 112 verouderde appartementen vervangen door 132 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, 1- en 2-persoonshuishoudens.

Middelen

Stichtingskosten circa € 35.000.000,-

Voor dit project is subsidie 'Steengoed Benutten' aangevraagd bij provincie Gelderland.

Burgemeester Bosmastraat 7 en 19

Doelstelling

Het gaat om 2 kantoorruimtes in complex De Winkelaar. Nummer 7 staat leeg sinds februari 2022 en betreft circa 2000 m². Nummer 19 betreft circa 90 m² kantoorruimte waarvan het huurcontract in 2024 eindigt. Deze vierkante meters kantoorruimte worden getransformeerd naar 23 appartementen met 1 of 2 slaapkamers met een eigen berging op begane grond of in de kelder van het complex. Er zijn in de parkeerkelder voldoende parkeerplaatsen beschikbaar voor deze nieuwe woningen. Het plan past binnen de huidige bestemming en is in oktober 2023 naar omwonenden gecommuniceerd. In december 2023 is de aanvraag van de omgevingsvergunning ingediend. Planning is dat in april 2024 de aanbesteding zal worden gestart en eind 2024 de transformatie.

Effecten

Met de beoogde transformatie wordt de leegstaande kantoorruimte weer volledig ingevuld met 23 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, 1- en 2-persoons huishoudens.

Middelen

Stichtingskosten circa € 5.500.000,-

Kleine Parallelweg 7 t/m 13a

Doelstelling

Al sinds 2018 werden gesprekken gevoerd met een ontwikkelende partij over de locatie Dingstraat/Kleine Parallelweg/Kreilstraat. Ontwikkelaar heeft een plan voor realisatie nieuwbouw appartementen op locatie aan de Dingstraat waar nu speeltuinvereniging 't Kreil een ontmoetingscentrum en speeltuin exploiteert. Inmiddels heeft De Woonplaats aan deze ontwikkelaar pand Kreilstraat 31 verkocht. Speeltuinvereniging 't Kreil krijgt een goed onderkomen in het pand aan de Kreilstraat 31 en ook de speeltuin verhuist naar deze locatie.

Om met het nieuwbouwplan aan de Dingstraat een fraaie stedenbouwkundige afwerking te kunnen maken, wil ontwikkelaar ook de hoek kleine Parallelweg – Dingstraat meenemen in de plannen. Hiervoor is samenwerking gezocht met De Woonplaats, omdat een deel van het perceel waar onze woningen op staan hierin betrokken is. De 8 duplexwoningen op deze locatie zijn gebouwd in 1948 en hebben in 1981 een laatste renovatie ondergaan. Ze hebben slechte energielabels, waaronder 4 met label E die voor 2028 aangepakt moeten worden. Ze staan al jarenlang op de strategie 'temporiseren'. Er ligt nu een plan voor sloop/nieuwbouw waarbij er een complex met 8 kleine appartementen wordt teruggebouwd: 4 op begane grond en 4 op de eerste verdieping. Alle appartementen hebben 1 slaapkamer. De huidige huurders zijn akkoord gegaan met dit project en per december 2023 is het sociaal plan ingegaan. Per december 2024 verwachten we dat de huurders elders zijn gehuisvest en kan sloop/nieuwbouw van start gaan.

Effecten

Met de sloop/nieuwbouw van deze 8 huurwoningen wordt een bijdrage geleverd aan de opgave voor het CO₂ neutraal maken van onze woningen. Met de verkoop van een deel van het perceel kan deze locatie stedenbouwkundig verbeterd worden door het complex aan de Dingstraat af te ronden tot en met de hoek de Kleine Parallelweg. De nieuwe woningen zijn geschikt voor 1- en 2-persoonshuishoudens en krijgen een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

Middelen

Stichtingskosten circa € 1.500.000,-

Het Weurden

Doelstelling

De ontwikkellocatie Het Weurden/Huininkmaatweg ligt aan de rand van het centrum van Winterswijk. Het betreft de ontwikkeling van een braakliggende, markante hoeklocatie die al enige tijd in ons bezit is. Het toenmalige complex met een horecafunctie en bovenwoningen voldeed niet meer aan de eisen en zorgde destijds voor overlast in de omgeving. Om deze redenen is het complex in 2006 gesloopt in overleg met de gemeente. In de aansluitende periode is voorrang gegeven aan andere projecten met een hogere prioriteit.

In 2023 is een haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar nieuwbouw op de locatie. Hierbij is een voorkeursvariant vastgesteld met een invulling met 6 appartementen gericht op de doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens. Vanwege de beperkte schaal van de ontwikkellocatie is het noodzakelijk om het parkeren op te lossen met een stallingsgarage op de begane grond van het complex. Met de gemeente en welstand is overleg gevoerd over het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteit en er is goedkeuring op het ontwerp verkregen. Dit betekent dat nu de verdere planuitwerking, aanbesteding en aanvraag van de omgevingsvergunning voorbereid kunnen worden.

Effecten

Met realisatie van dit nieuwe complex voegen wij 6 duurzame appartementen in verschillende typen toe aan de DAEB-portefeuille in een wijk met bestaand bezit (onder andere. Helderkampstraat) en nieuwbouwinitiatieven (onder andere Dingstraat). Ook wordt een bijdrage geleverd aan de prestatieafspraken voor betaalbare woningbouw en de opgave voor het CO₂ neutraal en toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Met realisatie van een kleinschalig appartementencomplex voor 1- en 2-

persoonshuishoudens zal deze onafgeronde hoek straks een passende nieuwe invulling krijgen. Ook wordt een bijdrage geleverd aan een gedifferentieerd woningaanbod en een impuls geven aan de uitstraling en leefbaarheid van deze toegangsweg naar het centrum.

Middelen

Stichtingskosten circa € 1.800.000,-

Noteboomstraat

Doelstelling

Het complex Noteboomstraat 20 te Winterswijk is al lange tijd in het bezit van De Woonplaats. Het gebouw was voorheen in gebruik bij de Mondriaan MAVO, daarna bij zorginstelling Siza als locatie voor dagbesteding. Voor deze laatste huurder is in 2008 een nieuw gedeelte bijgebouwd. Het oude gedeelte van het complex (bouwjaar 1958) staat sinds het vertrek van Siza leeg en voldoet technisch en energetisch niet meer aan de huidige eisen. Het complex ligt op een mooie besloten locatie in het tuindorp Scholtenenk en leent zich goed voor het wonen in een hof.

In 2023 is een haalbaarheidsstudie gestart naar sloop/nieuwbouw op de locatie. Hierbij is de insteek om het nieuwe gedeelte van het complex te transformeren naar appartementen. De huidige studie gaat uit van een invulling met 20 tot 24 appartementen en woningen. Voor de appartementen ligt de focus op 1- en 2-persoonshuishoudens en voor de woningen op gezinnen. Op deze wijze ontstaat een mix van doelgroepen. Er is op dit moment overleg met de gemeente over het stedenbouwkundig ontwerp. Uitgangspunt is behoud van de bestaande kwaliteiten, onder andere de monumentale bomen. Na overeenstemming met de gemeente en een intern besluit over het voorkeursscenario moet een bestemmingsplanherziening doorlopen worden.

Effecten

Met realisatie van het nieuwe complex voegen wij 20 tot 24 duurzame appartementen en woningen in verschillende typen toe aan de DAEB-portefeuille in een wijk met bestaand bezit. Ook wordt een bijdrage geleverd aan de prestatieafspraken voor betaalbare woningbouw en de opgave voor het CO₂ neutraal en toekomstbestendig maken van de woningvoorraad. Met een nieuwe invulling wordt leegstaand maatschappelijk vastgoed herontwikkeld naar een wooncomplex met verschillende type woningen. Door de besloten locatie meer bij zijn omgeving te betrekken, wordt een impuls gegeven aan de leefbaarheid in de wijk.

Middelen

Stichtingskosten circa € 4.900.000,-

Gemeente Oost Gelre

Renovatie HAT-jes (Groenlo)

Doelstelling

Van de 6 HAT-complexen (Huisvesting Alleenstaanden en Tweepersoonshuishoudens) is in 2021 het eerder gesloopte complex aan de Van Limburg Styrumstraat vervangen door 5 generatiewoningen. Er resteren nu nog 5 complexen in de wijk Banninghof (aan de Bierbrouwer, Blikslager, Zilversmid, 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

Eind 2023 is de aanbesteding gestart voor verbetering van de woningen. Er worden nieuw CV-installaties geplaatst, de woningen worden verduurzaamd, de gevels worden verbeterd waarmee de complexen een andere uitstraling krijgen en vraaggestuurd worden keukens en badkamers vervangen. Huurders worden benaderd voor deelname aan de woningverbetering.

Middelen

Stichtingskosten circa € 4.800.000,-

Gemeente Aalten

Ludgerstraat

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 3 fases, maar zal in 1 bouwstroom worden uitgevoerd. In 2022 is de wijziging bestemmingsplan rondgekomen en in november is de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. In totaal worden 35 grondgebonden woningen en 21 appartementen gerealiseerd.

Van de grondgebonden woningen vormen 12 woningen het 'Aaltens Hofje'. Deze woningen zijn gesitueerd rondom een gezamenlijke binnentuin. De bewoners vormen een bewonerscommissie en zullen samen activiteiten ontwikkelen en zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van de binnentuin. Van hen wordt een actieve bijdrage in het noaberschap verwacht binnen het Aaltens Hofje. Aannemer Dura Vermeer is maart 2023 gestart met de bouw. De eerste 23 woningen worden in maart 2024 opgeleverd aan de huurders. De overige woningen volgen naar verwachting in mei 2024.

Effecten

Met de realisatie van deze duurzame, energiezuinige woningen wordt een verbeterslag gemaakt in de kwaliteit van de vastgoedportefeuille. In Aalten worden woningen toegevoegd die passen bij de vraag in de huidige en toekomstige woningmarkt. Vanuit gemeente Aalten kwam het verzoek om een hofje te realiseren en daar is invulling aan gegeven. Voor de appartementen is ingezet op de stimulering van doorstroom van 55+ huurders vanuit een eengezinswoning naar een levensloopbestendig appartement. Voor alle appartementen is op deze manier een huurder toegewezen. 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.

Hogestraat 34-36

Doelstelling

Hogestraat 34/34a betreft een voormalig winkelpand met bovenwoning. Het pand staat al jaren leeg. Hogestraat 36 betreft een voormalig woonwinkelpand: beneden winkel met bakkerij, boven een woning. Deze panden zijn in 2007 aangekocht door WSD om een woningbouwontwikkeling in dit gebied mogelijk te maken. Deze is echter nog nooit tot realisatie gekomen. Er is studie gedaan naar de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een appartementencomplex op deze locatie. Omdat welstand vindt dat de hoogte van de bebouwing moet aansluiten bij de naastgelegen panden is er uiteindelijk een complex met 11 appartementen haalbaar bevonden. Op het achterterrein is voldoende ruimte voor de bergingen en parkeerplaatsen en blijven er enkele parkeerplaatsen over die de gemeente wil overnemen om aan het parkeren op De Hoven toe te voegen.

Effecten

Met het realiseren van dit appartementencomplex voegen wij 11 duurzame woningen toe aan de DAEB-portefeuille en wordt een bijdrage geleverd aan de opgave voor het CO₂ neutraal maken van de woningvoorraad. Twee sterk verpauperde panden in het centrum van Aalten zullen worden gesloopt en met de realisatie van een appartementencomplex zal deze locatie een mooie passende invulling krijgen. De rommelige aanblik vanaf De Hoven op deze locatie zal worden verbeterd. Dit totale plan heeft geleid tot toekenning van een provinciale subsidie 'Steengoed Benutten'. Deze levensloopbestendige woningen zijn passend voor de brede doelgroep 1- en 2-persoonshuishoudens.

Middelen

Stichtingskosten circa € 3.400.000,-

Voor dit project wordt een subsidie 'Steengoed Benutten' van € 200.000,- toegekend 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 moeten voldoen aan de volgende 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 de 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.

Bij sommige projecten gaat het om een herstructurering (sloop/nieuwbouw). Hierbij wordt gebruik gemaakt van een sociaal plan. In een sociaal plan beschrijven we de rechten en plichten van bewoners en De Woonplaats tijdens een herstructurering. Dit plan geeft bewoners garanties voor bijvoorbeeld herhuisvesting, onkostenvergoeding en sociale begeleiding. Zo is iedereen verzekerd van een gelijke behandeling en bestaat er duidelijkheid over het proces. De Woonplaats heeft een format van een sociaal plan dat we per project uitwerken en vaststellen. Het vaststellen gebeurt in overleg met een bewonerscommissie en/of huurdersvereniging. In het format komen de volgende onderwerpen aan de orde:

- Procedure bij sloop
- Vervangende woonruimte
- Terugkeerregeling
- Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten
- Zelf aangebrachte voorzieningen (ZAV) en verplichtingen
- Leefbaarheid in de wijk
- Dienstverlening en extra voorzieningen
- Geschillenregeling en hardheidsclausule

2.4 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 gemeenten 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 2023				
	Totaal verkocht	Aantal verkocht DAEB	Aantal verkocht niet-DAEB	Verkocht aan zittende bewoners
Oost-Nederland	5	2	3	0
Overig Nederland	5	3	2	0
Totaal	10	5	5	0

In 2023 is 1 DAEB-woning in ons kerngebied verkocht. Dit betrof een laatste woning in een VvE-complex in Winterswijk. De andere DAEB-woning in Oost-Nederland die is verkocht, is in Losser. Dit betreft een verkoop aan Domijn wat onder de getaxeerde marktwaarde is verkocht, en waarbij de verkoopprijs hoger is dan de beleidswaarde van de woning.

Commercieel vastgoed

Het huidige aanbod bedrijfsonroerendgoed wordt zowel te koop als te huur aangeboden in geval van leegstand. Verhuurde objecten kunnen, als die goed te vermarkten zijn, worden verkocht. In 2023 is afstand gedaan van het complex aan de Haitsma Mulierweg 36 in Winterswijk en van een bedrijfsruimte in Arnhem.

Bezit De Woonplaats per 31 december 2022 en 31 december 2023						
	Aantal 31-12-2022	Verkoop	Sloop/ Samen-voegen/ Uit admini-stratie/ Uitsplitsing	Aankoop/ Admini-stratieve redenen	Nieuw	Aantal 31-12-2023
Woningen en woongebouwen (inclusief woonwagens en standplaatsen)	16.675	10	0	2	21	16.688
Garages, carports, parkeerplaatsen	2.157	5	6	53	0	2.199
Overige verhuureenheden	454	3	2	9	0	458
Totaal De Woonplaats	19.286	18	8	64	21	19.345

2.5 Maatschappelijk vastgoed

Wij zien onze multifunctionele accommodaties (MFA's) nog steeds als een belangrijke katalysator voor een leefbare wijk. De gemeente Enschede is een belangrijke samenwerkingspartner bij en voor onze 3 MFA's: Prismare, Stroinkshuis en Lumen. Binnen deze samenwerking zijn per wijkvoorziening afspraken vastgelegd.

Stroinkshuis

Voor Stroinkshuis zijn de gemeente Enschede en De Woonplaats overeengekomen dat de nieuwe samenwerkings- en financiële afspraken lopen van 1 januari 2023 tot en met december 2031. Beiden zetten zich door middel van strategisch partnerschap gezamenlijk in om Stroinkshuis in te zetten als wijkvoorziening met een buurtfunctie volgens vastgestelde kaders. Doel: de sociaal maatschappelijke functie verder ontwikkelen. Het belangrijkste speerpunt is de samenwerking met partners uit de wijk te versterken. Dit heeft in 2023 geresulteerd tot mooie samenwerkingen tussen Alifa, Incluzio en het Smileyveld. Activering als de halloweentocht, een paasactiviteit en de kerstmarkt voor de wijk zijn ook mooie voorbeelden hiervan en ook de opzet van Radio Stroinkslanden heeft hieraan bijgedragen.

Lumen

De overeenkomst voor Lumen loopt tot en met 2025. De gesprekken met de gemeente Enschede en Ons Huis zijn inmiddels opgestart zodat er in 2025 een overeenkomst ligt. De verwachte termijn van samenwerking zal gelijk worden getrokken aan die van Stroinkshuis. Voor wijkvoorziening Lumen is ingezet op de samenwerking met bewoners en netwerkpartijen en deze te versterken. Hier speelt het ontwikkelen van de rol en bestemming van de keuken in Lumen een grote rol. Dit vanwege de maatschappelijke doelstelling 'meedoen in de samenleving'. In 2023 hebben verschillende activiteiten ervoor gezorgd dat de verbinding met diverse partijen is versterkt. Tijdens de open dag in Lumen hebben alle gebruikers hun deuren geopend zodat iedereen een kijkje kon nemen. De vele huurders/wijkpartners hebben zichzelf laten zien door hun aanwezigheid of met een workshops/demonstratie. De scholen hebben hun kerstviering gekoppeld aan de kerstmarkt die vanuit de wijk is geïnitieerd. Lumen heeft hierin gezorgd voor de verbinding en heeft als locatie de faciliterende rol op zich genomen. Vele wijkbewoners zijn deze avond in Lumen geweest.

Prismare

De samenwerking tussen de gemeente en Prismare loopt tot en met 2047. Een belangrijk doel van Prismare is de realisatie van een zichtbare doorontwikkeling van de wijkvoorziening met daaraan gekoppeld de interne verhuizing van diverse partners. De doorontwikkeling is een middel om in de toekomst nog beter te kunnen activeren. Om die reden is in 2023 het Atrium van Prismare ingrijpend verbouwd om deze toekomstgerichter te maken. Met een vernieuwde bibliotheek op de begane grond is de aantrekkingskracht van Prismare naar de toekomst toe vergroot. Er is een plek gecreëerd waar ontmoeting centraal staat. Met de definitieve komst van het Huis van Verhalen in 2024 in de horecaruimte zal ook de activering toenemen. Er zal een plek ontstaan waar je kunt ontmoeten, lezen, leren, waar een kop koffie gedronken wordt en samen eten centraal staat, maar ook een plek voor een praatje en luisterend oor.

3. Samen kunnen we meer

3.1 Samenwerking met belanghouders

Strategische doelstelling uit ons [ondernemingsplan](#): Wij investeren actief in de relatie met onze huurders en belanghouders en werken intensief samen, waarbij alle betrokkenen vanuit de eigen verantwoordelijkheid bijdragen aan de uitvoering van de gezamenlijke ambitie en opgaven.

Samenwerking met het 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.

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 2023:

- Duurzaamheidsbeleid 2023
- Huurverhoging/-verlaging 2023

Daarnaast zijn onder andere afgelopen jaar de volgende onderwerpen aan bod gekomen:

- Begroting 2023 en de jaarrekening 2022
- Servicekosten
- Voorgenomen fusie met Sint Joseph
- WoningHuren.nl
- Communicatie

Tevens hebben er 2 thema bijeenkomsten plaatsgevonden met het Huurdersplatform waar de volgende onderwerpen zijn besproken:

- Thema leefbaarheid en het jaarverslag 2022
- De ambities voor het jaar 2024

Huurdersverenigingen

De Woonplaats onderhoudt ook regelmatig contact met de 6 huurdersverenigingen: 4 in de Achterhoek en 2 in Enschede. Regelmatig worden zij bijgepraat over nieuwe ontwikkelingen in hun gebied door de gebiedsteamleiders. Via het regelmatige contact met onder andere wijkbeheerders en consultants worden dagelijkse vragen besproken, zodat deze niet te lang onbeantwoord blijven liggen.

Huurdersplatform 2.0

Naast alle reguliere en verplichte overleggen met het Huurdersplatform en de huurdersverenigingen zijn we in 2023 gestart met het meer eigentijds maken van visie, doelstellingen en middelen ten behoeve van het platform en de verenigingen.

De leden van het platform en huurdersverenigingen hebben meegedaan aan een onderzoekstool van de Woonbond. De uitkomsten van dit onderzoek verwerken zij in een verbeterplan waar zij zelf eigenaar van zijn en uitvoering aan geven. De Woonplaats is hierin faciliterend. Daarnaast starten we met het vormen van digitale participatie en doelgroep Participatie (jongeren). Deze tools zijn niet alleen door ons te gebruiken maar worden ook aangeboden aan het Huurdersplatform en de huurdersverenigingen. Komend jaar moet dit concreet worden.

De consultants in de wijken onderhouden de contacten met de bewonerscommissies. Afhankelijk van de behoefte van de commissie en de rol die men wil aannemen wordt er door de consultant bij- of afgeschakeld.

ACo (Achterhoekse Corporaties)

In de regio Achterhoek werken we met de andere Achterhoekse woningcorporaties (Wonion, Sité, ProWonen) actief samen in de ACo (Achterhoekse Corporaties). We hebben vooral een innige samenwerking op beleidsniveau en we zijn vertegenwoordigd in de Achterhoekse samenwerking voor de uitvoering van de regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030 inclusief de regionale woondeal.

In ACo verband vindt periodieke informatie- en kennisdeling, afstemming, coördinatie en besluitvorming plaats tussen beleidsadviseurs en op managers- en directeureniveau. Een voorbeeld van samenwerking op een beleidsthema is de pilot 'Comfortabel Thuis' die we in 2022 met elkaar hebben ontwikkeld (in 2023 implementatie) in het kader van het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en kansen voor doorstroming. Deze aanpak is ontwikkeld om ouderen bewust te maken van hun woonsituatie.

In de regionale woonagenda Achterhoek wordt van de corporaties een belangrijke bijdrage verwacht in de uitvoering (nieuwbouw, betaalbaarheid, aandachtsgroepen, et cetera). Daarom vinden we het belangrijk dat we als ACo proactief aan tafel zitten bij onze partners. Beleidsinhoudelijk neemt de ACo deel in werkgroepen die gevormd zijn rondom de programmalijnen uit de regionale woonagenda (bijvoorbeeld voor de regionale woonzorgvisie). Bestuurlijk is de ACo vertegenwoordigd in de thematafel 'Wonen en vastgoed' waar de besluitvorming plaatsvindt en in de Achterhoekboard (lobby/ netwerk).

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 klantinvloed. 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 13 leden van WoON Twente aan deelnemen is het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem WoningHuren.nl. In 2023 was de live-gang, en inmiddels zijn 14 corporaties in Twente en de Achterhoek aangesloten (zie ook 1.2).

Daarnaast is er veel samenwerking met provincie en overheden rondom de verdere uitwerking van de regionale woondeal. In 2023 is ook gezamenlijk met provincie en gemeenten een start gemaakt met de verkenning van een gezamenlijk urgentieverordening. Ook noemenswaardig is het proces 'Doorstroom Maatschappelijke Opvang', waarvoor WoON Twente zich inzet samen met maatschappelijke partners.

3.2 Prestatieafspraken

Prestatieafspraken Achterhoek

In de Achterhoek hebben we in de gemeenten Winterswijk, Aalten en Oost Gelre een samenwerkingsstructuur op ambtelijk en bestuurlijk niveau rondom de cyclus van de prestatieafspraken. De huurdersorganisaties sluiten hier periodiek bij aan. Dit begint in het vroege voorjaar met de evaluatie van de afspraken uit het voorgaande jaar. Daarna het bod in juni op de gemeentelijke woonvisies, dat als basis dient voor de gesprekken in september en oktober over de nieuwe afspraken voor het volgende jaar en tenslotte de ondertekening van de prestatieafspraken aan het einde van het jaar.

We hebben met alle gemeenten een raamovereenkomst gesloten voor de periode 2022-2025, waarin we de beleidsmatige kaders en doelen hebben vastgelegd. Daarnaast stellen we in de jaarlijkse actieagenda concrete prestatieafspraken op voor de actuele en urgente zaken die we voor het komende jaar verwachten. Afgelopen jaar hadden de afspraken vooral betrekking op onze bijdrage aan de verduurzaming van de woningvoorraad, de beschikbaarheid van sociale huurwoningen, de huisvesting van kwetsbare groepen en de nieuwbouwopgave van sociale huurwoningen.

Met de gemeente Doetinchem hebben we voor het eerst tweejaarlijkse prestatieafspraken gesloten, omdat de afspraken zich beperken tot het ouderencomplex Oldershove in Wehl.

(Prestatie)afspraken gemeente Enschede

In Enschede zijn de meerjarige prestatieafspraken, die opgesteld waren voor de periode 2022- 2023, geactualiseerd voor 2024. Deze zijn, zoals in Enschede gebruikelijk is, opgesteld door de 5 corporaties, de gemeente Enschede en de huurdersvertegenwoordiging van de corporaties. De bedoeling is dat op basis van het op te stellen volkshuisvestelijk programma nieuwe prestatieafspraken opgesteld gaan worden. In de prestatieafspraken is onder andere aandacht voor de nieuwbouwopgave (in relatie tot de woondeal), waarbij kritische succesfactoren zijn genoemd zoals personele capaciteit, voldoende locaties en financiële randvoorwaarden. Daarnaast is er ook aandacht voor verduurzaming.

Het jaar 2023 heeft vervolgens in het teken gestaan van een aantal onderwerpen, waarvan er hier twee worden genoemd:

- Regionale woondeal
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 zich vertaald in een uitbreidingsopgave van netto 2000 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. Hiermee ligt er een sterke basis voor het versnellen van de bouwopgave en het invulling geven aan de Overijsselse woondeal.
- Host City
Het concept Host City betreft de realisatie (nieuwbouw) van permanente kern met een omvang van minimaal 300 woningen. Deze moeten modulair zijn en industrieel vervaardigd worden. De permanente kern hoeft niet specifiek een hele nieuwe wijk te zijn, maar kan op meerdere locaties gerealiseerd worden. Van de 300 woningen is 200 sociale huur en de overige 100 niet-DAEB of goedkope koop. Naast deze kern heeft de deelnemende stad (in dit geval Enschede) de verplichting garantiekavels vrij te houden voor flexwoningen die elders in het land niet meer geplaatst kunnen worden. Hiervoor moet de gemeente 200 plekken beschikbaar houden. Voor deze garantiekavels zal een beroep worden gedaan op de corporaties om de woningen toe te wijzen en te beheren. De Enschedese corporaties en gemeente Enschede hebben hier een samenwerkingsovereenkomst voor opgesteld.

3.3 Innovatiefestival

Als corporatie willen we meer investeren in de relatie met onze huurders en belanghouders én daarmee onze externe gerichtheid versterken. Samenwerking met onze belanghouders is daarom ook één van de speerpunten uit ons ondernemingsplan. Daarnaast hebben we aansluitend op het ondernemingsplan een corporate communicatiestrategie opgesteld. Rode draad is de corporate profilering als innovatieve organisatie met lef. Hiervoor worden overkoepelend acties ondernomen, maar in alles zijn medewerkers onze ambassadeurs. Binnen de corporate communicatiestrategie is ruimte om medewerkers extra te voeden met innovatieve ontwikkelingen om zo innovatief te blijven.

We vinden het belangrijk om actief de samenwerking met andere partijen op te zoeken en gezamenlijk op te trekken in het realiseren van de maatschappelijke vraagstukken. Ook willen we graag van elkaar leren, elkaar inspireren en onze kennis delen met anderen. Want samen kunnen en bereiken we meer. Zo kwamen intern verschillende bestaande doelstellingen samen en ontstond het idee voor '[Innovatiefestival De Woonplaats](#)'. Een co-creatieve week vol inspirerende activiteiten op diverse (eigen) locaties, met daarin 1 dag speciaal voor onze belanghouders én de jaarlijkse Woonplaatsdag voor collega's.

Relatiedag van het innovatiefestival

Dinsdag 3 oktober stond in het teken van onze relaties. Maar liefst 150 relaties lieten zich volop inspireren tijdens verschillende activiteiten, lezingen en workshops in Prismare en Stroinkshuis. Voorheen stond deze dag ook wel bekend als de belanghoudersdag, maar dan in een nieuw jasje én breder uitgenodigd. Onze collega's hebben spraakmakende programmaonderdelen verzorgd, om zo te laten zien waar onze innovatiekracht ligt. Actuele en innovatieve thema's waar wij als corporatie mee te maken hebben, stonden centraal. Naast het inspireren vonden we het natuurlijk ook heel leuk om onze relaties en partners te ontmoeten. Na afloop kregen we veel enthousiaste reacties. Onze eigen conclusie: het was een groot succes!



Woonplaatsdag

Het innovatiefestival zou niet compleet zijn zonder onze eigen Woonplaatsdag, die dit jaar logischerwijs in het teken stond van innovatie en lef. Op donderdag 5 oktober trokken we met alle collega's richting Achterhoek. Na een warm onthaal van Leon Buiting beleefden we een gezamenlijk ochtendprogramma. Onze nieuwsgierigheid werd geprikkeld door Kevin Weijers en er was veel ruimte om elkaar wat beter te leren kennen. In de verschillende groepen op de theatertrappen werd namelijk duidelijk hoeveel nieuwe collega's we in de afgelopen twee jaar hebben mogen verwelkomen! In de middag had iedereen een eigen programma samengesteld met verschillende workshops of lezingen.



Tijdens de overige dagen (2 en 4 oktober) kon iedereen ook deelnemen aan allerlei innovatieve activiteiten, zoals streetart voor een leefbare buurt, de magie van virtual reality, banenmarkt en een safari door onze wijken.



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. In 2022 hebben we daartoe ambities geformuleerd en in 2023 zijn de instrumenten en voorwaarden geïmplementeerd die bijdragen aan het werven, binden en boeien van medewerkers.

Werven, binden en boeien

We hebben met onze recruiter de vacatures van 2023 goed weten in te vullen. Met team Communicatie is de arbeidsmarktcommunicatie vernieuwd en dat is een groot succes gebleken. Kandidaten weten ons via diverse kanalen te vinden en complimenteren ons regelmatig over de vacatures met onze eigen collega's in de hoofdrol en ook over de inlooppmomenten om (laagdrempelig) kennis te maken en in gesprek te gaan over vacatures.

Vanuit de ambitie 'Werven, binden en boeien' is een nieuw aantrekkelijk onboardingsprogramma ontwikkeld in 2022. Dit is in 2023 in de organisatie gelanceerd. Nadat de toekomstige collega het contract getekend heeft, ontvangt hij of zij alvast een warm welkom via een kaartje en een bos bloemen. Al voor mensen starten, laten we merken dat ze welkom zijn. Ook het digitale deel van 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. In 2023 is het Cafetariseren 2.0 geïmplementeerd en 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.

Formatie

Eind 2023 bedroeg de totale bezetting 226,6 FTE. Bij De Woonplaats zijn 266 medewerkers (inclusief inleen en stagiaires) in dienst. 211 medewerkers hebben een dienstverband voor onbepaalde tijd, 25 medewerkers hebben een dienstverband voor bepaalde tijd, 25 medewerkers zijn inleenkrachten en er zijn 5 stagiaires. Eind 2022 bedroeg de totale bezetting 211,9 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

Na de lancering van De Woonplaats Academy in 2022 is een sterke toename waargenomen van de deelname aan trainingen en opleidingen. Deze lijn heeft zich in 2023 voortgezet. Collega's weten de Woonplaats Academy goed te vinden voor trainingen en cursussen ten behoeve van vakkennis, persoonlijke effectiviteit, coaching en teamtraining. In 2023 hebben voor het eerst ook interne collega's trainingen verzorgd vanuit de Academy.

Medewerkersonderzoek

In 2023 hebben wij het laatste traditionele medewerkersonderzoek uitgevoerd. Wij willen overstappen op een methode die verder gaat dan primair meten en die ook kijkt naar emotionele welzijnsaspecten die de kern vormen voor een vervullend professioneel leven. Er zijn nieuwe onderzoeksmethoden waar ook een persoonlijk gesprek aan gekoppeld is en waarbij deelname en resultaten ook van belang zijn voor de medewerkers zelf. In 2023 zijn op de organisatie thema's de volgende scores behaald:

Scores medewerkersonderzoek op organisatiethema's in oktober 2023		
	De Woonplaats	Benchmark
Bevlogenheid	7,8	7,6
Werkgeverschap	6,9	7,1
Eigenaarschap	8,2	8,2

Ziekteverzuim

In 2023 was het gemiddelde verzuimpercentage 6,83%, waarvan 0,53 % kort verzuim, 5,87% lang verzuim en 0,43 % middellang verzuim. We hebben een vitaliteitsprogramma ontwikkeld dat in 2024 van start gaat met als doel het verzuim weer te laten dalen. Onderdelen zijn vitaal leiderschap, preventie, gezondheidschecks en workshops met diverse gezondheidsthema's.

Strategische personeelsplanning

De afdelingen en teams ontvingen ook in 2023 de data over te verwachten uitstroom op basis van leeftijd. In combinatie met inzicht uit de barometergesprekken (ontwikkelgesprekken tussen leidinggevende en

medewerker) kunnen leidinggevend dit doornemen met de recruiter en P&O adviseur. Er is een overzicht gerealiseerd van functies waarvoor we in 2023 zijn gaan werven. In 2024 gaan leidinggevend 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 2023 zijn er in totaal 19 mensen uitgestroomd, waarvan 4 op basis van (vroeg)pensionering. Uitgedrukt in een percentage betreft dit een verloop van 5,4%.

Streefcijfer evenwichtige verhouding aantal mannen en vrouwen in de (sub)top

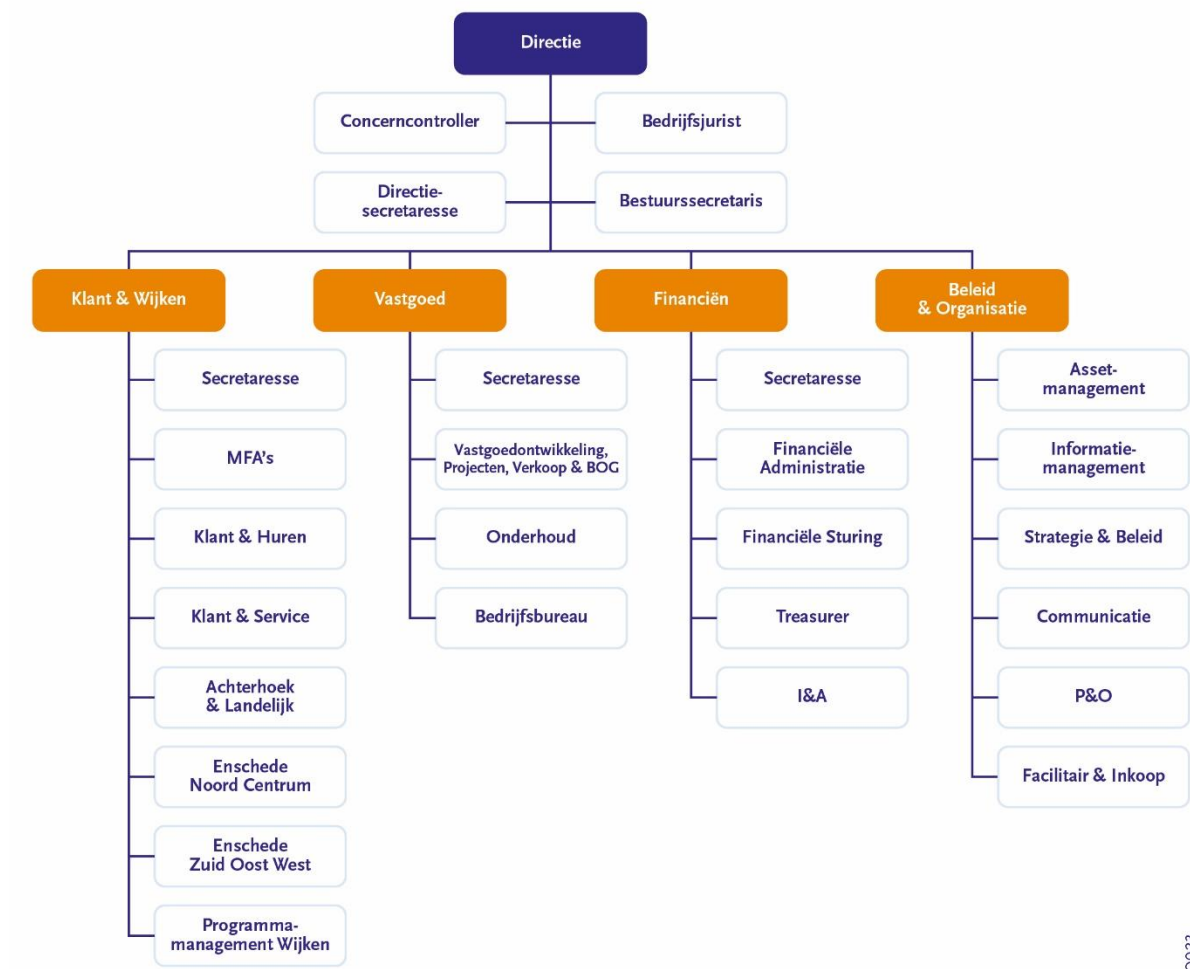
In de wet is een ingroeiquotum van ten minste een derde vrouw en een derde man voor de Raad van Commissarissen (RvC) van beursvennootschappen opgenomen. Het quotum geldt voor nieuwe benoemingen en wordt daarom ook wel het ingroeiquotum genoemd. Bij een benoeming van een nieuwe commissaris moet rekening gehouden worden met de evenwichtigheid van de m/v-verhouding in de raad. Als de RvC niet evenwichtig is samengesteld, dat wil zeggen niet ten minste voor een derde uit vrouwen en voor een derde uit mannen bestaat, dan zal een nieuwe benoeming moeten bijdragen aan dat evenwicht. De algemene vergadering, de ondernemingsraad en de RvC van beursgenoteerde ondernemingen zijn dan verplicht om bij het doen van aanbevelingen en voordrachten rekening te houden met het diversiteitsquotum.

Nu is De Woonplaats geen beursgenoteerde onderneming, we staan wel midden in de maatschappij en streven een gezond evenwicht na tussen sociale, ecologische en economische belangen. Dit betekent ook dat we in onze werkwijze oog hebben voor (gender)diversiteit en complementariteit, omdat we uitgaan van de kracht van het verschil. Wij stellen ons daarom proactief op en vinden het belangrijk om het diversiteitsquotum in ogenschouw te nemen bij nieuwe benoemingen. Hieronder volgt een overzicht van de man/ vrouw verhouding in de (sub)top.

Verhouding mannen vrouwen in de (sub)top in 2023				
	Man	Vrouw	Percentage vrouw	Totaal
RvC	5	1	17%	6
Directie	1	1	50%	2
Afdelingsmanagers	2	1	33%	3
Teamleiders	10	5	33%	15
Totaal De Woonplaats	18	8	31%	26

5. Onze organisatie en governance

5.1 Organisatie



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 gedeponeerd 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.

Fusieverkenning Sint Joseph

In juli 2023 maakten De Woonplaats en Sint Joseph bekend dat ze samen een fusieverkenning aangingen. Aanleiding was de hulpvraag van Sint Joseph vanwege het tekort aan financiële middelen om de grote maatschappelijke opgave, waaronder sloop/nieuwbouwprojecten, in Almelo op te pakken. De Woonplaats wilde zo een bijdrage leveren aan de grote volkshuisvestelijke uitdaging waar de regio voor staat. Inmiddels zijn we een aantal maanden verder en is er sprake van veranderde omstandigheden. De inspanningen van Sint Joseph in de afgelopen jaren om de financiële ratio's te verbeteren, werpen hun vruchten af. Het WSW heeft aangegeven extra investeringsruimte voor Sint Joseph te willen borgen. Sint Joseph heeft daarom besloten om zich eerst te focussen op de opgave in Almelo met de middelen die nu beschikbaar komen. Dat betekent dat de fusieverkenning stopgezet is.

5.2 Gebiedsgericht werken

De Woonplaats wil dichtbij de huurder staan. Dat betekent onder meer dat we gebiedsgericht en integraal vanuit de wijk werken om op deze manier letterlijk dichtbij en zichtbaar te 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.

In 2023 hebben we een evaluatie naar het gebiedsgericht werken gedaan. Samenvattend kunnen we stellen dat we door het gebiedsgericht werken, ondanks dat we een aantal harde KPI's niet hebben gehaald, dichterbij de klant zijn komen te staan. Daarnaast zijn er een drietal aanbevelingen gedaan:

1. Ontwikkel wijkplannen en blijf investeren in de wijkkantoren
Een van de belangrijkste aanbeveling van de respondenten is het integraal opzetten van en sturen op wijkplannen. Wijkplannen geven perspectief en duidelijkheid in de prioritering en volgorde van de onderhoudsprojecten, de investeringsprojecten de verduurzaming en de leefbaarheidsprojecten. Zorg voor een eenduidige opzet (inclusief format) en afweging van de planvorming. Blijf daarnaast investeren in de wijkkantoren en zorg dat gebiedsgericht werken daar ten uitvoer kan worden gebracht, wat betekent voldoende plaatsen en de nodige faciliteiten.
2. Maak een visueel gebiedsgericht werken bij De Woonplaats
Maak duidelijk hoe de verschillende gremia interacteren in de matrix-organisatie van De Woonplaats op strategisch, tactisch en operationeel niveau. Stel op onderdelen een RACI (responsible, accountable, consulted en informed) op.
3. Programma(organisatie) voor de (door)ontwikkeling
Geef blijvend energie op thema's, zoals onze misse, kernwaarden en gebiedsgericht werken, en draag actief uit wat we daaronder verstaan en faciliteer het gesprek hierover (immers is niet alles te vatten in processen, procedures, overzichten en diagrammen) en zet maximaal in op samenwerking en vertrouwen tussen teams en tussen afdelingen. Ontwikkel niet alleen de teams, maar ook de lagen in de organisatie: teams, leidinggevend en directie. We zijn één Woonplaats. Geef zorg en aandacht aan overtuigingen en geef tools voor het plegen van interventie. Stimuleer faciliterend leiderschap.

Op basis van deze aanbevelingen en de opgedane ervaringen in de teams gaan we in 2024 de volgende stappen zetten om het gebiedsgericht werken verder te ontwikkelen en te professionaliseren.

5.3 Governance

De Woonplaats volgt de 'Governancecode Woningcorporaties'. 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.

Ondernemen als sociaal, maatschappelijke organisatie brengt risico's met zich mee. Verderop in dit jaarverslag 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 2023 is nageleefd.

Integriteit en soft controls

De Woonplaats heeft een integriteitscode, een klokkenluidersregeling en een protocol nevenwerkzaamheden. Deze zijn gepubliceerd op de website. De klokkenluidersregeling is in 2023 aangescherpt vanwege de invoering van de 'Wet bescherming klokkenluiders'. De integriteitscode beschrijft waarden en normen die gelden voor bestuur, de RvC, medewerkers maar ook voor iedereen die voor of namens De Woonplaats optreedt. Integer handelen van alle mensen en organisaties die bij ons betrokken zijn, is ons uitgangspunt.

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. De Woonplaats beschikt over drie vertrouwenspersonen: 2 intern en 1 extern. Als dat nodig is, kunnen onze medewerkers met een 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 soft control scan organisatiebreed uitgevoerd. De uitkomsten van de scan zijn met de diverse teams besproken. De scan heeft nadere richting gegeven aan de inzet van soft controls binnen De Woonplaats.

5.4 Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Wij zijn een organisatie met een brede maatschappelijke betrokkenheid en willen maatschappelijk verantwoord ondernemen (MVO). In ons ondernemingsplan hebben we benoemd dat MVO past bij onze missie en een voorwaarde is voor onze innovatieve manier van doen en de focus die we aanbrengen. Door maatschappelijk verantwoord te ondernemen zorgen we simpelweg voor een meer betekenisvolle impact voor onze huurders, de maatschappij en andere belanghebbenden.

CO₂ footprint flink verminderd

De werkgroep MVO heeft in 2023 de CO₂ footprint van de organisatie in kaart gebracht. Hierbij is gekeken naar de uitstoot van onze gebouwen (Enschede, Winterswijk en wijkkantoren) en onze mobiliteit (woonwerkverkeer en zakelijke kilometers). In zo'n 10 jaar tijd is onze uitstoot met 45% gedaald. Een resultaat om trots op te zijn! Naast het mooie resultaat, kwamen we ook nieuwe kansen tegen, zoals overgaan op groene stroom, een elektrisch wagenpark en LED-verlichting in onze kantoren. Deze reductiemaatregelen zijn verder uitgewerkt en in 2024 gaan we ermee aan de slag.

Samenwerken tegen energiearmoede

We zijn afgestapt van het plan om onder huurders zelf energiecoaches te werven en op te leiden. In onze kerngemeenten zijn bij de welzijnsorganisaties al een groep vrijwilligers in dienst als energiecoaches. We hebben ons daarom meer gericht op de samenwerking met deze partijen. Zo heeft onze energieconsulent een middag georganiseerd waarin ze de energiebespaarmaatjes van de gemeente Winterswijk bijpraatte over de (technische) verschillen in ons vastgoed. Ook trokken we samen op met de gemeente Winterswijk in communicatieuitingen om huurders te motiveren tot verduurzaming van de woning en het aanvragen van zonnepanelen. De zonnepanelen worden verrekend in de servicekosten met de huurder en gemeente Winterswijk stelde een subsidie voor het eerste jaar servicekosten beschikbaar voor huurders met een laag (besteedbaar) inkomen.

Duurzaamheidsrapportage

We zien dat het steeds belangrijker wordt om over onze maatschappelijke en duurzame prestaties te rapporteren. De Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), een nieuwe Europese richtlijn, verplicht al veel grote bedrijven vanaf 2024 een duurzaamheidsrapportage maken. Deze verplichting geldt (nog) niet voor de woningcorporaties. Ondanks dat het niet verplicht is, willen we er wel mee bezig. De rapportage helpt ons na te denken en te communiceren over het volledige spectrum van duurzaamheid en maatschappelijk verantwoord ondernemen. Daarom is in 2023 vanuit de werkgroep MVO gestart met het onderzoek naar een bij de organisatie passende duurzaamheidsrapportage aansluitend bij de Sustainable Development Goals (SDG's) die in het MVO-beleid zijn benoemd. Daarnaast sluiten we aan bij de werkgroep van Aedes die aan de slag gaat om voor de sector tot een aansluitend raamwerk voor een duurzaamheidsrapportage te komen.

5.5 Innovatief en slim bouwen op data

Strategische doelstelling uit ons [ondernemingsplan](#): We verbeteren onze processen continu met innovatieve, digitale oplossingen.

Op basis van de I-visie hebben we afgelopen jaar gewerkt aan 'innovatief en slim 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. Deze ambitie hebben we uitgewerkt in de 'Informatievisie en -strategie 2022-2025'.

We werken aan deze visie op basis van de volgende vier strategische lijnen:

1. Huurder centraal
2. Flexibel en integraal samenwerken
3. Datagedreven
4. Innovatief en slim

Binnen deze lijnen is er afgelopen jaar gewerkt verschillende projecten. Hieronder noemen we er enkele.

WoningHuren.nl

De afgelopen jaren is er binnen WoON gewerkt aan een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem voor woningzoekenden. Het platform WoningHuren.nl is in maart 2023 succesvol gelanceerd na een grondige ontwikkelingsfase. Het biedt woningzoekenden de mogelijkheid om via één centrale website te reageren op alle beschikbare huurwoningen. Het omvat op dit moment het aanbod van 14 woningcorporaties uit Twente, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de sterke behoefte van woningzoekenden om alle beschikbare woningen op één plek te kunnen vinden. Dit initiatief bevordert transparantie en vereenvoudigt het zoekproces voor huurders aanzienlijk.

Prettig digitaal samenwerken

De huidige digitale samenwerkingsomgeving van De Woonplaats is aan vervanging toe. Om die reden is er afgelopen jaar hard gewerkt aan een visie op prettig digitaal samenwerken. De visie moet ons houvast bieden bij het vernieuwen van deze omgeving. In 2024 starten we met de realisatie. Het concrete resultaat is één digitale werk- en informatieomgeving voor al onze medewerkers, die hen zo optimaal mogelijk ondersteund.

Dashboard CO₂ neutraal

In ons duurzaamheidsbeleid is een van de doelstellingen het realiseren van een CO₂ neutraal woningbestand in 2050. Afgelopen jaar is er een dashboard opgeleverd dat inzicht geeft in de mate waarin De Woonplaats aan deze doelstelling voldoet, op basis van onze 'Routekaart CO₂ neutraal'.

Grip op onderhoud en verduurzaming

De Woonplaats werkt aan een toekomstbestendige en duurzame vastgoedvoorraad. Hierbij is het van belang dat we een betrouwbaar integraal beeld hebben van onze vastgoedvoorraad en de meerjarenbegroting voor het onderhoud en de investeringen in het bestaande bezit. In de huidige situatie worden begrotingsgegevens uit meerdere bronnen bij elkaar gevoegd. Voor de toekomst willen we al deze informatie op één plek inzichtelijk hebben. Om dit inzicht te realiseren, zijn we in 2023 gestart met het project 'Grip op onderhoud en verduurzaming'. Naar verwachting wordt het project in de loop van 2025 afgerond.

Robotic Process Automation (RPA)

De inzet van technologie in onze processen biedt kansen ten aanzien van de bedreiging van een tekort aan personeel in de toekomst: door onze processen verdergaand te digitaliseren en digitaal te transformeren, kunnen we de administratieve last voor onze medewerkers verder terugdringen. In dit kader zijn we al enkele jaren bezig met pilots rondom RPA. Afgelopen jaar is met name tijd en aandacht besteed aan het formeel borgen van RPA in onze organisatie.

ChatGPT

We zien ook de kansen van nieuwe ontwikkelingen zoals ChatGPT en we zijn aan het onderzoeken hoe we dergelijke technologie in onze organisatie kunnen toepassen. Om die reden hebben er in 2023 diverse workshops ChatGPT plaatsgevonden, waarbij collega's zijn meegenomen in de voordelen, maar ook in de gevaren van deze technologie. In 2024 gaan we de praktische toepassing en inbedding in onze organisatie verder onderzoeken.

Informatiebeveiliging en -veiligheid

Tot slot hebben we het afgelopen jaar opnieuw veel aandacht besteed aan informatiebeveiliging en -veiligheid. We hebben verschillende veiligheidsscans en kwetsbaarheidsanalyses laten uitvoeren. Op basis van de conclusies en aanbevelingen uit die rapportages voeren we verbeteringen door. Dit is een doorlopend proces, waarbij de maatregelen gelijke tred moeten houden met de ontwikkeling van cyberrisico's. Om het bewustzijn rondom informatiebeveiliging en -veiligheid te verhogen vragen we alle medewerkers om drie keer per jaar een bewustzijnstraining op het gebied van informatiebeveiliging te volgen.

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 2023

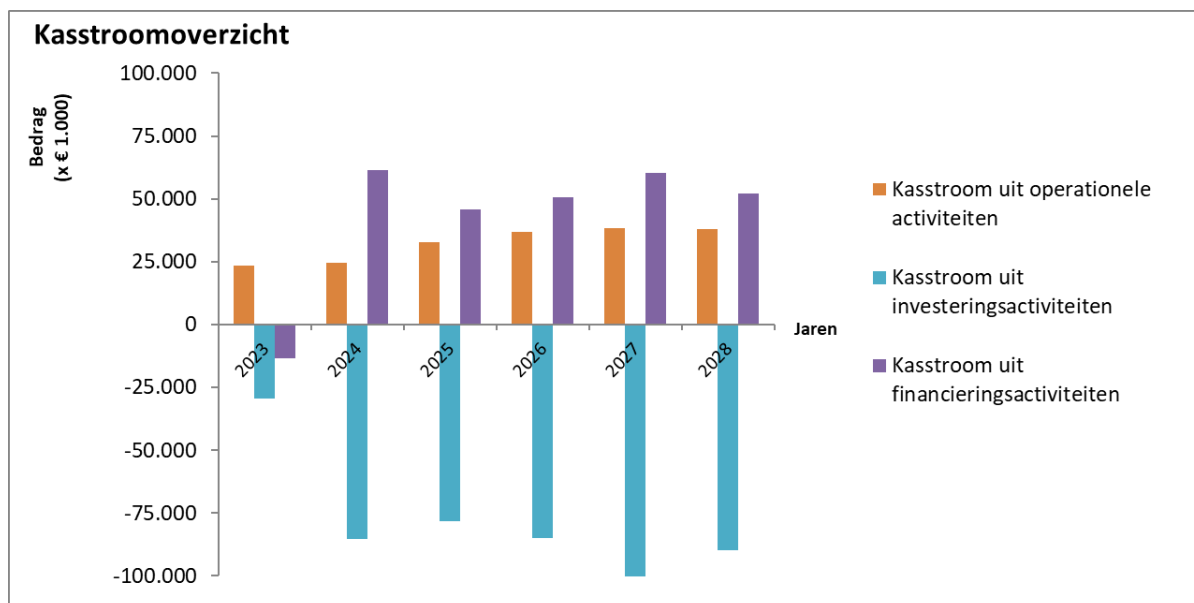
De jaarrekening 2023 sluit met een negatief resultaat van € 251 miljoen. In de begroting 2023 was een positief resultaat van € 14 miljoen voorzien. Het verschil tussen realisatie en begroting bedraagt daarmee € 265 miljoen. Dit verschil wordt voor het overgrote deel veroorzaakt door twee posten:

1. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille: verschil € 292 miljoen negatief. In 2023 was er sprake van een daling van de marktwaarde van ons vastgoed (€ 231 miljoen), terwijl in de begroting was gerekend met een stijging van € 61 miljoen. In paragraaf 6.5 is een nadere toelichting op de vastgoedwaardering opgenomen.
2. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille: verschil € 36 miljoen positief. Deze post betreft de onrendabele toppen van nieuwbouw-, renovatie- en verduurzamingsprojecten). De realisatie bedraagt € 16 miljoen, in de begroting was gerekend met € 52 miljoen. Doordat een aantal projecten later tot uitvoering is komen dan gepland, komt de afboeking van de onrendabele top ook op een later moment. Daarnaast was de onrendabele top bij een aantal grote projecten minder dan begroot.

Evenals voorgaande jaren kan geconcludeerd worden dat de grootste afwijkingen zich weer voordoen in de posten waarbij de waardering een belangrijke rol speelt en waarbij geen sprake is van kasstromen. De kasstroom gerelateerde 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.



Het saldo van de operationele kasstromen stijgt de komende jaren geleidelijk van 25 naar 38 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 (voor het laatste in 2023). Het saldo van de kasstroom uit investeringsactiviteiten is in 2023 € 29 miljoen. Dit saldo bestaat uit de volgende onderdelen: verkoop vastgoed € 7 miljoen (-/-), investeringen vastgoed € 52 miljoen (+) en het saldo van ontvangen collateral op derivaten en de afkoop van derivaten € 16 miljoen (+).

De komende jaren staan in het teken van onze investeringsambities en de uitvoering van de Nationale Prestatieafspraken. Het jaar 2023 hebben we benut om veel 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).

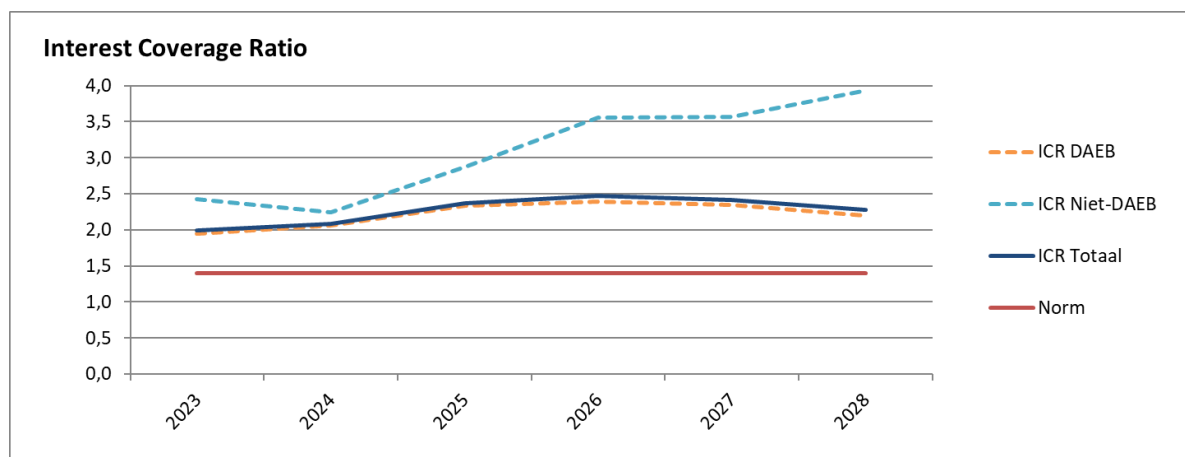
Interest Coverage Ratio (ICR)

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 (DAEB en totaal)** zal in de jaren 2024 tot en met 2026 licht toenemen en daarna een lichte daling laten zien. De toename in de eerste jaren komt voornamelijk door een stijgende operationele kasstroom als gevolg van groei van de vastgoedportefeuille. De daling in de jaren daarna wordt vooral veroorzaakt door stijgende rente-uitgaven. De ICR blijft in alle jaren ruim boven de norm.

De **ICR (niet-DAEB)** stijgt de komende jaren door een stijgende operationele kasstroom in combinatie met dalende rente-uitgaven door aflossing op de interne lening.



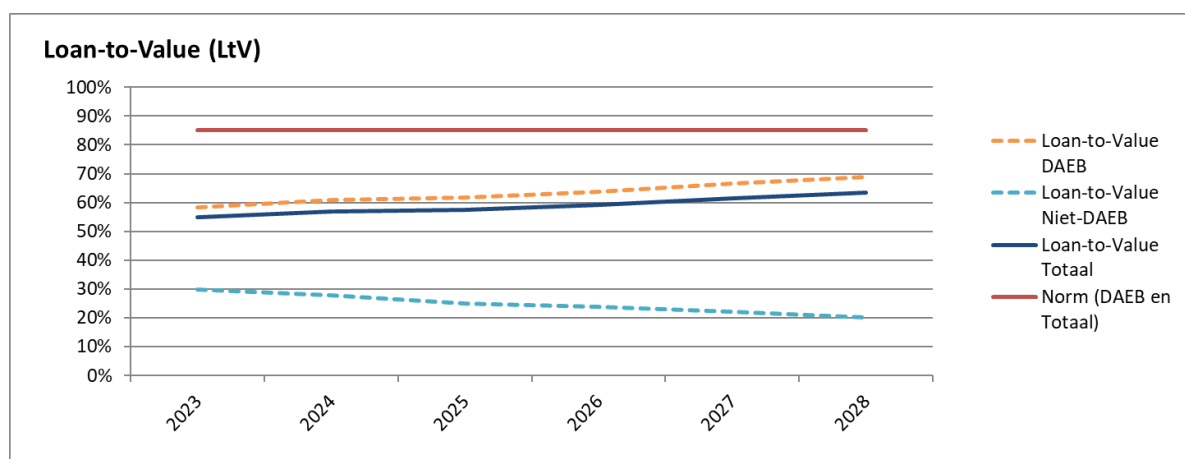
Loan-to-Value (LtV)

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 (DAEB en totaal)** zal de komende jaren geleidelijk toenemen. Deze ontwikkeling zal na 2028 verder doorzetten. Als gevolg van onze investeringsambities voorzien we een structurele stijging van de leningenportefeuille. Daar tegenover staat een toename van de beleidswaarde door de nieuwe investeringen, maar die stijgt minder snel dan de leningenportefeuille.

De **LtV (niet-DAEB)** daalt jaarlijks door de aflossing op de interne lening.



Solvabiliteit

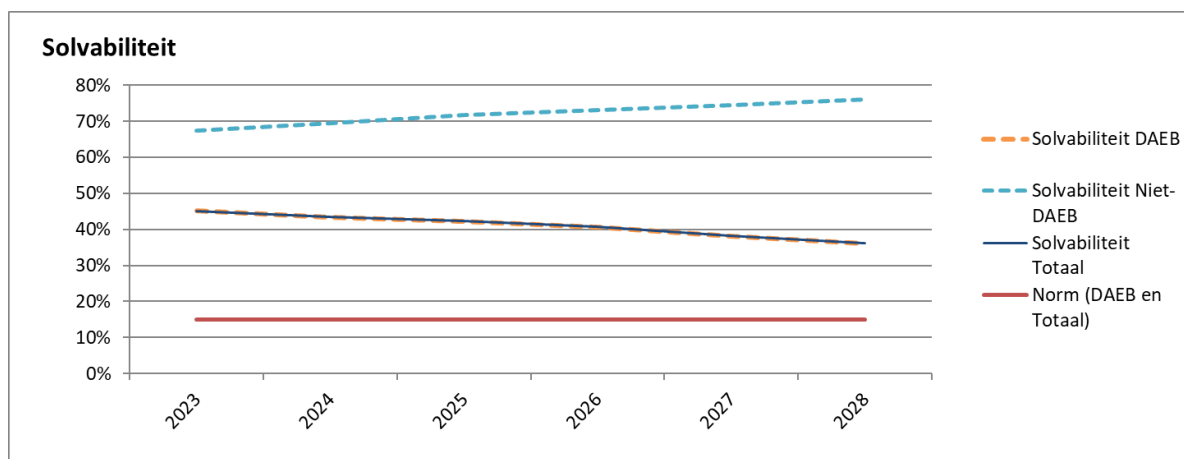
De solvabiliteit geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van De Woonplaats, rekening houdend met het eigen beleid. In de begroting en jaarrekening wordt de eigen vermogenspositie op marktwaarde gepresenteerd. Een deel van dat eigen vermogen kan niet worden gerealiseerd door het maatschappelijke beleid 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 (DAEB en totaal)** laat de komende jaren een geleidelijke daling zien. In de grafiek vallen beide lijnen samen. 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 (niet-DAEB)** stijgt van 68% in 2023 naar 76% in 2028.



Dekkingsratio

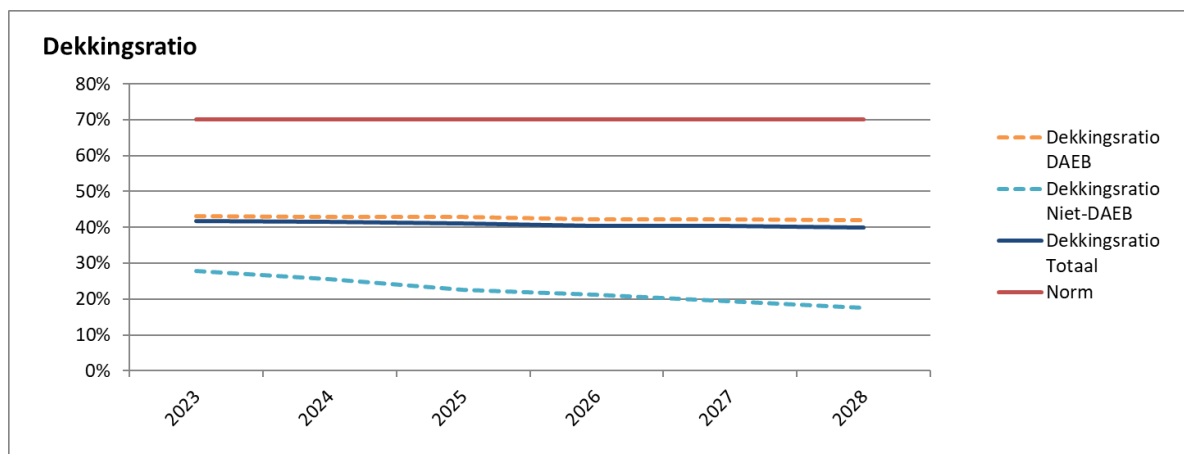
De dekkingsratio geeft aan of in geval van discontinuïteit de marktwaarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen. De dekkingsratio toetst hoe de marktwaarde van het onderpand in verhouding staat tot de marktwaarde leningenportefeuille, inclusief de marktwaarde van de derivatenportefeuille 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 (DAEB en totaal)** blijft de komende jaren vrijwel gelijk. Dat houdt in dat de marktwaarde van het vastgoed in hetzelfde tempo toeneemt als de leningenportefeuille.

De **dekkingsratio (niet-DAEB)** daalt jaarlijks door het aflossen op de interne lening en de stijging van de marktwaarde van het vastgoed.



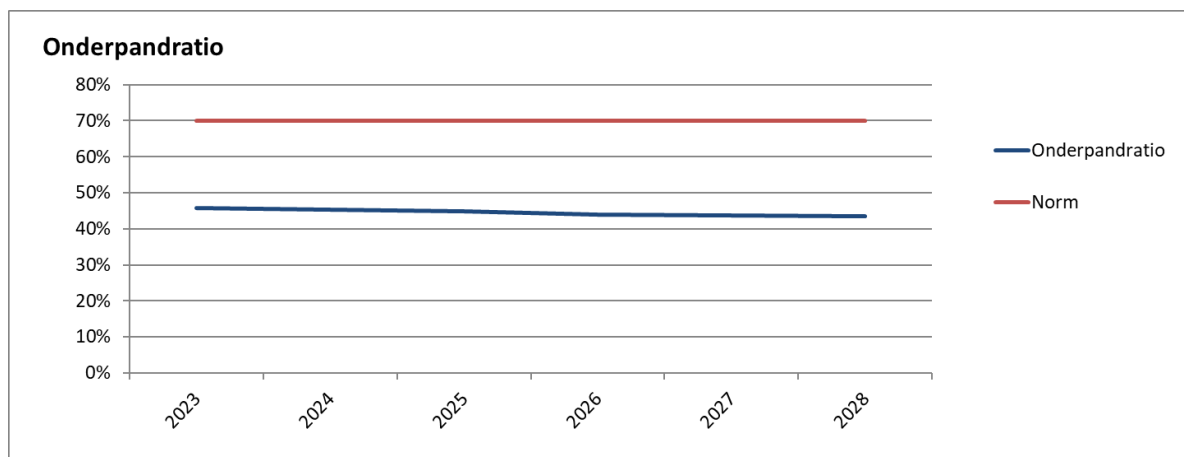
Onderpandratio

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%

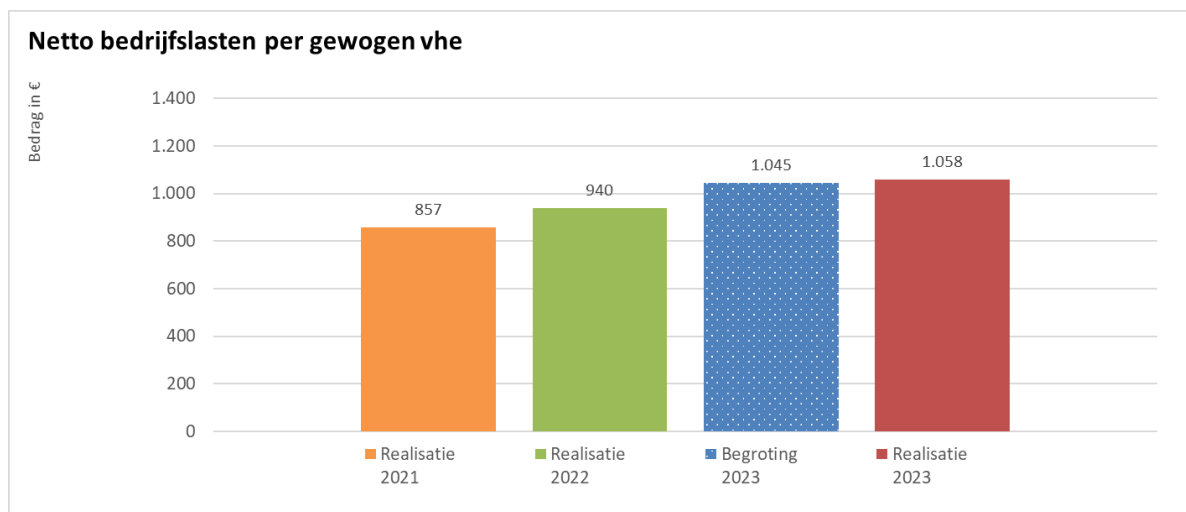
De onderpandratio blijft de komende jaren vrijwel gelijk, door een toename van de leningenportefeuille die gelijke tred houdt met de verwachte stijging van de marktwaarde van het vastgoed. In alle jaren voldoet de onderpandratio ruim aan de norm van 70%.



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 2023 vastgesteld op maximaal € 1.045 per gewogen verhuureenheid. De realisatie over 2023 bedraagt € 1.058 per verhuureenheid en ligt daarmee in lijn met de gestelde norm.

In onderstaande grafiek is de realisatie over 2023 afgezet tegen de norm voor 2023 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 2023 heeft Aw weer het jaarlijkse governance-onderzoek uitgevoerd op basis van het gezamenlijk beoordelingskader. De conclusie van het onderzoek, zoals verwoord in de Toezichtbrief 2023, is als volgt: *"Op basis van het verrichtte onderzoek is de risico inschatting voor uw corporatie laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat ik geen interventies opleg en geen toezichtafspraken met u maak."*

Over onze derivatenportefeuille schrijft Aw het volgende: *"In 2023 heeft u alle resterende derivaten met break clauses afgekocht. Deze afkoop markeert het einde van een lange periode waarin de derivatenportefeuille het financiële en volkshuisvestelijke beleid van De Woonplaats domineerde. De afkoop heeft geleid tot verlaging van het financiële risicoprofiel van uw corporatie. Door de afkoop zijn ook meer mogelijkheden ontstaan voor het voorzien in de volkshuisvestelijke opgave in uw werkgebied."*

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 2023 heeft Aw gerapporteerd naar aanleiding van de 'Beoordeling rechtmatigheid verslagjaar 2022'. 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 het afgelopen jaar is het laatste deel van de derivatenportefeuille afgewikkeld, zodat de hiermee samenhangende risico's volledig zijn verdwenen. WSW stelt vast dat dit resulteert in een verbetering van de financiële positie en een laag tot 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 2023 (en in 2024) weer gebruik maken van de faciliteiten van het WSW.

6.5 Vastgoedwaardering

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De waardedaling voor bestaande bouw heeft zich in 2023 voortgezet. Volgens het CBS was een bestaande koopwoning in 2023 gemiddeld 2,8% goedkoper dan in 2022. Voor woningen in verhuurde staat was de daling nog sterker. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de kapitaalmarktrente en daarmee hogere disconteringsvoet, gestegen onderhouds- en beheerkosten en een lager rendement op beleggingen. Op totaalniveau is de marktwaarde circa 8,5% gedaald van € 2.541 mln naar € 2.324 mln.

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 uitpanden 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 2023 is in totaal € 875 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de herwaarderingsreserve begrepen (2022: € 1.091 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 in overeenstemming met 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 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 ongeveer € 767 miljoen (2022: € 989 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde 2023				
Stap	x € 1.000.000		x € 1.000.000	
Marktwaarde in verhuurde staat	2.127	100%	198	100%
Aanpassing naar beleid door exploiteren	433	20%	14	7%
Aanpassing naar huurbeleid (max. streefhuur)	-642	-30%	-12	-6%
Aanpassing onderhoudsnorm naar beleid De Woonplaats	-462	-22%	-15	-8%
Aanpassing beheerskosten naar werkelijke uitgaven beheer en leefbaarheid	-83	-4%	0	0%
Beleidswaarde	1.373	64%	185	93%

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.

Derivaten

De afgelopen jaren was de derivatenportefeuille al aanzienlijk afgebouwd en in 2023 hebben we de resterende derivaten afgekocht. Daarmee hebben we in 2023 definitief afscheid genomen van onze derivaten. Door de hogere marktrente in 2023 konden we de afkopen volledig financieren uit de vrijval van collateral en hoefden we geen extra leningen aan te trekken. Gelijktijdig met de afkoop van de derivaten hebben we de variabele rente van de onderliggende leningen omgezet in een vaste rente, zodat het renterisico niet toeneemt. Het afkooptraject hebben we in nauwe samenspraak gedaan met onze externe adviseur, de RvC en de onze externe toezichthouders Aw en WSW.

De afkoop van de volledige derivatenportefeuille leidt tot een forse verlaging van het liquiditeitsrisico. Nu de derivaten zijn beëindigd, hoeft er geen marktwaarde meer uitgewisseld te worden en is daarmee ook het liquiditeitsrisico verdwenen. Ook de wettelijke 2%-stresstest is na het beëindigen van de laatste derivaten niet meer van toepassing, waardoor er ook geen liquiditeitsbuffer meer aangehouden hoeft te worden. Dit leidt tot een aanzienlijke verbetering van ons risicoprofiel.

6.7 Verbindingen

Verbindingenstatuut

De Woonplaats is terughoudend in het aangaan van verbindingen. 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. Begin 2023 kende De Woonplaats nog drie verbindingen, daarvan is er één in 2023 beëindigd. 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 2023 bedraagt € 53.000 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 2023 bedraagt € 132.000 positief.

Wijk Ontwikkelings Maatschappij De Laares (beëindigd in 2023)

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. De projectontwikkeling vanuit de cv is gereed en alle woningen zijn in voorgaande jaren al verkocht en geleverd. WOM Laares Beheer bv en Laares cv zijn in 2023 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

In de aangifte Vpb 2018 hebben we enkele standpunten ingenomen waarover verschil van inzicht bestond tussen De Woonplaats en de Belastingdienst. Deze punten betreffen de toepassing van de herinvesteringsreserve (HIR) en de fiscale verwerking van derivaten.

Met het oog op de naleving van wettelijke termijnen heeft de inspecteur er in 2022 voor 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. De Woonplaats heeft toen bezwaar ingediend tegen de aanslag Vpb 2018. In het bezwaarschrift hebben we onder andere aangegeven derivatencontracten met mandatory en mutual breaks 'on balance' te willen waarderen. De behandeling van het bezwaar heeft geruime tijd geduurd, mede omdat de Kennisgroep van de Belastingdienst een standpunt hierover moest innemen. In 2023 heeft de Belastingdienst uitspraak gedaan op ons bezwaar en ingestemd met het 'on balance' waarderen van de derivaten.

Op basis van de uitspraak van de inspecteur is de negatieve marktwaarde van de derivaten (€ 158 miljoen) verwerkt in het fiscaal resultaat 2018. Deze aanpassing leidt ertoe dat er over 2018 een fors compensabel verlies ontstaat. We verwachten de compensabele verliezen de komende jaren te verrekenen met fiscale winsten, waardoor de acute belastinglast de komende jaren lager zal uitkomen. De uitkomsten van het bezwaar en de aangepaste fiscale positie zijn verwerkt in de jaarrekening 2023.

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	2023	2022
(bedragen in € 1.000)		
Vennootschapsbelasting	3.629	6.607
Verhuurderheffing	0	6.313
Gemeentelijke heffingen	5.072	4.856
Totaal belastingen	8.701	17.776
Netto huuropbrengsten	128.977	128.643
Belastingdruk in maanden huur	0,8	1,7

De belastinglast is gedaald van € 17,8 miljoen in 2022 naar € 8,7 miljoen in 2023. Uitgedrukt in maanden netto huuropbrengsten is de belastinglast gedaald van 1,7 maanden naar 0,8 maanden. Belangrijke oorzaken van de daling zijn de afschaffing van de verhuurderheffing en lagere vennootschapsbelasting als gevolg van de verrekenbare verliezen die voortvloeien uit het toegekende bezwaar met betrekking tot de fiscale verwerking van derivaten (zie vorige alinea).

Latenties

In de jaarrekening 2023 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 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 2020 heeft de Belastingdienst definitieve aanslagen Vpb opgelegd. Voor deze jaren geldt er dus geen onzekerheid meer over de fiscale positie. De aangifte over 2021 is ingediend, maar hierop is nog geen aanslag ontvangen. Het aangiftetraject 2022 wordt in de eerste helft van 2023 afgerond.

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 ook van de risico's waar woningcorporaties mee 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 het 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, waar nodig, bijstellen van ons beleid. Wij zijn niet bereid risico's te nemen die een negatieve invloed kunnen hebben op onze financiële continuïteit in het algemeen.

7.2 Risicomanagement

De Woonplaats hanteert een geautomatiseerd systeem voor het vastleggen en bijhouden van haar risico's op zowel strategisch, tactisch als operationeel vlak. Naast de risico's worden ook de oorzaken en gevolgen van de risico's ingeschat en vastgelegd. Een inschatting van de politieke, financiële of imagoschade van de risico's leidt tot een bruto en netto risicoscore. Uit deze risico's is een lijst van belangrijkste risico's geselecteerd die extra aandacht krijgt.

De belangrijkste risico's van De Woonplaats per ultimo 2023 zijn:

Nr.	Omschrijving risico	Bruto	Netto	Doel ondernemingsplan
87	Onbevoegden kunnen toegang krijgen tot en wijzigingen aanbrengen in het netwerk, privacygevoelige informatie en/ of applicaties van de corporatie. Dat kan fysiek maar ook optreden al gevolg van cyber criminaliteit.	25	15	Slim werken
244	Geen bereikbare (betaalbare) woningen voor onze huurders beschikbaar hebben.	20	15	Het vastgoed van de toekomst
80	Medewerkersbestand sluit niet aan bij behoefte in de komende 5 jaar.	20	12	Alle ruimte voor medewerkers
163	Financiële ratio's voldoen niet aan de normen.	20	12	Optimale inzet financiële middelen
149	De (Nationale) Prestatieafspraken worden niet gehaald.	16	12	Samen kunnen we meer
274	De leefbaarheid in onze buurten en complexen ligt niet op het gewenste niveau.	15	12	Met hart voor huurders en woningzoekenden
257	Het niet halen van de duurzaamheidsdoelstelling (in 2050 CO ₂ neutraal).	15	9	Het vastgoed van de toekomst
255	De klanttevredenheid ligt niet op het gewenste niveau.	15	8	Met hart voor huurders en woningzoekenden
276	Onze huurders kunnen de huur en/of servicekosten niet meer betalen.	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.

De Woonplaats herijkt iedere tertiaalrapportage haar belangrijkste risico's. In 2023 is een opvallende wijziging doorgevoerd. Vanwege het aflossen van de laatste derivaten kon het risico op het uitoefenen van breakclausules bij een negatieve marktwaarde van de derivaten vervallen. De overige risico's zijn beperkt in risico-inschatting aangepast. In samenwerking met de business controllers zijn alle risico's herijkt en ingedeeld volgens de doelen uit het ondernemingsplan. Dit met als doel risicomangement een prominenter rol in de reguliere bedrijfsvoering krijgt en onderdeel wordt van de reguliere werkzaamheden.

7.3 Frauderisico's

De bestrijding van frauderisico's is een integraal onderdeel van onze processen. Hierdoor zijn de frauderisico's en beheersmaatregelen niet direct zichtbaar. 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 daarbij 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. Een organisatiebrede scan op soft controls in 2023 gaf aan dat de medewerkers bovengemiddeld betrokken zijn bij De Woonplaats. Een hoge betrokkenheid verkleint de kans op frauduleus handelen door medewerkers.

In 2023 is het frauderesponsplan van De Woonplaats vastgesteld. In dit document staat hoe De Woonplaats zal reageren in het geval dat er een fraude wordt ontdekt/gemeld. Ontdekken van fraude zal voornamelijk vanuit de processen (continuous monitoring) en interne audits komen, meldingen van misstanden veelal vanuit de in 2023 geactualiseerde klokkenluidersregeling of via externe bronnen.

Directieverklaring

In 2023 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.

Leon Buiting
Directeur-bestuurder a.i.

Enschede, 28 mei 2024

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.

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.

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. 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 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

4.1 Samenstelling

De RvC bestond op 31 december 2023 uit zes 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.

4.2 Profielschets

In de profielschets, 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 deskundigheidsgebieden 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.

4.3 Afscheid en opvolging RvC

Op 7 februari 2023 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 heeft mevrouw Gremmen – de Groot het introductieprogramma doorlopen.

Op 31 december 2023 heeft mevrouw S. Salimian haar tweejarig traineeship afgerond. Vanuit beide kanten is dit traject als zeer waardevol ervaren en kijkt men met volle tevredenheid hier op terug. Voor de RvC was het de eerste keer dat zij bewust gekozen heeft om vanuit maatschappelijk oogpunt potentiële toezichthouders een kans te bieden en warm te laten lopen voor een functie in een RvC.

Mevrouw Salimian heeft volwaardig meegedraaid binnen de RvC als junior commissaris en heeft zo binnen een bepaalde periode een goed beeld gekregen van de rol als RvC-lid en de dynamiek van een commissariaat ervaren. Mevrouw Salimian had in de formele besluitvorming of advisering geen rol, zij was dan ook (formeel) geen lid van de RvC en ze had geen stemrecht. In het eerste jaar van het traineeship had mevrouw Salimian een vaste buddy/ coach en in het tweede jaar rouleerde het mentorschap.

4.4 Herbenoeming

In 2023 is het proces opgestart voor zowel de herbenoeming van de heer J.B. De Groot als de heer B.J. Klein Entink, beide voor een 2^e zittingstermijn van vier jaar. Voorafgaand aan hun herbenoemingen zijn de positieve zienswijzen van de Aw ontvangen met betrekking tot de geschiktheid en betrouwbaarheid. De heer De Groot is op 23 mei formeel herbenoemd als lid van de RvC voor een periode van vier jaar. De heer Klein Entink is op 19 september formeel herbenoemd voor een periode van vier jaar.

4.5 Rooster van aftreden en samenstelling RvC per 31 december 2023

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	2027
De heer D.H. Janssen	2017	2021	2025
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	2019	2023	2027
De heer C. Örnek	2022	-	2026
Mevrouw V.E.A.M. Gremmen – De Groot	2023	-	2027
Mevrouw S. Salimian (junior commissaris)	2022	-	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)	Voorzitter Raad van Bestuur Mediant (Enschede)	Lid Raad van Toezicht Entrea Lindenhout (Arnhem)
De heer mr. J.B. de Groot Geboortejaar: 1960 <i>Profiel: Juridische Zaken, Governance</i>	2019	2023	2027	Vicevoorzitter, Lid	Remuneratiecommissie (Voorzitter)	Senior-Raadsheer gerechtshof bij Arnhem-Leeuwarden (Arnhem)	- Docent alimentatierecht- en rekenen - Voorzitter Redactieraad INA/SdU - Lid Technische Commissie TC Delden - Arbiter/ Bindend adviseur (incidenteel) - Voorzitter Expertgroep Alimentatie
De heer D.H. Janssen Geboortejaar: 1968 <i>Profiel: Vastgoed en Volkshuisvesting</i>	2017	2021	2025	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Projecten-commissie (Voorzitter)	Partner bij Rizoem (Groningen)	- 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	2027	Lid	Audit-commissie (Voorzitter)	Directielid Vastgoed Syndicering Nederland N.V. (Driebergen) (per 1 november 2023 uit dienst)	- Secretaris en penningmeester Stichting Aalten Promotie en Stichting Oranje-Comité Aalten - Voorzitter ondernemersvereniging “NOVA” (Aalten) - Bestuurslid (penningmeester) lokale afdeling CDA Aalten-Dinxperlo
De heer C. Örnek Geboortejaar: 1971 <i>Profiel: Volkshuisvesting, Maatschappelijke organisaties</i>	2022		2026	Lid, op voordracht huurdersvertegenwoordiging	Projecten-commissie (Lid)	Directeur-bestuurder Wijkkracht (Hengelo)	- Voorzitter Noodfonds Asielzoekers (Enschede) - Lid bestuur De Slinger (Hengelo)
Mevrouw V.E.A.M. Gremmen – De Groot Geboortejaar: 1965 <i>Profiel: HR/ organisatieontwikkeling</i>	2023		2027	Lid	Audit-commissie (Lid)	Global HR Directeur bij EFFECT Photonics (Eindhoven)	<i>n.v.t.</i>
Mevrouw S. Salimian Geboortejaar: 1986 <i>Profiel: Digitalisering en Informatisering</i>	2022		2023	<i>Trainee (junior commissaris)</i>	<i>n.v.t.</i>	<i>Klantmanager Monuta (Apeldoorn)</i>	<i>n.v.t.</i>

** Dit betreft het overzicht over het verslagjaar 2023. 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 2023 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. Belangrijk is dat integriteit een wezenlijk onderdeel van de organisatie is, waarbij het onderdeel van het gesprek kan en moet zijn. In 2023 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.

(Mogelijke) schijn van belangenverstrengeling ten aanzien van het vastgoedbezit

Het actualiteitenprogramma Nieuwsuur deed afgelopen jaar onderzoek naar het vastgoedbezit (anders dan hoofdverblijf) en verhuur hiervan door commissarissen en bestuurders en stelde aan de hand van casussen bij een aantal corporaties kritische vragen over mogelijke schijn van belangenverstrengeling, voorkennis over de woningmarkt en het verhuurderschap door bestuurders en commissarissen.

Intern is naar aanleiding van dit onderzoek in een gezamenlijke sessie met de RvC en het bestuur goed doorgesproken over het vastgoedbezit en verhuur hiervan. Eenieder heeft melding gedaan van haar of zijn situatie en of dit van toepassing is. De antwoorden zijn (schriftelijk) met elkaar gedeeld en de overwegingen zijn transparant gemaakt. Destijds is dit op de website van De Woonplaats kenbaar gemaakt. Naar aanleiding van de televisie-uitzending van Nieuwsuur over dit onderwerp heeft de Aw ook een vastgoed onderzoek verricht.

De Aw heeft nadere vragen gesteld aan alle corporaties die door Nieuwsuur zijn onderzocht en de corporaties die naar aanleiding van de uitzending zelf bij de Aw melding hebben gemaakt van bezit van vastgoed van bestuurder(s) en/of commissaris(sen). Ook aan De Woonplaats zijn nadere vragen gesteld. Deze vragen zijn op 19 en 27 juli 2023 beantwoord.

De Aw heeft op 20 november schriftelijk bevestigd dat De Woonplaats in voldoende mate heeft onderbouwd dat het bezit van vastgoed door de commissarissen niet nadelig is voor de belangen van de toegelaten instelling. Bovendien heeft De Woonplaats aangegeven dat zij in afdoende mate maatregelen hebben genomen om (de schijn van) belangverstrengeling te voorkomen.

De RvC is zich ervan bewust om als onderdeel van goede governance continu aandacht voor vastgoedbezit te hebben.

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 2023 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

Ter voorbereiding op de zelfevaluatie van de RvC, vonden in oktober de jaarlijkse individuele beoordelingsgesprekken plaats tussen de RvC-leden en de voorzitter. De reflectie op de eigen rol van de commissaris en het samenspel binnen de RvC én met het bestuur, de omgang met stakeholders en feedback voor de voorzitter waren hierbij de belangrijkste onderwerpen.

De zelfevaluatie heeft op 10 en 11 november plaatsgevonden onder externe begeleiding van Governance Support. Dit wordt één keer in de twee jaar uitgevoerd. Het doel van deze sessie was de evaluatie van de onderlinge samenwerking in de RvC en met het bestuur, de invulling en benodigde competenties van de RvC en de topstructuur van De Woonplaats.

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 2023 kwam de Auditcommissie vijf keer bijeen.

De RvC nam op basis van de adviezen van de Auditcommissie in 2023 de volgende besluiten:

- Goedkeuring plan van aanpak maatregelen breakplan 2023
- Goedkeuring van het verantwoordingsdocument treasury 2022
- Goedkeuring herbenoeming externe accountant BDO
- Goedkeuring uitstel vaststelling jaarrekening 2022
- Vaststellen van de jaarstukken 2022
- Vaststellen van het BDO controleplan
- Goedkeuring van de financiële en tekstuele (meerjaren)begroting 2024 – 2033
- Goedkeuring van het treasury jaarplan 2024

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 bevraagd.

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 2023 hebben De Woonplaats en BDO de samenwerking geëvalueerd, in overleg met de Auditcommissie en de RvC. Gezien de grote mate van tevredenheid is in overleg met de RvC afgesproken om de externe accountant te herbenoemen voor een periode van drie jaren, met een optie tot verlenging van vier jaren. Dit heeft wel consequenties voor de individuele, controlerende accountant.

In de Auditcommissie van juni 2023 zijn het accountantsverslag en de jaarstukken 2022 in aanwezigheid van BDO besproken. Verder was BDO aanwezig bij de bespreking van het accountantsverslag en de jaarstukken 2022 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 2023 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)investerings vanaf een bedrag van € 3 miljoen.

In 2023 nam de RvC op basis van de adviezen van de Projectencommissie de volgende besluiten:

- Goedkeuring van de prestatieafspraken met de gemeente Enschede
- Goedkeuring van de investeringsvoorstellen: Drienerweg/ Deurningerstraat te Enschede (overschrijding budget), Olieslagweg 2 te Enschede, Dingstraat te Enschede, HAT-eenheden te Groenlo en Burgemeester Bosmastraat te Winterswijk.

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 Winterswijk, bezoek aan project Ludgerstraat in Aalten en in gesprek met medewerkers van De Woonplaats over de totstandkoming ervan en het bewonersparticipatietraject, op de fiets een bezoek aan de projecten Helderkampstraat, Dingstraat en Burgemeester Bosmastraat te Winterswijk. Tenslotte is de RvC door De Woonplaats bijgepraat over haar duurzaamheidsbeleid.

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 2023 directeur-bestuurder geweest van De Woonplaats.

In verband met afwezigheid van mevrouw M. Wolters als gevolg van een ziekte, heeft collega de heer L.H. Buiting haar tijdelijk als directeur-bestuurder a.i. vervangen en alle bevoegdheden van mevrouw M. Wolters overgenomen. Voorafgaand aan de benoeming van de heer Buiting is de positieve zienswijze van de Aw ontvangen met betrekking tot de geschiktheid en betrouwbaarheid. Gezien het feit dat de herstelperiode van mevrouw M. Wolters nog even gaat duren, heeft de RvC in goed overleg besloten om de heer L.H. Buiting te herbenoemen in de rol van directeur-bestuurder a.i. tot 1 september 2024. De RvC is zeer blij dat de heer L.H. Buiting bereid is om deze rol de komende periode op zich te nemen en is iedereen dankbaar die helpen om deze stap mogelijk te maken.

De Raad is zeer tevreden over het behaalde resultaat in 2023 en de wijze waarop dit is gerealiseerd.

5.3 Remuneratiecommissie

In 2023 vergaderde de Remuneratiecommissie vier keer en bestaat zij uit de voorzitter en vicevoorzitter van de RvC. In 2023 verrichtte de Remuneratiecommissie voorbereidende werkzaamheden die tot voorstellen aan de RvC geleid hebben waar het ging om:

- 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 2024
- Verkenning fusie met collega-corporatie Sint Joseph te Almelo
- Tijdelijke vervanging van mevrouw M. Wolters in verband met langdurige afwezigheid als gevolg van een ziekte

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 2023 hebben vijf reguliere vergaderingen plaatsgevonden, waaraan een voorbespreking tussen de leden aan voorafging. In 2023 vonden vier themasessies plaats, die in het teken stonden van het huurverhogingsbeleid 2023 en het vergroten van het strategisch vermogen van de organisatie, de kadernota en het portefeuilleplan, de hulpvraag van collega-corporatie Sint Joseph uit Almelo en de verkenning van een fusie, in dialoog met gemeente Aalten over de lokale (ontwikkel)vraagstukken en de begroting 2024 – 2033.

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 2023 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 actualisatie 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 uitvoering 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 relatiedag van het innovatiefestival in oktober, de Projectendag van de RvC, de eindejaarsbijeenkomst en 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, 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

Aw en WSW

In december 2023 ontving De Woonplaats een toezichtbrief over het onderzoek dat de Aw heeft uitgevoerd. Als basis is hiervoor het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en WSW gebruikt. Op basis van het verrichte onderzoek is de risico inschatting voor De Woonplaats laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. De vermogenspositie van de organisatie is gezond. De afkoop van de derivatenportefeuille heeft ertoe geleid dat de financiële prognoses meer stabiel en robuust zijn geworden. Door de afkoop zijn ook meer mogelijkheden ontstaan voor het voorzien in de volkshuisvestelijke opgave in het werkgebied van De Woonplaats.

Het WSW ziet ons als een gezonde en kredietwaardige organisatie, het risicoprofiel is verlaagd. Deze verlaging komt met name door de positieve ontwikkeling van de financiële positie en afwikkeling van de derivaten, waardoor liquiditeitsrisico's zijn gereduceerd en het collateral deels vrijgevallen is.

Financiële continuïteit

Ieder jaar beoordeelt de RvC of De Woonplaats voldoet aan de doelstellingen met betrekking tot de 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 het huurverhogingsbeleid en de daarbijhorende afwegingen. Een ander belangrijk onderwerp van gesprek in 2023 was de afwikkeling van de derivatenportefeuille. Verder heeft de RvC aandacht gevraagd om continu te denken vanuit de balans mens, stenen en geld en daarbij het maatschappelijk afwegingskader explicieter aan de orde te stellen. Deze onderdelen zijn vervat in het herijkte investeringsstatuut.

(Meerjaren)begroting

De RvC ontvangt jaarlijks de meerjarenbegroting met daarin informatie over het investeringsprogramma. Deze begroting staat in het teken van de uitvoering 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 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 uitvoering 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.

Plan van aanpak maatregelen Breakplan 2023

Het breakplan geeft aan welke breaks zich wanneer voordoen en wat de marktwarde van de derivaten is op het moment van de break bij de huidige rentestand. Het doel van De Woonplaats was om op een gecontroleerde manier de derivatenportefeuille af te wikkelen. In aanvulling op het breakplan is begin 2023 een plan van aanpak opgesteld met daarin de mogelijkheid om de derivatenportefeuille in zijn geheel te beëindigen door de derivaten af te kopen. Daarmee is 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. In 2023 heeft de Raad vanuit haar rol extra aandacht besteed aan de uitkomsten van het soft controls onderzoek van KPMG, de wendbaarheid van de organisatie, de belastbaarheid van de organisatie in relatie tot de uitvoering van de ambities, de afwikkeling van de derivatenportefeuille, leefbaarheid 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 risicomanagement, de opvolging van het auditplan en de opvolging van de managementletter gemonitord.

6.2.1 Jaarverslag, jaarrekening en accountantsverslag

In de RvC vergadering van 20 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 2022 onder voorbehoud van afgifte van de goedkeurende controleverklaring vast en is decharge verleend aan een oud RvC-lid en de bestuurder voor het door haar gevoerde beleid. Het formele besluit tot vaststelling van de jaarstukken 2022 is buiten de vergadering genomen via een schriftelijke mailronde en dit besluit is vervolgens in de eerstvolgende vergadering bekrachtigd.

6.2.2 Managementletter BDO

De interim controle is uitgevoerd door de accountant in oktober 2023. De managementletter 2023 is met BDO besproken in de vergadering van de Auditcommissie op 13 november 2023 en in de RvC van 21 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 2022.

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. 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 relatiedag van De Woonplaats tijdens het innovatiefestival. Ook is zij vorig jaar in gesprek geweest met gemeente Aalten en gemeente Winterswijk over de lokale ontwikkelingen. Jaarlijks organiseert de RvC een projectendag waarbij ze met minimaal een samenwerkingspartner in gesprek gaat over inhoudelijke thema's. Verder 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 2023:

Volkshuisvestelijk en maatschappelijk

- Goedkeuring van biedingen en de prestatieafspraken voor de gemeenten Aalten, Winterswijk, Oost-Gelre, Doetinchem, Enschede en Arnhem
- Bekrachtiging van de genomen besluiten in de *spoedprocedure* omtrent de investeringsvoorstellen Versnelde bouw woningen te Enschede, Ludgerstraat te Aalten en Floraparkstraat te Enschede
- Goedkeuring portefeuilleplan 2022 tot 2026 (ten behoeve van begroting 2024)
- Goedkeuring van de investeringsvoorstellen: Drienerweg/ Deurningerstraat te Enschede, Olieslagweg te Enschede, Dingstraat te Winterswijk, HATjes te Groenlo, Burgemeester Bosmastraat te Winterswijk
- Instemming met voornemen om diepgaande verkenning uit te voeren, waarbij de fusie met Sint Joseph uit Almelo nader wordt onderzocht, ook vanuit het volkshuisvestelijke perspectief
- Goedkeuring voorgenomen besluit van de bestuurders van De Woonplaats en Sint Joseph uit Almelo om exclusief met elkaar vervolgstappen te zetten richting een fusie en goedkeuring om een haalbaarheidsonderzoek te starten
- Besluit tot deelname van de RvC leden de heer Klein Entink en de heer Bijker aan de klankbordgroep fusie

Governance en Remuneratie/Selectie

- Benoeming mevrouw V.E.A.M. Gremmen – de Groot als lid van de RvC voor een periode van vier jaar met ingang van 7 februari 2023
- Herbenoeming de heer J.B. de Groot als lid van de RvC in de rol van vicevoorzitter voor een periode van vier jaar met ingang van 23 mei 2023
- Herbenoeming de heer B.J. Klein Entink als lid van de RvC voor een periode van vier jaar met ingang van 19 september 2023
- Samenstelling personele bezetting in de commissies, waarbij de Auditcie vertegenwoordigd wordt door de heer B.J. Klein Entink (voorzitter AC) en mevrouw V.E.A.M. Gremmen – de Groot (lid)
- Goedkeuring herziene RvC werving- en selectieprocedure
- Verlenging van de benoemingstermijn van BDO als externe accountant van De Woonplaats met drie jaren (verslagjaren 2023 – 2025) en de optie om daarna nog een keer te herbenoemen en te verlengen voor een periode van maximaal vier jaren (2026 – 2029)
- Voordracht benoeming de heer L.H. Buiting als tijdelijk directeur-bestuurder a.i. tot en met het einde van 2023
- Benoeming de heer L.H. Buiting als tijdelijk directeur-bestuurder a.i. tot en met het einde van 2023
- Vaststelling bezoldiging bestuur en RvC 2024
- Verlenging van de tijdelijke aanstelling van de heer L.H. Buiting als directeur-bestuurder a.i. tot en met 1 maart 2024
- Goedkeuring vergaderschema 2024
- Goedkeuring organiseren in company training Corporatiefinanciën van Finance Ideas

Financiën

- Goedkeuring Verantwoordingsdocument Treasury 2022
- Goedkeuring Plan van Aanpak maatregelen breakplan 2023
- Goedkeuring memo uitstel vaststelling jaarrekening 2022
- Goedkeuring financieel beoordelingskader nieuwbouw plus bestaande bouw
- Vaststelling jaarverslag en jaarrekening 2022
- Vaststelling klassenindeling H De Woonplaats jaar 2023
- Goedkeuring déchargeverlening aan de bestuurder en oud RvC lid over het jaar 2022
- Vaststelling controleplan BDO
- Goedkeuring financiële en tekstuele Begroting 2024 (inclusief Meerjarenbegroting 2024-2033)
- Treasury jaarplan 2024

7 Beloningskader en bezoldiging

De geldende wet- en regelgeving van de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te volgen bezoldigingsbeleid. In 2023 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 2023 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 2023 is de norm voor deze klasse gesteld op €223.000,-.

Bezoldiging bestuur en Raad van Commissarissen 2023

De totale beloning van directeur-bestuurder mevrouw M. Wolters in 2023 bedroeg €223.000,-. 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 2023 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 2023 (bedragen in €)				
Naam bestuurder	Periodiek betaalde beloningen	Voorzieningen betaalbaar op termijn	Vergoedingen	Totaal
Mevrouw M. Wolters	198.166	22.434	2.400	223.000
De heer L.H. Buiting a.i.	137.493	21.238	0	158.731

Beloning commissarissen 2023 (bedragen in € en excl BTW)		
Naam	Functie	Bezoldiging
De heer M. Bijker	Voorzitter	€ 23.988
De heer mr. J.B. de Groot	Vicevoorzitter	€ 15.994
De heer D.H. Janssen	Lid	€ 15.994
De heer C. Örnek	Lid	€ 15.994
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	Lid	€ 15.994
Mevrouw V.E.A.M. Gremmen – de Groot	Lid	€ 14.376
Mevrouw S. Salimian (junior commissaris)	Trainee/ junior	€ 3.262
Totaal		€ 105.601

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 2023 zijn de volgende PE punten behaald:

Naam bestuurder	Nevenfuncties	In functie sinds	In functie tot en met	PE-punten 2021	PE-punten 2022	PE-punten 2023
Mevrouw M. Wolters	- Lid Raad van Toezicht Concordia - Lid Raad van Toezicht Humanitas	Februari 2010 November 2021	Heden Heden	63	40,5	20*
De heer L.H. Buiting*	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

*Mevrouw M. Wolters is tijdelijk afwezig als gevolg van een ziekte. De heer L.H. Buiting vervangt mevrouw M. Wolters tijdelijk als directeur-bestuurder a.i. en heeft verder geen PE punten behaald.

Naam	PE-punten 2022	PE-punten 2023
De heer M. Bijker	51	2
De heer mr. J.B. de Groot	6	4
De heer D.H. Janssen	4	5
De heer C. Örnek	6	6
De heer drs. B.J. Klein Entink RA	13	1 ¹
Mevrouw V.E.A.M. Gremmen – de Groot	n.v.t.	6

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.

¹ Een commissaris mag het overschot aan PE punten uit het voorgaande jaar (in dit geval 5 PE punten) meenemen naar het jaar erop. Daarmee wordt ruimschoots aan de PE-eis voldaan.

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 verbindingsstatuut;
- 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 2023 heeft het bestuur geen verzoeken voor het ontbinden van deelnemingen aan de Raad voorgelegd.

10. Verklaring Raad van Commissarissen

Op 28 mei 2024 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 2023 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 2023 gevoerde beleid.

De RvC spreekt haar dank uit voor de inzet en de betrokkenheid van bestuur, managementteam en de medewerkers in 2023.

Het jaarverslag 2023 van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 28 mei 2024.

Enschede, 28 mei 2024

w.g.

De heer M. Bijker

Voorzitter Raad van Commissarissen



Jaarrekening 2023

INHOUDSOPGAVE

Pagina

FINANCIEEL VERSLAG

JAARREKENING

1	Balans per 31 december 2023	74
2	Winst-en-verliesrekening over 2023	76
3	Kasstroomoverzicht 2023	77
4	Grondslagen voor waardering en resultaatbepaling	80
5	Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	88
6	Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	100
7	Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht	105
8	Grondslagen gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	105
9	Toelichting op de balans per 31 december 2023	106
10	Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2023	129
11	Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	139

OVERIGE GEGEVENS

1	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	148
2	Statutaire bepaling inzake de resultaatbestemming	148
3	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	148
4	Nevenvestigingen	148

JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2023
(voor resultaatbestemming)

	31 december 2023	31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
Vaste activa		
Vastgoedbeleggingen (1)		
DAEB vastgoed in exploitatie	2.126.742	2.333.293
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	197.985	207.693
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.680	18.564
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.379	3.509
	<u>2.362.786</u>	<u>2.563.059</u>
Materiële vaste activa (2)		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	11.017	11.795
Financiële vaste activa (3)		
Andere deelnemingen	6.849	7.182
Latente belastingvordering(en)	40.589	19.129
Overige vorderingen	176.689	220.766
	<u>224.127</u>	<u>247.077</u>
TOTAAL VASTE ACTIVA	<u>2.597.930</u>	<u>2.821.931</u>
Vlottende activa		
Vorraden (4)	1.268	547
Vorderingen (5)		
Huurdebiteuren	1.636	1.472
Overige vorderingen	645	2.180
Overlopende activa	58	157
	<u>2.339</u>	<u>3.809</u>
Liquide middelen (6)	8.379	27.832
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	<u>11.986</u>	<u>32.188</u>
	<u>2.609.916</u>	<u>2.854.119</u>

	31 december 2023	31 december 2022
	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA		
Eigen vermogen (7)		
Herwaarderingsreserve	880.628	1.096.077
Overige reserves	981.268	843.922
Resultaat boekjaar	-251.420	-78.103
	<u>1.610.476</u>	<u>1.861.896</u>
Voorzieningen (8)		
Onrendabele investeringen en herstructureringen	9.546	13.499
Latente belastingverplichtingen	35.408	0
Overige voorzieningen	706	1.044
	<u>45.660</u>	<u>14.543</u>
Langlopende schulden (9)		
Schulden aan banken	812.122	833.257
Verplichtingen uit hoofde van derivaten	51.275	70.971
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	15.859	16.679
Overige schulden	18.697	18.791
TOTAAL LANG VERMOGEN	<u>897.953</u>	<u>939.698</u>
Kortlopende schulden (10)		
Schulden aan banken	30.120	22.579
Schulden aan leveranciers	4.286	1.496
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	7.977	4.036
Overlopende passiva	13.444	9.871
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>55.827</u>	<u>37.982</u>
	<u>2.609.916</u>	<u>2.854.119</u>

2 WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

		2023	2022
		x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11)	128.977	128.643
Opbrengsten servicecontracten	(12)	8.839	8.850
Lasten servicecontracten	(13)	-9.285	-9.050
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14)	-11.247	-9.383
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15)	-53.108	-39.567
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16)	-6.254	-12.280
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		57.922	67.213
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17)	5.150	12.759
Toegerekende organisatiekosten		-99	-86
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-3.820	-9.299
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		1.231	3.374
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(18)	-22.253	-18.862
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19)	-224.908	-90.506
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	(20)	-63	463
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-247.224	-108.905
Opbrengst overige activiteiten	(21)	861	770
Kosten overige activiteiten	(22)	-1.711	-1.507
Nettoresultaat overige activiteiten		-850	-737
Overige organisatiekosten	(23)	-6.275	-5.274
Leefbaarheid	(24)	-1.907	-1.751
Bedrijfsresultaat		-197.103	-46.080
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	(25)	-713	15.241
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(26)	653	7
Rentelasten en soortgelijke kosten	(27)	-32.468	-31.157
Financiële baten en lasten		-32.528	-15.909
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen		-229.631	-61.989
Belastingen	(28)	-21.917	-16.810
Resultaat deelnemingen	(29)	128	696
Resultaat na belastingen		-251.420	-78.103

3 KASSTROOMOVERZICHT 2023

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Woningen en woongebouwen	123.185		122.259	
Onroerende zaken niet zijnde woningen	6.470		6.423	
Vergoedingen	13.041		8.375	
Overige bedrijfsontvangsten	404		415	
Ontvangen interest	22		7	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		143.122		137.479
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-205		-428	
Lonen en salarissen	-15.290		-12.827	
Sociale lasten	-2.011		-1.706	
Pensioenlasten	-1.535		-1.350	
Onderhoudsuitgaven	-41.751		-33.231	
Overige bedrijfsuitgaven	-26.334		-25.464	
Betaalde interest	-23.618		-25.049	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.322		-515	
Verhuurdersheffing	0		-5.980	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-524		-333	
Vennootschapsbelasting	-7.077		-6.449	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-119.667		-113.332
Kasstroom uit operationele activiteiten		23.455		24.147
transporteren		23.455		24.147

	2023		2022	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		23.455		24.147
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet-woongelegenheden	6.048		10.492	
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	540		722	
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		6.588		11.214
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-29.543		-4.642	
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-21.239		-18.155	
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-1.042		-510	
Investerings overig	-240		-258	
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>		-52.064		-23.565
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-45.476		-12.351
<i>In- en uitgaande kasstroom FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	462		300	
Ontvangsten overig	49.622		60.745	
Uitgaven overig	-33.923		-18.484	
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>		16.161		42.561
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		-29.315		30.210
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen		28.200		35.000
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen		-41.794		-66.253
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		-13.594		-31.253
		-19.454		23.104

Mutatie liquide middelen		-19.454		23.104
Liquide middelen per 1 januari	27.832		4.728	
Liquide middelen per 31 december	8.379		27.832	
		-19.453		23.104

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 2023 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. Voorziening latente belastingverplichtingen

De latentie derivaten waren tot en met 2022 gewaardeerd tegen nominale waarde omdat het realisatiemoment van de tijdelijke verschillen voor deze latentie geen rol speelde. Ultimo 2023 zijn inmiddels alle derivaten afgekocht en zal de afgekochte waarde van deze derivaten volgens een vaststaand schema worden geamortiseerd. Hierdoor zal bij de bepaling van de latentie het realisatiemoment een rol gaan spelen. Het resultaat effect van deze verandering in waarderingsgrondslag per 1 januari 2023 bedraagt € 28,8 miljoen (negatief).

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 vervolgwaardering 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 waardevermindervingsverliezen.

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 marktwaaarde. De Woonplaats past in beginsel kostprijs-hedge 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 kostprijs-hedge 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 kostprijs-hedge 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 2023 als volgt:

- Interest Coverage Ratio (ICR): 1,99 (norm min 1,4)
- Loan to value (LTV): 60,6% (norm max 85%)
- Solvabiliteit: 40,4% (norm min 15%)
- Dekkingsratio: 41,8% (norm max 70%)
- Onderpandratio: 45.7% (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.

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 verhuur 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 waarderen marktwaarde 2023').

De Woonplaats hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In het Handboek modelmatig waarderen 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 2023 is 100% van het vastgoed getaxeerd. De twee opvolgende jaren zal een taxatie-update van deze full-waardering worden uitgevoerd. De taxaties zijn volledig uitgevoerd door de externe taxateur. De externe taxateur staat ingeschreven bij het NRVt.

- 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 contracthuur 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 herwaarderingsreserve 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 waarderingscomplex 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 bouwdelen 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 reële waardeontwikkeling 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 verdienencapaciteit 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 belemmeringen 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.

De beleidswaarde van BOG / MOG / ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de markttuitgangspunten 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 worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 1,72% voor alle belastingjaren. Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2023 van 2,32% (2022; 2,74%), onder aftrek van het nominale belastingtarief. De latentie derivaten waren tot en met 2022 gewaardeerd tegen nominale waarde omdat het realisatiemoment van de tijdelijke verschillen voor deze latentie geen rol speelde. Ultimo 2023 zijn inmiddels alle derivaten afgekocht en zal de afgekochte waarde van deze derivaten volgens een vaststaand schema worden geamortiseerd. Hierdoor zal bij de bepaling van de latentie het realisatiemoment een rol gaan spelen. Het resultaat effect van deze verandering in waarderingsgrondslag per 1 januari 2023 bedraagt € 28,8 miljoen (negatief).

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 waardeverminderingsverlies verantwoord voor het verschil tussen de boekwaarde en realiseerbare waarde. Indien sprake is van een bijzonder waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies 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 waardeverminderingsverlies.

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 waardeverminderingsverlies voor het actief (of kasstroomgenererende eenheid) zou zijn verantwoord.

Vorraden

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 incourantheid 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 garantievoorziening onderhoud. Jaarlijks wordt aan de voorziening rente toegevoegd. De werkelijke onderhoudsuitgaven worden ten laste van de voorziening verantwoord.

Voorziening latente belastingen

De voorziening latente belastingverplichtingen betreft het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van de post latente derivaten.

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 waarderen 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 worden gewardeerd op basis van contante waarde.

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 2023

(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	
	2023	2022	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Aanschafprijzen	1.354.949	1.330.700	225.130	238.714
Herwaarderingen	1.063.936	1.153.554	38.450	45.771
Waardeverminderingen	-85.591	-73.676	-55.888	-61.244
Stand per 1 januari	2.333.294	2.410.578	207.692	223.241
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van onroerende zaken in ontwikkeling	5.232	2.468	0	0
Investerings - initiële verkrijgingen	0	3.167	0	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	21.115	19.666	357	62
Buitengebruikstellingen en afstotingen (verkrijgingsprijs)	-718	-1.058	-4.388	-13.695
Buitengebruikstellingen en afstotingen (waardeveranderingen)	-112	-612	1.837	5.929
Herclassificaties van Niet DAEB naar DAEB (verkrijgingsprijs)	51	0	-51	0
Herclassificaties van Niet DAEB naar DAEB (waardeveranderingen)	3	0	-3	0
Overige waardeveranderingen	-8.569	-18.249	-141	-59
Aanpassing marktwaarde	-223.554	-82.673	-7.318	-7.834
Overige mutaties	0	6	0	49
Totaal mutaties 2023	-206.552	-77.285	-9.707	-15.548
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschafprijzen	1.380.629	1.354.948	221.047	225.130
Herwaarderingen	855.283	1.063.937	31.960	38.451
Waardeverminderingen	-109.170	-85.591	-55.022	-55.888
	2.126.742	2.333.294	197.985	207.693

In de post onroerende zaken in exploitatie zijn 17.429 woongelegenheden, 2.199 parkeerplekken en 482 overige verhuureenheden opgenomen.

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:

	2023	2022
	%	%
Woongelegenheden	7,33	6,66
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	7,56	7,37
Parkeergelegenheden	8,75	7,58
Intramuraal zorgvastgoed	5,75	6,04

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

Hierbij is de volgende taxatiecyclus gehanteerd:

- ♦ In jaar 2023 (jaar 1) is een full-waardering voor 100% van het vastgoed uitgevoerd.
- ♦ In jaar 2 en 3 volgt een taxatie-update van deze full-waardering.

Het gehanteerde rekenmodel betreft TMS web versie 2024.2.1 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 afgerond. 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

Deze parameter is voor alle complexen ongewijzigd.

Markthuur(stijging)

Door externe taxateur is de markthuur van alle woningen aangepast en comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties. Hierbij is rekening gehouden met maximale huren volgens het woningwaarderingssysteem. De markthuur van het BOG is eveneens comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties. Bij het ZOG is de markthuur bepaald aan de hand van de Normatieve Huisvestingscomponent en de daarbij behorende zorgzwaarte pakketten (ZZP), vervolgens is deze markthuur comparatief getoetst aan de hand van referentietransacties. De bepaling van de markhuurstijging gebeurt conform het handboek en is gekoppeld aan de prijsinflatie.

Exit yield

De exit yield is bij alle taxaties aangepast door externe taxateur en comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties.

Leegwaarde(stijging)

De leegwaarde is bij alle taxaties aangepast door externe taxateur en comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties. De leegwaardestijging is opgenomen conform het handboek.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet is bij alle taxaties aangepast door externe taxateur en comparatief bepaald aan de hand van recente referentietransacties.

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 in het doorexploiteerscenario aansluiting gezocht bij het handboek. De onderhoudskosten voor het uitpondscenario zijn bij alle woningtaxaties aangepast, hierbij wordt 70% van het onderhoud van doorexploiteerscenario voor aangehouden. Waar van toepassing is aansluiting gezocht bij de verplichte Vereniging van Eigenaren bijdrage. Voor BOG/MOG/ZOG is aansluiting gezocht bij het handboek.

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 - 200	134 - 1.554	25 - 211	71 - 211
Leegwaarde (in € per VHE)	3.000 - 35.000	23.000 - 581.000	n.v.t.	n.v.t.
Disconteringsvoet doorexploiteren	5,25% - 9%	3,68% - 11,49%	3,01% - 25,50%	3,01% - 9,25%
Disconteringsvoet uitponden	6,25% - 22,50%	4,75% - 11,80%	n.v.t.	n.v.t.
Exit Yield doorexploiteren	4,75 - 8,50%	4,34% - 9,85%	5,50% - 55%	5,50% - 12,75%
Exit Yield uitponden	2,75% - 10%	3,79% - 9,76%	n.v.t.	n.v.t.
Mutatiegraad	10%	4,49%- 12,50%	n.v.t.	n.v.t.

Analyse ontwikkeling marktwaarde 2022 - 2023

Conform de verplichting zoals opgenomen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde is in onderstaand overzicht weergegeven de ontwikkeling van de marktwaarde (DAEB en niet-DAEB) tussen 31 december 2022 en 31 december 2023 naar de samenstellende delen.

	2023 (€ * 1000)
Totaal marktwaarde 1 januari:	2.540.987
Af: Eenheden uit exploitatie	<u>-5.751</u>
Subtotaal	2.535.236
Methodische wijzigingen:	
Conversie software	-16.367
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	-13.559
Overdrachtskosten	<u>-54.979</u>
Subtotaal	-84.905
Mutatie in objectgegevens:	8.764
Marktontwikkeling:	-139.929
Exploitatiebeperking:	<u>-</u>
Subtotaal	-131.165
Bij: toegevoegde eenheden:	5.169
Bij: investeringen in bestaand bezit:	<u>392</u>
Totaal marktwaarde 31 december:	2.324.727
Totaal DAEB:	2.126.742
Totaal niet-DAEB:	<u>197.985</u>
	2.324.727

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 uitpanden 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 2023 is in totaal € 883 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves begrepen (2022: € 1.091 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 € 767 miljoen (2022: € 989 miljoen).

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 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	2.127	100 %	198	100 %
Stap 1: beschikbaarheid	433	20 %	14	7 %
Stap 2: betaalbaarheid	-642	-30 %	-12	-6 %
Stap 3: kwaliteit	-462	-22 %	-15	-8 %
Stap 4: beheer	-83	-4 %	0	0 %
Beleidswaarde	1.373	64 %	185	93 %

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

Uitgangspunten beleidswaarde	2023	2022
	<i>gemiddeld</i>	<i>gemiddeld</i>
Disconteringsvoet	6,00%	6,14%
Streefhuur per maand	€ 664	€ 662
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.679	€ 3.840

De normen onderhoud en beheer met betrekking tot de beleidswaarde zijn bepaald op basis van de meerjarenbegroting 2024-2037. De lasten zoals opgenomen in de begroting zijn contant gemaakt tegen de inflatiepercentages zoals opgenomen in de Leidraad economische parameters dPi 2023. 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 3,2% gedaald ten opzichte van vorig jaar. De beheerlasten norm stijgt met name door de doorberekende CAO verhoging. De onderhoudsnorm daalt omdat we de lange termijn horizon hebben aangepast naar 15 jaar. In de laatste jaren zijn er minder investeringen in onderhoud toegerekend.

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		
Disconteringsvoet 0,5% hoger	-140,5	-9,0%
Disconteringsvoet 0,5% lager	160,8	10,3%
Streefhuur 25 euro hoger	89,9	5,8%
Streefhuur 25 euro lager	-87,8	-5,6%
Lasten onderhoud 100 euro hoger	-53,9	-3,5%
Lasten onderhoud 100 euro lager	53,9	3,5%

WOZ-informatie

De WOZ-waarde bedraagt ultimo 2023 ca € 3.483 miljoen op waardepeildatum 01-01-2022 (2022: € 2.914 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

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	11.532	11.877
Waardeverminderingen	7.032	5.522
Herrekende stand per 1 januari	18.564	17.399

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Mutaties</i>		
Desinvesteringen	-620	-345
Waardemutaties	-264	1.509
Totaal mutaties 2023	-884	1.164
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	10.912	11.532
Waardeverminderingen	6.768	7.032
	17.680	18.564

Het aantal woningen onder onroerende zaken verkocht onder voorwaarden bedraagt ultimo 2023, 67 (2022: 71).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	11.145	11.230
Waardeverminderingen grond	-2.847	-2.847
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-4.789	-5.227
	3.509	3.156
<i>Mutaties</i>		
Investeringen	30.901	4.387
Desinvesteringen/buitengebruikstellingen	-117	-2.004
Waardeveranderingen vastgoed in ontwikkeling	-9.445	438
Waardeveranderingen grond	1.752	0
Overboeking naar vastgoed in exploitatie	-5.232	-2.468
Mutaties voorraad grond	-989	0
Totaal mutaties 2023	16.870	353
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	35.708	11.145
Waardeverminderingen grond	-1.095	-2.847
Opgenomen in voorziening onrendabele investeringen	-14.234	-4.789
	20.379	3.509

De Woonplaats heeft gedurende het boekjaar voor € 0,3 miljoen (2022: € 0,5 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	
	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Aanschafprijzen	27.995	27.679
Waardeverminderingen	-16.200	-14.721
	<u>11.795</u>	<u>12.958</u>
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	227	318
Desinvesteringen	0	-2
Afschrijvingen	-1.005	-1.479
Totaal mutaties 2023	<u>-778</u>	<u>-1.163</u>
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschafprijzen	28.222	27.995
Cumulatieve afschrijvingen	-17.205	-16.200
	<u>11.017</u>	<u>11.795</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

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Andere deelnemingen</i>		
Stand per 1 januari	7.182	6.787
Aandeel resultaat deelnemingen	128	695
Dividend	-461	-300
Stand per 31 december	6.849	7.182
	<u>31-12-2023</u>	
	x € 1.000	

Andere deelnemingen

GOS Enschede VOF, Enschede	50,0%	6.043
MFA Velve Lindenhof VOF, Enschede	50,0%	806
WOM Laares Beheer BV, Enschede (geliquideerd in 2023)	20,0%	-
Laares CV, Enschede (geliquideerd in 2023)	19,0%	-
		<u>6.849</u>

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingvordering(en)		
Verrekenbare fiscale verliezen	34.197	3.144
Derivaten	0	8.404
Afschrijvingspotentieel	6.217	7.290
Leningenportefeuille	0	42
Overige voorzieningen	176	249
	<u>40.590</u>	<u>19.129</u>

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde. Bij waardering op contante waarde vindt de discontering van de waarderingsverschillen plaats tegen een netto rente van 1,72% voor alle belastingjaren. Deze percentages zijn afgeleid uit de voor De Woonplaats geldende rente voor langlopende leningen op 31 december 2023 van 2,32% (2022; 2,74%), onder aftrek van het nominale belastingtarief. De latentie derivaten waren tot en met 2022 gewaardeerd tegen nominale waarde omdat het realisatiemoment van de tijdelijke verschillen voor deze latentie geen rol speelde. Ultimo 2023 zijn inmiddels alle derivaten afgekocht en zal de afgekochte waarde van deze derivaten volgens een vaststaand schema worden geamortiseerd. Hierdoor zal bij de bepaling van de latentie het realisatiemoment een rol gaan spelen. Het resultaat effect van deze verandering in waarderingsgrondslag per 1 januari 2023 bedraagt € 28,8 miljoen (negatief).

Eind 2023 beschikt De Woonplaats over een fiscaal verrekenbaar verlies van € 141,4 miljoen (nominaal). Dit verrekenbare verlies komt uit de definitief opgelegde aanslagen over de jaren 2018 tot en met 2020. De ingediende aangiften over 2021 en 2022 en de fiscale positie 2023 laten een positief resultaat zien. De totale latentie uit hoofde van fiscaal verrekenbare verliezen bedraagt ultimo 2023 € 34,2 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 belastinglatentie is als vordering opgenomen voor het verschil tussen de fiscale waardering en de waardering van de verrekenbare verliezen (€ 34,2 miljoen) overige voorzieningen (€ 0,2 miljoen) en de latentie afschrijvingspotentieel (€ 6,2 miljoen). De belastinglatenties zijn opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van alle belastinglatenties bedraagt € 44,9 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 vastgoedportefeuille. De Woonplaats heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop, gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen 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 2023 bedraagt € 1.926 miljoen en de boekwaarde ultimo 2023 bedraagt € 2.321 miljoen. De latente belastingsschuld bedraagt nominaal € 101 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde). De Woonplaats waardeert deze passieve latentie niet in de balans, en ook 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 2023 een bedrag ad € 17 miljoen aan rente in aftrek wordt beperkt. Dit bedrag kan onbeperkt worden voor gewenteld tot enig jaar waarin het saldo aan rente lager is dan € 1 miljoen, dan wel 20% van de fiscaal gecorrigeerde winst. Tot en met 2023 bedragen de niet in aftrek genomen rentelasten € 189,7 miljoen. Op basis van de opgestelde fiscale meerjarenplanning kan de niet-verrekenbare rente naar de toekomst naar verwachting niet worden verrekend.

Daarom betreft dit een permanent fiscaal-commercieel verschil waarvoor geen latentie hoeft te worden gevormd.

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Rente-instrumenten (derivaten)	176.689	171.144
Uitstaand collateral	0	49.622
	<u>176.689</u>	<u>220.766</u>

Onder de post 'Rente-instrumenten' is het cumulatieve verlies verantwoord voortvloeiend uit de beëindiging (afkoop) van derivaten, het doorzakken van derivaten in leningen en looptijdverkorting van derivaten, voor zover de afgedekte positie zich naar verwachting nog voordoet. De bedragen worden geamortiseerd over de oorspronkelijke looptijd van de derivaten. Van het bedrag van € 176,7 miljoen vervalt € 10,0 miljoen binnen een jaar, € 41,0 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 125,7 na 5 jaar.

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

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Rente-instrumenten (derivaten)</i>		
Stand per 1 januari	171.143	170.331
Toevoeging	14.684	9.080
Amortisatie	-9.138	-8.268
Stand per 31 december	176.689	171.143

De Woonplaats heeft in 2023 alle resterende derivaten beëindigd. Het streven was om dit voor 1 augustus 2023 te doen en dat is gelukt. Begin 2023 bestond de derivatenportefeuille uit 14 derivaten die liepen bij drie banken. Met deze banken zijn afspraken gemaakt over de voorwaarden waartegen de resterende derivaten beëindigd zouden worden. De derivaten zijn beëindigd tegen betaling van de marktwaarde aan de betreffende banken. Een onafhankelijk deskundig adviseur heeft de marktconformiteit van de transacties vastgesteld. De aan de derivaten gekoppelde leningen zijn, gelijktijdig met de beëindiging van de betreffende derivaten, geherstructureerd. Dat betekent dat de bestaande roll-over leningen zijn afgelost en dat er nieuwe vastrentende leningen zijn afgesloten. Dit is gedaan om het renterisico dat door de derivaten werd afgedekt, opnieuw af te dekken. Ook hierbij is de marktconformiteit door de onafhankelijk deskundig adviseur vastgesteld.

VLOTTENDE ACTIVA

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
4. Voorraden		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.268	547

In totaal zijn er per ultimo 2023 twee woningen verantwoord als vastgoed bestemd voor verkoop (2022: 1).

Vastgoed bestemd voor de verkoop

5. Vorderingen

Huurdebiteuren

Zittende huurders	1.314	1.261
Vertrokken huurders	1.370	1.319
	2.684	2.580
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.048	-1.108
	1.636	1.472

De huurachterstand van de zittende huurders bedraagt 0,96% van de jaarhuur (2022: 0,98%).

Overlopende activa

Overige overlopende activa	59	156
----------------------------	----	-----

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 2023 staat de volledige kredietfaciliteit ter vrije beschikking. Ook de liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

Herwaarderingsreserve

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	1.096.077	1.202.753
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	-215.013	-94.666
Overboeking gerealiseerde herwaardering	-436	-12.010
Stand per 31 december	880.628	1.096.077

Overige reserves

Stand per 1 januari	843.922	376.061
Stand per 31 december na resultaatbestemming	843.922	376.061
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	-78.103	361.185
	765.819	737.246
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	215.013	94.666
Overboeking gerealiseerde herwaardering	436	12.010
Stand per 31 december	981.268	843.922

Per 31 december 2023 is in totaal € 881 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 1.096 miljoen). Hiervan heeft € 875 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van circa € 767 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 2023 bedraagt €251,2 miljoen negatief. Het resultaat na belastingen over 2023 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 2023 te onttrekken aan de overige reserves.

8. Voorzieningen

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onrendabele investeringen en herstructureringen</i>		
Stand per 1 januari	13.499	15.184
Dotatie	16.509	10.965
Onttrekking	-17.735	-12.645
Vrijval	-2.727	-5
Stand per 31 december	9.546	13.499

De voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen 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.

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingverplichtingen		
Latente belastingverplichtingen	35.408	0

De latente belastingverplichtingen betreft het verschil tussen de fiscale waardering en de commerciële waardering van de post derivaten. Deze belastinglatentie is opgenomen tegen contante waarde. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 43,1 miljoen.

Overige voorzieningen

Onderhoud verkochte woningen	707	1.044
------------------------------	-----	-------

De voorzieningen zijn overwegend langlopend van aard.

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onderhoud verkochte woningen</i>		
Stand per 1 januari	1.044	1.348
Dotatie	38	155
Onttrekking	-410	-499
Toevoeging rente	35	40
Stand per 31 december	707	1.044

9. Langlopende schulden

Schulden aan banken

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Schulden aan banken</i>		
Stand per 1 januari	833.257	887.089
Opgenomen gelden	154.700	55.000
Aflossing	-145.715	-86.253
Stand per 31 december	842.242	855.836
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-30.120	-22.579
Stand per 31 december	812.122	833.257

De gewogen gemiddelde rente van de totale leningportefeuille is 2,76%. De aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. De contractuele aflossingsverplichting voor 2024 bedraagt € 30,1 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 € 869 miljoen. Daaronder bevinden zich een aantal variabele hoofdsom leningen. Daarvan kan het opgenomen deel van de hoofdsom gedurende het jaar wijzigen. Ultimo 2023 is van het totale nominale schuldrestant van de leningportefeuille, die in zijn geheel is geborgd door het WSW, € 842 miljoen daadwerkelijk opgenomen. Het vastgestelde borgingsplafond voor WSW-geborgde leningen voor 2023 bedraagt € 868 miljoen.

Het deel van de leningen met een looptijd langer dan vijf jaar bedraagt € 704 miljoen.

Reële waarde

De reële waarde van de leningen wordt gedefinieerd als de contante waarde van de leningenportefeuille waarbij een disconteringvoet gebaseerd op actuele marktrente voor soortgelijke leningen wordt gehanteerd. Op basis van een disconteringsvoet die gelijk is aan de yieldcurve (mid curve per 31-12-2023 exclusief kredietopslagen) is de reële waarde van de leningen ultimo 2023 € 944,7 miljoen (2022: € 887,4 miljoen).

Verplichtingen uit hoofde van derivaten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Verplichtingen uit hoofde van derivaten</i>		
Stand per 1 januari	70.971	98.370
Waardeverandering embedded derivaten	727	-15.242
Amortisatie derivaten	-2.304	-2.753
Afkoop derivaten	-18.119	-9.404
Stand per 31 december	51.275	70.971

De verplichtingen u.h.v. derivaten betreft (het deel van) de reeds beëindigde derivaten met een negatieve kostprijs. Van het bedrag van € 51,2 miljoen vervalt er € 1,9 miljoen binnen een jaar, € 8,0 miljoen tussen 2 en 5 jaar en € 41,4 na 5 jaar.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	11.532	11.877
Cumulatieve waardeveranderingen	5.147	4.101
Stand per 1 januari	16.679	15.978
Af: teruggekochte onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	-620	-345
Waardeveranderingen	-200	1.046
Stand per 31 december	15.859	16.679
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	10.912	11.532
Cumulatieve waardeveranderingen	4.947	5.147
Stand per 31 december	15.859	16.679

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Overige schulden		
Vooruitontvangen exploitatie bijdrages	18.496	18.600
Waarborgsommen	201	191
	18.697	18.791

10. Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
	x € 1.000	x € 1.000
Aflossingsverplichtingen langlopende schulden		
Schulden aan banken	30.120	22.579
Schulden aan leveranciers		
Crediteuren	4.286	1.496
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen		
Vennootschapsbelasting acute last	1.795	902
Omzetbelasting	5.589	3.134
Loonheffing	593	0
	7.977	4.036
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen	6.959	7.732
Vooruit ontvangen huren	1.402	1.468
Overige overlopende passiva	4.908	668
Vooruitontvangen subsidies	177	3
	13.446	9.871

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.

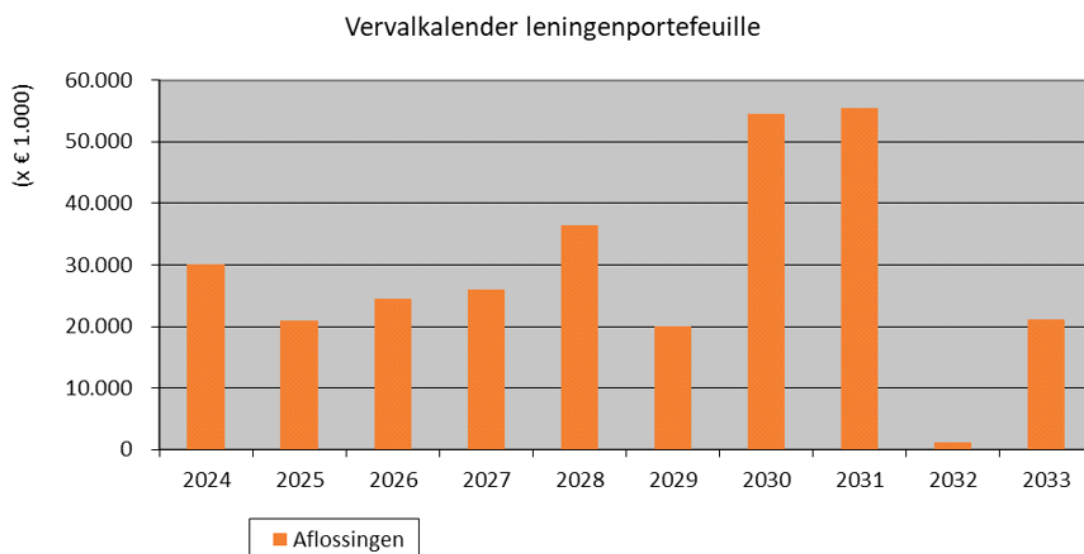
Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

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 renteafspraken 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. Alle overgebleven derivaten zijn in 2023 beëindigd.

Renterisico bij herfinanciering

Op basis van de leningcontracten ziet de vervalkalender er als volgt uit:



De aflossingen vanaf 2024 t/m 2033 bedragen € 290 miljoen. In de periode 2034 t/m 2043 wordt € 105 miljoen afgelost, vanaf 2043 bedragen de aflossingen € 446 miljoen.

Van de leningenportefeuille van € 842 miljoen per 31 december 2023 (2022: € 856 miljoen) is € 795 miljoen (2022: € 693 miljoen) vastrentend en € 47 miljoen (2022: € 163 miljoen) variabel. In 2023 zijn alle resterende derivaten beëindigd. Per 31 december 2023 zijn de leningen met een variabele rente niet meer afgedekt met derivaten (2022: € 128 miljoen). Ultimo 2023 waren er dan ook geen herfinancieringen meer afgedekt met forward starting swaps (2022: € 11,7 miljoen).

Liquiditeitsrisico

Per 31 december 2023 zijn de niet contant gemaakte contractuele betalingsverplichtingen als volgt (bedragen x 1.000):

	Korter dan 1 jaar	Tussen 2 en 5 jaar	Na 5 jaar
Aflossingen	30.120	107.804	704.318
Rentebetalingen leningen en derivaten	22.217	78.992	450.354
Totaal	52.336	186.796	1.154.672

Basisrenteleningen en extendible leningen

De Woonplaats heeft in het verleden voor een bedrag van € 181,8 miljoen aan zogenaamde basisrenteleningen aangetrokken. Hiervan is eind 2023 een bedrag van € 181,8 miljoen opgenomen (2022: € 181,8 miljoen). Op deze leningen wordt een vaste basisrente betaald van gemiddeld 3,63% (2022: 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
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
50104	30.000	1-7-2011	1-7-2061	3,8750	0,1700	1-7-2026
50107	25.000	1-10-2010	1-10-2055	3,0500	0,1800	1-10-2026
50106	20.000	2-11-2009	31-10-2059	3,7350	0,3100	1-2-2027

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	24	01-02-2047	15.500.000	-4.386.131
50094	12-02-2008	FIX	4,6613	4,6500	27	01-12-2050	20.000.000	-6.445.119

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

Alle derivaten zijn in 2023 beëindigd. Daarmee is ook het tegenpartijrisico op de marktwaarde van derivaten opgehouden te bestaan.

Derivaten

Rente-instrumenten (derivaten)

De Woonplaats heeft in 2023 alle resterende derivaten beëindigd. Het streven was om dit voor 1 augustus 2023 te doen en dat is gelukt. Begin 2023 bestond de derivatenportefeuille uit 14 derivaten die liepen bij drie banken. Met deze banken zijn afspraken gemaakt over de voorwaarden waartegen de resterende derivaten beëindigd zouden worden. De derivaten zijn beëindigd tegen betaling van de marktwaarde aan de betreffende banken. Een onafhankelijk deskundig adviseur heeft de marktconformiteit van de transacties vastgesteld. De aan de derivaten gekoppelde leningen zijn, gelijktijdig met de beëindiging van de betreffende derivaten, geherstructureerd. Dat betekent dat de bestaande roll-over leningen zijn afgelost en dat er nieuwe vastrentende leningen zijn afgesloten. Dit is gedaan om het renterisico dat door de derivaten werd afgedekt, opnieuw af te dekken. Ook hierbij is de marktconformiteit door de onafhankelijk deskundig adviseur vastgesteld.

Margin calls

Door het beëindigen van de derivaten wordt er geen marktwaarde meer uitgewisseld. Daardoor is ook de stresstest, conform artikel 108 lid 1 sub a van het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV), niet meer van toepassing.

Breakclauses

Door het beëindigen van de derivaten zijn ook de breakclausules die in de contacten waren opgenomen niet meer van toepassing.

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 Woonplaats heeft de afgelopen jaren al maatregelen genomen om toezicht belemmerende bepalingen uit haar contracten te verwijderen. Na het beëindigen van de resterende derivaten is deze bepaling in het geheel niet meer van toepassing.

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. 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 2024 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 2022. 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. De deelnemingen hebben de vorm van een Venootschap 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	€ 113.008
Tussen één jaar en vijf jaar	€ 6.019
Meer dan vijf jaar	€ -

Contractuele verplichtingen

Per balansdatum waren verplichtingen aangegaan met betrekking tot vastgoedbeleggingen voor een bedrag van € 31 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 € 1,4 miljoen en voor het vervangen van dakbedekking van circa € 1,5 miljoen.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2023

(bedragen x € 1.000, tenzij anders vermeld)

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
11. Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen	124.694	124.075
Onroerende zaken niet zijnde woningen	7.797	7.641
	<u>132.491</u>	<u>131.716</u>
Huurderving wegens leegstand en oninbaarheid	-3.514	-3.073
	<u>128.977</u>	<u>128.643</u>

Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

In 2023 was er sprake van huurverhoging en huurverlaging.

5.996 huurders kregen per 1 juli een verlaging van gemiddeld 9,26%

11.865 huurders kregen per 1 juli een verhoging van gemiddeld 2,12%

(in 2022 was er geen sprake van huurverlaging, de gemiddelde huurverhoging was toen 1,85%)

Sociale huur

Vanaf 2017 geldt de nieuwe huursombenadering. Vanaf 2023 wordt de huursom gebaseerd op de CAO-loonontwikkeling (in 2022 was dat 3,1%) van het voorgaande jaar -0,5%. De individuele huurverhoging mag 0,5% boven de huursom stijgen. De maximale individuele verhoging is 3,1%.

Vrije sector

Voor de vrije sector is vastgesteld dat de huren maximaal 1% boven de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar mogen stijgen. Dit is $3,1\% + 1,0\% = 4,1\%$

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	9.090	9.030
Vergoedingsderving wegens leegstand	-251	-180
	<u>8.839</u>	<u>8.850</u>

Alle opbrengsten servicecontracten zijn gerealiseerd in Nederland.

13. Lasten servicecontracten

Lasten servicecontracten	9.285	9.050
--------------------------	-------	-------

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende organisatiekosten	11.247	9.383
--------------------------------	--------	-------

Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen en salarissen	12.602	11.186
Sociale lasten	2.035	1.779
Pensioenlasten	1.532	1.389
	<u>16.169</u>	<u>14.354</u>

Personeelsleden

Ultimo het jaar 2023 had De Woonplaats 209 werknemers in dienst (2022: 191). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2023: 0).

	2023	2022
	FTE	FTE
<i>Onderverdeeld naar:</i>		
Directie	5,40	5,20
Beleid & Organisatie	24,60	22,10
Klant & Wijken	94,50	83,90
Vastgoed	49,20	45,40
Financiën	35,90	34,60
	<u>209,60</u>	<u>191,20</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 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

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

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
15. Lasten onderhoudsactiviteiten		
Planmatig onderhoud	34.109	24.684
Mutatieonderhoud	3.919	2.967
Klachtenonderhoud	7.049	5.440
Toegerekende organisatiekosten	8.031	6.476
	<u>53.108</u>	<u>39.567</u>
16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		
Verhuurderheffing	0	6.313
Erfpacht	187	170
Zakelijke lasten	6.067	5.796
	<u>6.254</u>	<u>12.279</u>
Het totaal van de in de winst-en-verliesrekening verwerkte afschrijvingen bedraagt € 1.005.000 (2022: € 1.479.000).		
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 € 101.805 zijn in mindering op de verkoopprijs uit onroerende zaken gebracht.		
18. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Onrendabele toppen nieuwbouw en renovatie	-16.109	-18.271
Planontwikkelingskosten	-6.009	-563
Gerealiseerde waardeverandering VOV	210	92
Afwaardering grondposities	-345	-120
	<u>-22.253</u>	<u>-18.862</u>
19. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Waardeveranderingen DAEB vastgoed in exploitatie	-217.590	-82.672
Waardeveranderingen niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-7.318	-7.834
	<u>-224.908</u>	<u>-90.506</u>
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		
Waardemutatie vastgoed verkocht onder voorwaarden	<u>-63</u>	<u>463</u>
21. Opbrengst overige activiteiten		
Verhuur ruimten MFA's	404	351
Overige bedrijfsopbrengsten	368	325
Bijdrage zonnepanelen	89	94
	<u>861</u>	<u>770</u>

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000

22. Kosten overige activiteiten

Kosten overige activiteiten	1.711	1.507
-----------------------------	-------	-------

23. Overige organisatiekosten

Lonen en salarissen	2.579	2.608
Overige personeelskosten	282	251
Kosten RVC	135	142
Overige kosten	652	685
Toegerekende organisatiekosten	1.305	1.073
Obligo WSW	1.238	433
Heffing Autoriteit woningcorporaties	84	82
	6.275	5.274

Accountants honoraria

Controle van de jaarrekening BDO Audit & Assurance B.V.	223	173
Andere controlewerkzaamheden BDO Audit & Assurance B.V.	15	14
	238	187

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).

24. Leefbaarheid

Leefbaarheidsuitgaven	524	333
Toegerekende organisatiekosten	1.383	1.418
	1.907	1.751

Financiële baten en lasten

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
25. Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten		
Waardeveranderingen derivaten	-713	15.241

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	653	7
--------------------	-----	---

27. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente langlopende schulden	-22.082	-17.706
Rente derivaten	-9.336	-12.044
Rente kortlopende schulden	-1.050	-1.214
Rente liquide middelen	0	-218
Af: geactiveerde rente	0	25
	-32.468	-31.157

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. 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:

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting acute last	-3.629	-6.607
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	-4.341	440
Mutatie belastinglatentie	-13.947	-10.643
	-21.917	-16.810

	2023 x € 1.000	2022 x € 1.000
Commercieel resultaat voor belastingen	-229.631	-61.989
Fiscale correcties:		
Elimineren niet-gerealiseerde waardeveranderingen	224.860	95.458
Elimineren waardeveranderingen vastgoedportefeuille (ORT's)	22.637	12.029
Opwaardering op basis van hogere WOZ	-	282
Fiscale afschrijving activa in exploitatie	-2.273	-3.272
Fiscaal lager resultaat verkopen	-192	-3.333
Dotatie herinvesteringsreserve	-1.484	-4.238
Fiscaal meer onderhoud (minder activeren)	-8.925	-4.932
Elimineren waardeveranderingen financiële vaste activa	-	-
Fiscale correctie rente derivaten	7.633	-1.316
Fiscaal niet-aftrekbare rente (ATAD)	16.964	20.276
Overige	-349	-307
Totaal fiscale correcties	258.871	110.647
Belastbare winst	29.240	48.658
Fiscale verliesverrekening	-15.120	-22.883
Belastbaar bedrag	14.120	25.775
Belastingbedrag 15,00% over € 245.000 (2022)	-	59
Belastingbedrag 19,00% over € 200.000 (2023)	38	-
Belastingbedrag 25,80% over het meerdere	3.591	6.548
Totaal acute belastinglast	3.629	6.607
Acute belastinglast	-3.629	-6.607
Belasting voorgaande jaren	-4.341	440
Mutatie belastinglatentie	-13.947	-10.643
Totale belastinglast	-21.917	-16.810
Effectieve belastingtarief	-9,5%	-27,1%

Aansluiting toepasselijk en effectieve belastingtarief

Het gewogen gemiddelde toepasselijke belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectieve belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst-en-verliesrekening uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat voor belastingen, bedraagt -9,5% (2022: -27,1%).

Vanaf 2022 komen verliezen boven € 1 miljoen nog maar tot 50% van de belastbare winst voor verrekening in aanmerking, nadat die belastbare winst is verminderd met voornoemd bedrag van € 1 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 2023 van € 14,1 miljoen een acute belastinglast ontstaat van € 3,6 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. Op basis van de verminderde aanslag Vpb 2018 zijn er voldoende verliezen om de aan Dinxperlo toerekenbare winst in 2023 volledig te verrekenen.

29. Resultaat deelnemingen

	2023	2022
	x € 1.000	x € 1.000
GOS Enschede VOF	27	693
MFA Velve Lindenhof VOF	87	0
WOM Laares Beheer BV (geliquideerd in 2023)	-3	-2
Laares CV (geliquideerd in 2023)	17	5
	<u>128</u>	<u>696</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 2023 WONINGSTICHTING DE WOONPLAATS

De WNT is van toepassing op Woningstichting De Woonplaats. Het voor Woningstichting De Woonplaats toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 223.000.

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 2023

Bedragen x € 1

M. Wolters

L. Buiting

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2023
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur-
bestuurder
1/1 - 31/12

Directeur-
bestuurder a.i.
3/10 - 31/12

1,0

1,0

ja

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

196.446

38.127

22.434

5.195

Subtotaal

218.880

43.322

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

223.000

54.986

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

-

Bezoldiging

218.880

43.322

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.

Gegevens 2022

Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2022
Omvang dienstverband 2022 (in fte)
Dienstbetrekking?

Directeur-
bestuurder
1/1 - 31/12

1,0

ja

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

195.878

-

20.122

-

Subtotaal

216.000

-

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

216.000

-

Bezoldiging

216.000

-

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	M. Bijker	J.B. de Groot	D.H. Janssen	B.J. Klein Entink
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	23.988	15.994	15.994	15.994
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	33.450	22.300	22.300	22.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	23.988	15.994	15.994	15.994

Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2022

Bedragen x € 1	M. Bijker	J.B. de Groot	D.H. Janssen	B.J. Klein Entink
Functiegegevens	Voorzitter	Vice-Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	5/2 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	21.022	15.543	15.543	15.543
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.293	21.600	21.600	21.600

Gegevens 2023

Bedragen x € 1	C. Örnek	V.E.A.M. Gremmen-de Groot
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	1/1 - 31/12	7/2 - 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	15.994	14.376
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	22.300	20.039
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-
Bezoldiging	<u>15.994</u>	<u>14.376</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 2022

Bedragen x € 1	C. Örnek
Functiegegevens	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	5/2 - 31/12
Bezoldiging	
Bezoldiging	14.016
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.529

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

11 GESCEIDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Gescheiden balans

(voor resultaatbestemming x 1.000)

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
ACTIVA				
Vaste activa				
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	2.126.742	0	2.333.294	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	197.985	0	207.693
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	17.680	0	18.564
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.380	0	3.509	0
	<u>2.147.122</u>	<u>215.665</u>	<u>2.336.803</u>	<u>226.257</u>
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	10.929	87	11.694	101
Financiële vaste activa				
Deelneming in groepsmaatschappijen	175.663	0	177.250	0
Interne lening	55.080	0	57.566	0
Andere deelnemingen	0	6.849	0	7.182
Latente belastingvordering(en)	36.827	3.762	18.100	1.029
Overige vorderingen	176.689	0	220.766	0
	<u>444.259</u>	<u>10.611</u>	<u>473.682</u>	<u>8.211</u>
Vlottende activa				
Vorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	1.268	0	547
Vorderingen				
Huurdebiteuren	1.493	141	1.336	135
Vorderingen op groepsmaatschappijen	0	25.900	0	22.667
Overige vorderingen	646	0	2.180	0
Overlopende activa	59	0	156	0
	<u>2.198</u>	<u>26.041</u>	<u>3.672</u>	<u>22.802</u>
Liquide middelen	8.320	59	27.774	59
	<u>10.518</u>	<u>27.368</u>	<u>31.446</u>	<u>23.408</u>
	<u>2.612.828</u>	<u>253.731</u>	<u>2.853.625</u>	<u>257.977</u>

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	880.628	37.879	1.096.077	44.676
Overige reserves	981.265	139.372	843.921	133.123
Resultaat boekjaar	-251.420	-1.587	-78.103	-548
	1.610.473	175.664	1.861.895	177.251
Voorzieningen				
Onrendabele investeringen en herstructurerings	9.546	0	13.499	0
Latente belastingverplichtingen	35.408	0	0	0
Overige voorzieningen	444	262	778	266
	45.398	262	14.277	266
Langlopende schulden				
Schulden aan banken	812.122	0	833.256	0
Verplichtingen uit hoofde van derivaten	51.275	0	0	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	0	15.859	0	16.679
Verplichtingen uit hoofde van derivaten	0	0	70.971	0
Overige schulden	13.318	5.379	13.220	5.571
Interne lening	0	55.080	0	57.566
	876.715	76.318	917.447	79.816
Kortlopende schulden				
Schulden aan banken	30.120	0	22.579	0
Schulden aan leveranciers	4.286	0	1.496	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	25.900	0	22.667	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.554	1.423	3.457	580
Overlopende passiva	13.382	64	9.807	64
TOTAAL KORTLOPENDE SCHULDEN	80.241	1.487	60.005	643
	2.612.828	253.731	2.853.625	257.977

**Gescheiden winst-en-verliesrekening
(x 1.000)**

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Huuropbrengsten	117.265	11.712	116.975	11.669
Opbrengsten servicecontracten	8.249	590	7.985	864
Lasten servicecontracten	-8.394	-892	-8.066	-984
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-10.131	-1.117	-8.832	-549
Lasten onderhoudsactiviteiten	-48.915	-4.193	-35.934	-3.634
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-5.585	-669	-11.604	-675
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	52.489	5.431	60.524	6.691
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.296	3.854	1.344	11.415
Toegerekende organisatiekosten	-90	-9	-78	-8
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-818	-3.001	-1.093	-8.206
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	388	844	173	3.201
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-22.233	-21	-18.721	-140
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-217.590	-7.318	-82.673	-7.834
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	-63	0	463
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-239.823	-7.402	-101.394	-7.511
Opbrengst overige activiteiten	162	700	156	614
Kosten overige activiteiten	-1.156	-554	-1.058	-449
Nettoresultaat overige activiteiten	-994	146	-902	165
Overige organisatiekosten	-5.829	-446	-4.828	-447
transporteren	-193.769	-1.427	-46.427	2.099

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	-193.769	-1.427	-46.427	2.099
Leefbaarheid	-1.907	0	-1.751	0
Bedrijfsresultaat	-195.676	-1.427	-48.178	2.099
Waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten	-713	0	15.241	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	2.666	2	2.126	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-32.188	-2.295	-30.857	-2.420
Financiële baten en lasten	-30.235	-2.293	-13.490	-2.420
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	-225.911	-3.720	-61.668	-321
Belastingen	-23.922	2.005	-15.887	-923
Resultaat deelnemingen	-1.587	128	-548	696
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening	-251.420	-1.587	-78.103	-548
Resultaat na belastingen	-251.420	-1.587	-78.103	-548

**Gescheiden kasstroomoverzicht
(x 1.000)**

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2023		2022	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Kasstroom uit operationele activiteiten				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Woningen en woongebouwen	115.568	7.618	114.742	7.518
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.580	3.892	2.257	4.164
Vergoedingen	11.849	1.192	7.574	801
Overige bedrijfsontvangsten	367	37	376	40
Ontvangen interest	2.035	2	2.126	1
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	132.399	12.741	127.075	12.524
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-187	-19	-387	-41
Lonen en salarissen	-13.893	-1.398	-11.601	-1.226
Sociale lasten	-1.827	-184	-1.543	-163
Pensioenlasten	-1.395	-140	-1.221	-129
Onderhoudsuitgaven	-38.700	-3.051	-30.153	-3.078
Overige bedrijfsuitgaven	-23.927	-2.407	-23.030	-2.434
Betaalde interest	-23.618	-2.015	-25.049	-2.119
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-1.322	0	-515	0
Verhuurdersheffing	0	0	-5.980	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-524	0	-333	0
Vennootschapsbelasting	-6.431	-647	-5.832	-617
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-111.824	-9.861	-105.644	-9.807
Kasstroom uit operationele activiteiten	20.575	2.880	21.431	2.717
transporteren	20.575	2.880	21.431	2.717

	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	€	€	€	€
Transport	20.575	2.880	21.431	2.717
Kasstroom uit investeringsactiviteiten				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woongelegenheden	1.660	4.388	1.138	9.354
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	0	540	0	722
<i>Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	1.660	4.928	1.138	10.076
<i>MVA Uitgaande kasstroom</i>				
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	-29.538	-5	-4.642	0
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	-21.067	-172	-18.154	-1
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-1.042	0	-510
Investerings overig	-218	-22	-233	-25
<i>Verwerving van materiële vaste activa</i>	-50.823	-1.241	-23.029	-536
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-49.163	3.687	-21.891	9.540
<i>In- en uitgaande kasstroom FVA</i>				
Ontvangsten verbindingen	0	462	0	300
Ontvangsten overig	52.108	0	63.735	0
Uitgaven overig	-33.923	0	-18.484	0
<i>Saldo in-en uitgaande kasstromen financiële vaste activa</i>	18.185	462	45.251	300
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-30.978	4.149	23.360	9.840
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe te borgen leningen	28.200	0	35.000	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing geborgde leningen	-41.794	0	-66.253	0
Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	0	-2.486	0	-2.990
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-41.794	-2.486	-66.253	-2.990
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-13.594	-2.486	-31.253	-2.990
	-23.997	4.543	13.538	9.567

Mutatie liquide middelen	-23.997	4.543	13.538	0
Wijziging kortgeldmutaties	4.543	-4.543	9.567	-9.567
	<u>-19.454</u>	<u>0</u>	<u>23.104</u>	<u>-9.567</u>
Liquide middelen per 1 januari	27.774	59	4.670	59
Liquide middelen per 31 december	8.320	59	27.774	59
	<u>-19.454</u>	<u>0</u>	<u>23.104</u>	<u>0</u>

Ondertekening van de jaarrekening

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is opgesteld door het Bestuur.

Enschede, 28 mei 2024

w.g.

dhr. L. Buiting

Raad van Commissarissen

De jaarrekening van Woningstichting De Woonplaats is vastgesteld door de Raad van Commissarissen.

Enschede, 28 mei 2024

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 149.

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 Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum die impact hebben op de cijfers per 31 december 2023.

4 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 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting De Woonplaats te Enschede gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2023; 2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De 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 € 47.405.000. 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 € 2.280.000 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 2023.

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 € 2.370.000 rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 114.000 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 2023 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 6 van het bestuursverslag en pagina 86 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 en naleving wet- en regelgeving 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 7.3 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.

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 of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

Het door ons geïdentificeerde frauderisico's en uitgevoerde specifieke werkzaamheden zijn als volgt:

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij: ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 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".	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Er is een risico op het onttrekken van middelen aan de organisatie als gevolg van het maken van (te hoge) prijsafspraken met leveranciers en mogelijk daarmee samenhangende kickbacks	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
Door het maken van (te hoge) prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van onderhouds-/projectuitgaven en kosten. Hiermee samenhangend bestaat tevens het risico dat kickbacks zijn betaald aan medewerkers.	Wij hebben: ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het aangaan van significante aanbestedingen/verplichtingen voor planmatig onderhouds- en nieuwbouw projecten - inclusief daarbij behorende besluitvorming middels notulen en (andere) documentatie; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter identificatie van significante crediteuren, waarbij we de marktconformiteit van de prijsvorming bij de aanbestedingen hebben getoetst; ▶ een spendanalyse uitgevoerd ter beoordeling van transacties met verbonden partijen; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ de inrichting van de betalingsorganisatie beoordeeld; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag, waaronder de passage omtrent fraude risico's geëvalueerd. Onze werkzaamheden hebben ter zake niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. 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.

Naleving overige wet- en regelgeving:

In onze controle hebben wij werkzaamheden uitgevoerd om inzicht te krijgen in de voor toegelaten instellingen relevante wet- en regelgeving, waarvan het directe effect van materiële invloed kan zijn op verwerking in de jaarrekening. Daarbij hebben we een inschatting gemaakt van de risico's welke samenhangen met het niet naleven van wet- en regelgeving, het materiële effect dat dit kan hebben op de jaarrekening beoordeeld en een beoordeling uitgevoerd op de interne procedures die de toegelaten instelling hanteert voor de naleving.

Wij hebben bij het bestuur, de Raad van Commissarissen en andere beleidsmedewerkers binnen de organisatie inlichtingen ingewonnen omtrent de naleving van de wet- en regelgeving. Verder hebben wij de correspondentie met externe toezichthouders, waaronder het WSW en de Aw geëvalueerd op mogelijke indicaties voor niet-naleving van voorschriften.

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving 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
Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 2.324 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 88 -92 en 106 - 109 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). Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuur belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. 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	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld. 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 2023, 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. 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. 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. Voor het controleren van de uitkomsten (‘output’) en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.

tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.	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. Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.
BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. Op pagina 93 en 110 - 111 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht. 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. 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.	Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld. 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. Voorts hebben wij vastgesteld dat: • 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. Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten. 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.

	Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.
VERWERKING EN WAARDERING VAN DERIVATEN	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
De leningportefeuille van Woningstichting De Woonplaats betreft € 842 miljoen per 31 december 2023. In het boekjaar zijn geen nieuwe derivatencontracten afgesloten. In 2023 zijn alle resterende derivaten beëindigd voor een totaalbedrag ad € 34 miljoen, waardoor de leningen met een variabele rente niet meer zijn afgedekt met derivaten. Door de afkoop van de derivaten is er geen sprake meer van een off balance positie. 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. Wij verwijzen in dat verband naar pagina's 82 - 85 van de toelichting op de jaarrekening waar de situatie met betrekking tot de derivaten nader is beschreven.	Wij hebben de opzet en het bestaan van interne beheersmaatregelen rondom het verwerken en waarderen van de derivatenportefeuille vastgesteld. 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 2023, beoordeeld op basis van de hedgedocumentatie, de hieraan ten grondslag liggende effectiviteitsberekening en de van toepassing zijnde verslaggevingstandaarden. Observaties Wij hebben vastgesteld dat de derivaten juist zijn verwerkt en de toelichting in de jaarrekening toereikend is.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

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 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan 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, 3 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

R.W. van Hecke RA
