

# Jaarverslag 2022



Bezoekadres:  
Dijk 16  
5521 AX Eersel

Postadres:  
Postbus 161  
5520 AD Eersel

T: (0497) 517 835  
E: [info@wsz.nl](mailto:info@wsz.nl)  
I: [www.wsz.nl](http://www.wsz.nl)



## Voorwoord

De afgelopen jaren transformeerden wij van een vastgoedonderneming naar een woononderneming. Dat betekent dat wij ons inzetten voor betaalbare huizen in een fijne woonomgeving. We zorgen voor een thuis voor mensen die daarin zelf niet - of moeilijk - kunnen voorzien. Tevreden huurders? Dat is een van onze belangrijkste doelstellingen!

### Onze koers

Wij kozen ervoor om vanaf februari 2022 verder te gaan onder de naam WSZ. Deze afkorting werd in de praktijk al veel gebruikt en staat voor Woningstichting de Zaligheden. Bij deze nieuwe naam hoort een krachtige huisstijl en een passend logo, dat u vast al heeft gezien op onze elektrische bedrijfsauto's en fietsen. Zo zijn we nog beter zichtbaar en herkenbaar in de wijken. Ook werd in 2022 besloten dat WSZ zelfstandig doorgaat en kiest voor groei en intensieve samenwerking. Een besluit van de RvC dat breed gedragen wordt door zowel medewerkers als de Huurdersraad. Tevens voor Chris Theuws het startsein om de werving voor zijn opvolger in gang te zetten. Het traject is succesvol afgerond met de benoeming van Robèrt Kersjes als directeur-bestuurder bij WSZ per 15 april 2023.

### Een bewogen jaar vol uitdagingen

Het jaar 2022 was er opnieuw één vol uitdagingen. Door de hoge inflatie en de extreem hoge energielasten hadden veel van onze huurders het moeilijk. Het betaalbaar houden van woningen vinden we dan ook erg belangrijk en in 2022 voerden we een beperkte huurverhoging door. Ook wij als woononderneming hadden te maken met enorme prijsstijgingen van de bouw. Dat zien we wel terug in de waardebeoordeling van onze woningen, maar omdat wij langdurig en betaalbaar verhuren, worden we in de praktijk niet rijker van de hogere waarde van ons bezit.

Het tekort aan betaalbare woningen zorgt voor maatschappelijke problemen. De doorstroming stopt, waardoor er steeds minder woningen vrijkomen. Nieuwe concepten - zoals de in 2022 opgeleverde twaalf verplaatsbare woningen in Reusel - helpen daarbij, maar zijn een druppel op een gloeiende plaat. Onze nieuwbouwambitie hebben we verhoogd naar 700 woningen in de komende tien jaar. Die gestelde ambitie is hoog, dat realiseren we ons. Zo hebben we nog steeds te maken met hoge kosten en schaarste van bouwmaterialen en het gebrek aan betaalbare locaties. We vinden het jammer dat veel projecten daardoor vertraging oplopen en de plannen van de minister voor het versnellen van bouwprocedures zien we zeker dan ook met belangstelling tegemoet.

### Onderhoud met oog voor duurzaamheid

Een andere uitdaging is de duurzaamheidsopgave waar we voor staan. Op een efficiënte en doelmatige wijze werd in 2022 onderhoud uitgevoerd aan onze woningen waarbij duurzaamheid hoog in het vaandel stond. Zo hebben we op verzoek van onze huurders bij bijna 150 woningen zonnepanelen aangebracht en vervangen we ruim honderd cv-ketels door extra zuinige cv-ketels.

### Goed bezig!

Met een grote gedreven- en betrokkenheid lieten onze medewerkers in dit bewogen jaar zien waar we voor staan. We gingen actief de wijk in en zorgden voor leefbare buurten. Stonden onze huurders te woord, scoorden goed in het klanttevredenheidsonderzoek en zijn financieel gezond. Dat we goed bezig zijn bleek ook uit de beoordelingen van de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningen en de benchmark. Het is mooi om te ervaren dat huurders ons weten te vinden met vragen die bijdragen aan het welbevinden en de leefbaarheid in de wijken. Zo hebben we onder meer bij kunnen dragen aan een jubileumfeest in een woongebouw, het aanbrennen van





gevelbelettering en het plaatsen van picknicktafels. Het samen poten van bloembollen met kinderen van de basisschool en onze huurders was ook een succes.

### **Samen de toekomst in**

In 2022 is opnieuw bewezen dat je samen veel kunt bereiken. Met een goed functionerende RvC en een uitstekende werkorganisatie heb ik alle vertrouwen in de toekomst. Ook de samenwerking met onze maatschappelijke partners, de Huurdersraad en de Kempengemeenten verloopt goed. Ik ben ervan overtuigd dat intensieve samenwerking WSZ zal helpen om een passend antwoord te geven op de Volkshuisvestelijke uitdagingen die voor ons liggen. Het zal geen eenvoudige opgave worden om te verwezenlijken en veel kans het nodige aan doorzettingsvermogen en flexibiliteit van eenieder verlangen Vanuit een gezonde sterke basis en met een heldere stip op de horizon zal WSZ deze uitdagingen aangaan, om haar huurders, van nu en in de toekomst, goed te kunnen blijven bedienen.

### **Ook in 2023 zorgen wij voor een fijn thuis**

Onze plannen voor 2023 zijn ambitieus, maar wel realistisch. We verhuren, beheren en onderhouden onze woningen op een moderne en klantgerichte manier. De verduurzaming wordt uitgebreid, we voegen veel nieuwe woningen toe en de herstructureringsprojecten gaan verder in uitvoering. Dank aan de medewerkers en Raad van Commissarissen voor de inzet en betrokkenheid bij Woningstichting WSZ. Wij zijn buitengewoon trots op de behaalde resultaten.

Met veel dank aan Chris Theuws die tot 15 april 2023 directeur-bestuurder was van WSZ.

**Robèrt Kersjes**

*Directeur-bestuurder WSZ*





## Over dit jaarverslag

Als woningstichting staan we voor grotere opgaven dan ooit. De wereld verandert razendsnel en het thema 'wonen' speelt daarin een belangrijke rol. Het is onze taak om te zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn. Betaalbare woningen, die duurzaam zijn en ook toegankelijk voor kwetsbare doelgroepen. We willen bovendien zorgen dat iedereen woont in een leefbare, prettige wijk en dat er geen tweedelingen ontstaan in de maatschappij.

Kortom: onze opgaven zijn groot en we moeten die met beperkte middelen aanpakken. Dat betekent dat we keuzes moeten maken en dat hebben we gedaan. In ons ondernemingsplan geven we onze plannen en koers voor de komende jaren aan. Onze doelen zijn opgedeeld in diverse hoofdthema's. In dit jaarverslag lichten we aan de hand van die thema's toe welke stappen we in 2022 hebben gezet.

## Dit is WSZ

Wonen is heel belangrijk. We willen graag een betaalbaar huis dat bij ons past. In een wijk waar we met plezier wonen en waar we ons veilig voelen. Kortom: een thuis. WSZ zet zich elke dag in om dat te bieden. Want wij vinden dat iedereen betaalbaar en prettig moet kunnen wonen. Ook als zelfstandig wonen niet vanzelfsprekend is.

### Voor wie zijn we er?

De vier Kempengemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden zijn ons werkgebied. Verspreid over negentien kerkdorpen in deze gemeenten hebben wij ruim 3.700 woningen. We verhuren woningen aan mensen met een bescheiden inkomen. Aan jongeren en ouderen. Aan mensen met een beperking of zorgvraag en aan statushouders. Het is onze taak om te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen in de Kempen blijven. Ook voor mensen die extra aandacht nodig hebben. Nieuwe woningen bouwen we met oog voor de toekomst, dus zo energiezuinig mogelijk.





## De Kempen als thuisbasis

We voelen ons verantwoordelijk voor het woonplezier van onze huurders. Daarom werken we actief aan het nog leefbaarder maken van onze wijken. Dat kunnen we niet alleen. We doen dat samen met onze partners in de Kempen. En natuurlijk werken we ook nauw samen met onze huurders. We gaan de wijken in, zijn zichtbaar en open. Mensen kunnen op ons rekenen en daar zijn we trots op. We staan altijd voor onze huurders klaar, zowel persoonlijk als online. De klant staat centraal, we luisteren écht naar hun wensen en bedenken oplossingen die passen. Verwachtingen overtreffen, dát is werken met hart voor de klant. Zo zorgen we samen dat regio de Kempen een fijne thuisbasis blijft.



1

WSZ

# Werken aan betaalbaar wonen

WSZ





Het is één van de belangrijkste doelen in ons ondernemingsplan: betaalbaarheid van onze woningen en het laag houden van de woonlasten van onze huurders. Dat doen we onder andere door onze woningen te verduurzamen, zodat de energierekening lager blijft. Ook willen we het aantal goedkope woningen in ons woningaanbod verder uitbreiden. In 2022 berekenden we bovendien een lagere huurverhoging door aan onze huurders dan de maximale verhoging die was toegestaan.

### Betaalbaar wonen: resultaten in 2022

- 99% van de huishoudens is passend toegewezen.
- We voldeden aan de staatsteuntoets.
- Huurverhoging woningen per 1 juli 2022 was maximaal: 2,0% en gemiddeld 1,82%.

#### Werner Timmermans, adviseur strategie en beleid:

*“We hebben de huren van onze woningen dit jaar minder verhoogd dan we maximaal mochten van de overheid. Zo dragen we bij aan het betaalbaar houden van de woonlasten van onze huurders.”*

## Feiten en cijfers

### 1.1. Passend toewijzen

Corporaties moeten huishoudens die op basis van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag, passend huisvesten. In 2022 golden hierbij de volgende inkomensgrenzen:

- Eenpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd: € 24.075,-.
- Eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 23.975,-.
- Meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd: € 32.675,-.
- Meerpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 32.550,-.

Een passende woning is een woning met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens (€ 633,25 - prijspeil 2022) of onder de hoge aftoppingsgrens (€ 678,66) van de huurtoeslag, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Concreet: een- en tweepersoonshuishoudens onder de genoemde





inkomensgrenzen moeten we een woning toewijzen met een huur onder de lage aftoppingsgrens. Drie- of meerpersoonshuishoudens onder de genoemde inkomensgrens krijgen een woning met een huur onder de hoge aftoppingsgrens.

Slechts in 5% van de toewijzingen mogen we huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag een woning toewijzen boven de aftoppingsgrens die voor hen geldt. WSZ maakte in 2022 bij 2% van de toewijzingen deze uitzondering. Ofwel: we hebben 98% van de huishoudens passend gehuisvest. Daarmee voldoen we ruimschoots aan de eisen van passend toewijzen.

## **1.2. Staatssteuntoets woningverhuringen**

In 2022 verhuurde WSZ in totaal 208 woningen en daarnaast twee parkeerplaatsen en één bedrijfsruimte. In alle gevallen ging het om DAEB-woningen (sociale huurwoningen). Daarvan wees WSZ geen woningen toe aan huishoudens met een inkomen boven de € 40.765,-. Daarmee voldoen we ruimschoots aan de staatssteuntoets.

## **1.3. Huurverhoging per 1 juli 2022**

Volgens de richtlijnen van de overheid mochten we op 1 juli 2022 bij huurders van een sociale woning een huurverhoging doorvoeren van maximaal 2,3%. WSZ heeft een maximale huurverhoging doorgevoerd van 2,0%. De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 lag bij WSZ op 1,82%.





2

WSZ

# Zorgen voor beschikbare woningen

WSZ





Onze doelgroep groeit nog steeds. De komende twintig jaar zijn steeds meer huishouders in de Kempen op een sociale huurwoning aangewezen. Dat komt onder andere door de vergrijzing, gezinsverdunding en de groei van het aantal onzekere inkomens. Er zijn daarom meer sociale huurwoningen nodig. In ons ondernemingsplan staat dat we voor 2030 450 woningen willen bijbouwen: goedkope woningen die bereikbaar zijn voor huishoudens met een smalle beurs. Verder zijn we van plan om meer levensloopbestendige woningen en kleine huizen te realiseren. We willen er ook voor zorgen dat huurders sneller kunnen doorstromen naar een huis dat beter bij hun situatie past. In 2022 werkten we hard aan deze doelen.

### Zorgen voor beschikbare woningen: highlights in 2022

- 211 nieuwe verhuur overeenkomsten.
- 28 nieuwe woningen opgeleverd.
- 43 woningen verhuurd aan mensen in een urgente situatie.
- 9 woningen verkocht aan een doelgroep met middeninkomen.

#### Andrienne van Rossen, manager Klant & Wonen:

*“Heel fijn hoe we ook dit jaar weer klanten hebben kunnen helpen met de verhuur van woningen en passend advies.”*

## Onze resultaten toegelicht

We willen zoveel mogelijk woningen beschikbaar stellen aan onze doelgroep. Het aantal inschrijvingen per woning stijgt nog altijd. Daaraan zien we dat de behoefte aan betaalbare huurwoningen groot is. In 2022 hebben we 211 nieuwe huurovereenkomsten gesloten. Daarnaast zijn 28 nieuwe woningen gerealiseerd en verhuurd. Belangrijk, want zo zorgen we dat meer mensen een woning kunnen krijgen.

Woningzoekenden kunnen zich inschrijven voor een vrijkomende woning, maar we verhuren ook woningen aan mensen in een urgente situatie. In 2022 wezen we 43 woningen direct toe aan kandidaten die op korte termijn een woning nodig hadden. We richten ons vooral op de doelgroep met een laag inkomen, maar deels ook op de doelgroep met een laag middeninkomen. Aan die



doelgroep verkochten we in 2022 negen woningen. Onze kerntaak blijft het huisvesten van mensen die daar moeilijk of niet zelf in kunnen voorzien.

## Feiten en cijfers

### 2.1. Totaal aantal woningen

Eind 2022 bezat WSZ ruim 3.700 woningen en appartementen die beschikbaar zijn voor de reguliere verhuur. Ons bezit is verspreid over negentien kerkdorpen in de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. Ruim 98% van de zelfstandige woningen heeft een huurprijs lager dan € 763,47, onder de huurtoeslaggrens. We verhuren ook 33 standplaatsen voor woonwagens: vier in Bladel, vijf in Eersel, vier in Hapert, zestien in Reusel en vier in Westerhoven. Op geen enkele standplaats stond in 2022 een woonwagen die door ons werd verhuurd.

### 2.2. Woningmutaties

#### Huur

In 2022 sloten we 211 nieuwe huurcontracten af (184 woningmutaties en 27 nieuwe woningen). Dit waren 208 woningen (waarvan er drie via woningruil zijn verhuurd, vier woningen tijdelijk via een bruikleenconstructie) twee parkeerplaatsen en één bedrijfsruimte. Er zijn 206 nieuwe, reguliere contracten aangegaan. Op basis hiervan lag de mutatiegraad in 2022 op 5,8 %. De mutatiegraad lag in 2021 op 5,7%. In 2020 was dat nog 6,8%.

#### Mutatiegraad woningen per gemeente

Gemeente	%	Aantal mutaties
Bergeijk*	4,2	15
Bladel	6,4	78
Eersel*	5,3	73
Reusel-De Mierden	6,2	40
<b>Gehele werkgebied*</b>	<b>5,7</b>	<b>206</b>

\*Mutatiegraad is berekend:

Bergeijk: exclusief de woningen die van Vestia zijn aangekocht waarvan de huurcontracten op 1 januari 2022 zijn ingegaan. De mutatiegraad is alleen gebaseerd op nieuwe contracten n.a.v. een huuropzegging.

Eersel: exclusief drie nieuwe verhuringen door woningruil en vier tijdelijke verhuringen via een bruikleenconstructie. Dus de mutatiegraad in het overzicht is gebaseerd op de huuropzeggingen waarbij een woning leegkwam.



## Woningtoewijzingen

Het grootste deel van de woningen is op reguliere wijze verhuurd. Dat betekent dat we woningen toewezen op basis van de inschrijftijd van woningzoekenden en passendheid van de woning (huurprijs/inkomen). Bij vijf nieuwbouwwoningen maakten we voor het eerst gebruik van het lotingmodel. Op deze manier hadden kandidaten met een korte inschrijftijd ook een kans op een nieuwbouwwoning. In 26 gevallen verhuurden we een woning aan een woningzoekende met een urgentiestatus. Aanvullend verhuurden we 17 woningen in verband met de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. In totaal verhuurden we 43 woningen aan mensen in een urgente situatie. Naast de woningen die we aan statushouders verhuurden, hebben we ook woningen aan de gemeenten Eersel en Bladel verhuurd. Deze zijn bestemd voor de opvang van vluchtelingen uit de Oekraïne.

## Type verhuring

Criteria	Aantal verhuringen	%
1. Reguliere verhuring	173	80,1
2. Verhuring aan statushouders	17	7,9
3. Verhuring i.v.m. urgentie/bijzondere toewijzing	26	12,0
<b>Gehele werkgebied</b>	<b>216</b>	<b>100,0</b>

## Woningzoekenden

2022 was het eerste volledige jaar waarin we de woonruimteverdeling via Wooniezie regelden. In 2022 reageerden er gemiddeld 142 woningzoekenden op een door ons geadverteerde woning. In totaal ontvingen we 19.221 reacties op onze advertenties.

## Aantal reacties per geadverteerde woning in 2022

Gemeente	Gem aantal reacties
Bergeijk	118
Bladel	154
Eersel	119
Reusel-De Mierden	212
<b>Gehele werkgebied</b>	<b>142</b>





### **Gemiddelde inschrijfduur**

In het verleden gaven we elk jaar de gemiddelde inschrijftijd bij WSZ weer. Sinds maart 2021 zijn we aangesloten bij Wooniezie. Daardoor kunnen we de inschrijftijd voor ons eigen werkgebied niet specifiek rapporteren. Alle woningzoekenden binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) kunnen nu immers reageren. We kijken vaak naar inschrijfduur om in te schatten wanneer iemand in aanmerking komt voor een woning. Dit kan verschillen per gemeente, per kern en per type woning. De gemiddelde inschrijfduur van mensen die via Wooniezie een huis toegewezen kregen, was 7,7 jaar. Waar de inschrijfduur de afgelopen jaren steeg, is deze in 2022 met 0,1 jaar gedaald ten opzichte van 2021. Echter, inschrijftijd zegt niet alles. Een lange inschrijfduur betekent niet dat een woningzoekende ook lang zocht naar een woning. Veel woningzoekenden staan uit voorzorg ingeschreven. Ze reageren pas op een advertentie op het moment dat ze echt willen verhuizen.

### **Gemiddelde zoekduur**

Daarom is de zoekduur een interessant gegeven. Dit is de tijd die verstrijkt tussen een eerste reactie op een advertentie en de toewijzing van een woning. Als iemand na de eerste reactie gedurende een jaar niet meer op woningen reageert, berekenen we de zoekduur opnieuw vanaf de eerstvolgende reactie. Zo berekenen we de zoekduur op basis van personen die actief reageren op advertenties. De zoekduur bij Wooniezie (bij woningen die op basis van inschrijfduur worden geadverteerd) was in 2022 gemiddeld vijftien maanden. Bij de gemeenten in het werkgebied van WSZ was dit circa twaalf maanden. De gemiddelde zoekduur per gemeente was:

- Bergeijk: 17,2 maanden t.o.v. 10,6 maanden vorig jaar
- Eersel: 9,2 maanden t.o.v. 9,6 maanden vorig jaar
- Reusel-De Mierden: 10,7 maanden t.o.v. 11 maanden vorig jaar
- Bladel: 11,9 maanden t.o.v. 7,5 maanden vorig jaar.

### **Verkoop huurwoningen**

In 2022 verkochten we dertien reguliere woningen. Twaalf daarvan waren voormalige huurwoningen en we verkochten één Koopgarant-woning op de vrije markt. Geen van de twaalf voormalige huurwoningen werd verkocht aan zittende huurders. Negen woningen zijn verkocht aan mensen met een middeninkomen. De opbrengst investeren we in nieuwbouwwoningen voor onze belangrijkste doelgroepen in de Kempen.





## Nieuwbouwwoningen

In 2022 leverden we 28 nieuwbouwwoningen op:

- Twaalf woningen in Reusel (Ten Einde).
- Zestien woningen in Bladel (Annie M.G. Schmidtlaan en Arthur van Schendellaan)

## 2.3. Mutaties overig vastgoed

### In erfpacht uitgegeven gronden

Op in erfpacht uitgegeven gronden zijn woningen gebouwd onder de Koopgarantregeling. WSZ heeft van deze kavels het blote eigendom. Eind 2022 waren 176 grondkavels in erfpacht uitgegeven. WSZ heeft een terugkoopplicht voor de Koopgarantwoningen. De terugkoopprijs wordt bepaald aan de hand van een vaststaande formule en een onafhankelijke taxatie op het moment van terugkoop. In de tabel hierna staat hoe vaak de afzonderlijke Koopgarantwoningen al zijn doorverkocht. Hieruit is af te leiden dat 48 woningen nog steeds door de eerste bewoners worden bewoond. De afgelopen jaren zijn 78 woningen eenmaal door WSZ terug- en doorverkocht, 43 woningen zijn tweemaal terug- en doorverkocht en zeven woningen zijn driemaal terug- en doorverkocht.

Aantal keer verkocht	Aantal woningen	Uitgifteprijs	Taxatiewaarde bij uitgifte
Eerste koper	48	€ 7.412.182,-	€ 10.146.750,-
Tweede koper	78	€ 14.665.621,-	€ 18.751.500,-
Derde koper	43	€ 8.898.895,-	€ 11.316.500,-
Vierde koper	7	€ 1.400.996,-	€ 1.979.000,-
<b>Totaal</b>	<b>176</b>	<b>€ 32.377.694,-</b>	<b>€ 42.193.750,-</b>

### Mutaties Koopgarantwoningen

Begin 2022 stonden er geen Koopgarantwoningen op voorraad. In 2022 zijn dertien woningen teruggekocht en twaalf woningen doorverkocht met Koopgarant. Eén woning is in de vrije verkoop verkocht.



3

WSZ

# Kwalitatief goed en duurzame woningen

WSZ





Betaalbaar wonen gaat over meer dan alleen de huurprijs. Ook de energiekosten zijn belangrijk. Bovendien moeten al onze woningen in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Daarom is het duurzamer maken van ons woningbestand een belangrijke opgave voor ons. Toch willen we op dit gebied niet vooroplopen. De technische ontwikkelingen gaan snel en we kiezen voor *no-regret* maatregelen. We richten ons nu op het goed isoleren van huizen en het plaatsen van zonnepanelen. Zo zorgen we voor een duurzaamheidsbeleid waarmee we ons uiteindelijke doel kunnen bereiken. In de Aedes-benchmark scoren we op het gebied van duurzaamheid de hoogste categorie (A).

We kiezen er bewust voor om ons bezit door te ontwikkelen op basis van bewezen en uitontwikkelde technieken. Het uitvoeren van dat beleid doen we samen met gemeenten, bedrijven, onze huurdersraad en collega-corporaties. Want verduurzamen lukt alleen als we intensief samenwerken met onze partners. Binnen onze duurzaamheidsstrategie werken we aan onze visie rond vijf pijlers:

- Een aardgasloze, CO<sub>2</sub>-neutrale woningvoorraad.
- Klimaatadaptatie.
- Energie- en milieubewust gedrag.
- Circulair bouwen.
- Duurzame bedrijfsvoering.

### Kwalitatief goede en duurzame woningen: highlights in 2022

- We voorzagen 147 woningen van zonnepanelen.
- We voorzagen 25 woongebouwen van een nieuw controlesysteem bij de algemene toegangsdeuren.
- We startten twee renovatieprojecten. In 2022 werd bij elk project één proefwoning opgeleverd.
- We hebben volop gewerkt aan het voldoen van de wetgeving rondom rookmelders.
- We voorzagen 150 woningen van nieuwe badkamers/keukens/toiletten, voerden aan 611 woningen buitenschilderwerk uit en plaatsten 101 hr-ketels.

#### Ron Dirks, opzichter Vastgoedbeheer:

*“Het voorzien van 25 woongebouwen van een nieuwe toegangscontrole was een hele klus: van het opstellen van een programma van eisen en de opdrachtverlening tot het samen oppakken van de uitvoering met onze installateur. Ook het uitdelen van alle ‘tags’, het persoonlijk contact met onze huurders en het luisteren naar hun verhalen hoorde erbij. Met als uiteindelijk resultaat een toegangssysteem waar onze huurders en WSZ weer jaren mee vooruit kunnen.”*





## De highlights toegelicht

### Zonnepanelen

Het grootschaliger aanbieden en plaatsen van zonnepanelen kwam de laatste jaren goed op gang. In 2020 plaatsten we zonnepanelen op 82 woningen en in 2021 op 201 woningen. In 2022 werden 147 woningen van zonnepanelen voorzien. Dit is aanzienlijk lager dan onze doelstelling: onze leverancier kon niet voldoen aan de vraag vanwege materiaalproblemen en personeelstekorten.

### Renovatieprojecten

In 2022 zijn we twee renovatieprojecten gestart. Bij elk project is in 2022 een proefwoning gerealiseerd. In 2023 krijgen deze projecten een vervolg. Het eerste project betreft de Waterhof in Duizel. Hier renoveren we 22 seniorenwoningen die we verduurzamen door het isoleren van de buitengevel en door het aanbrengen van dakisolatie, PV-panelen en een warmtepomp. De woningen maken we volledig aardgasloos en daarnaast krijgen ze een nieuwe, grotere badkamer, keuken en toilet. Het tweede project betreft de renovatie van twaalf woningen aan de Lindehof en de Odradastraat in Eersel. Deze woningen verduurzamen we door het aanbrengen van dakisolatie, HR++ glas, een hybride warmtepomp en PV-panelen. Daarnaast krijgen de woningen een nieuwe, grotere badkamer, we plaatsen een grotere dakkapel en we pakken de buitenzijde aan. Dit doen we onder andere door het vervangen van de dakpannen.

### Marktontwikkelingen

Door ontwikkelingen in de markt is de realisatiegraad van de uitvoering van het planmatig onderhoud laag. Vooral het gebrek aan materialen, de oorlog in Oekraïne (met effect op de energieprijzen) en het tekort aan vakmensen waren hier debet aan. Ook de prijzen zijn fors gestegen: stijgingen van 10% of meer waren geen uitzondering.

## Feiten en cijfers

### Kwaliteit van de woningen

#### 3.1. Onderhoudsbeleid

In 2020 stelden we ons onderhoudsbeleid voor planmatig onderhoud vast. Dit beleid bevat de uitgangspunten en gewenste kwaliteit die WSZ hanteert bij het planmatig onderhoud van haar





woningen. In het onderhoudsbeleid spelen veiligheid, bouwtechnische basiskwaliteit van het casco, esthetische kwaliteit van het casco én de kwaliteit van het interieur van de woning een rol.

### **Geen concessies**

Uiteraard doen we wat betreft veiligheid geen concessies. We leggen de conditie en de kwaliteit van het vastgoed(onderhoud) vast via een conditiemeting, conform de uitgangspunten van de NEN 2767. De conditiemeting dient als basis voor de meerjaren onderhoudsbegroting (MJOB). De MJOB en de conditiemeting worden in het softwarepakket Vastware vastgelegd en verwerkt. Alle complexen van WSZ zijn op basis van deze conditiemeting geïnspecteerd. Zien we gebreken in elementen? Dan leggen we eventuele risicoaspecten vast. De conditiescores van de verschillende elementen leiden tot een geaggregeerde conditiescore op complexniveau. Per complex ligt vast aan welke conditiescore/onderhoudsniveau het woningbezit moet voldoen. De labels (verkoop, doorexploiteren en herstructureren) die zijn vastgesteld binnen het SVB, zijn de basis voor het onderhoudsniveau. Het onderhoudsniveau geeft de minimale en de gewenste conditiescore weer en geeft aan welke risicoaspecten/prioriteiten in welke intensiteit wel of niet geaccepteerd worden.

### **De onderhoudscyclus**

In het onderhoudsbeleid is ook opgenomen welke onderhoudscyclus we hanteren. Planmatig onderhoud gaat vooral over het in stand houden van de kwaliteit van de woningen, zowel casco als interieur. Een conditiemeting bepaalt het kwaliteitsniveau van de woningen en toont wanneer welk onderhoud uitgevoerd moet worden. Om een consistente MJOB te krijgen, worden de diverse onderhoudsmaatregelen in een vastgestelde cyclus opgenomen. Een goed voorbeeld is het buitenschilderwerk. Dit wordt in de basis om de zes jaar geschilderd. Het eerstvolgende uitvoeringsjaar wordt bepaald door de conditiemeting. De vervolgschilderbeurten nemen we daarna op in de MJOB met een cyclus van zes jaar.

### **Reparatieonderhoud en mutatieonderhoud**

Naast planmatig onderhoud maken we onderscheid in reparatieonderhoud (RO: verzoeken van huurders) en mutatieonderhoud (MO: aanpassingen en herstelwerk in en om de woning bij huurderswisseling). In 2022 nam WSZ 2.844 reparatieverzoeken in behandeling.

### **Groenen Bouw & Onderhoud (GBO)**

Het overgrote deel van de reparatieverzoeken (2.492) is verwerkt door onze onderhoudspartner Groenen Bouw & Onderhoud (GBO). Bij het melden van een gebrek komen onze huurders via het telefoonmenu rechtstreeks in contact met de planners van GBO. In juli 2021 zijn we bij GBO met een





afkoopvariant gestart. Gebreken die voor minder dan € 500,- kunnen worden verholpen nemen zij direct in behandeling. Als blijkt dat de reparatiekosten hoger uitvallen, dan wordt er eerst overlegd met WSZ. Als het verhelpen van het gebrek meer dan € 500,- kost, ontvangt WSZ hiervoor een aparte factuur.

### **Riolering**

Verstoppingen in de riolering melden onze huurders rechtstreeks bij onze samenwerkingspartner Riool Reinigings Service (RRS). In 2022 bezocht RRS 341 adressen. Mocht er bij het verhelpen van de verstopping een klein gebrek worden geconstateerd, dan valt dit binnen het afkoopbedrag. Het klein herstel wordt door HRT uitgevoerd, dit is een dochteronderneming van RRS. HRT is in 2022 op 75 adressen geweest.

### **Dakgoten en beglazing**

In 2022 zijn we gestart met het reinigen - mits bereikbaar met een ladder - van de dakgoten van onze huurwoningen. We hebben vooraf een inventarisatie gemaakt. Afhankelijk van de omgeving (vervuiling) worden de dakgoten eens per jaar, eens per twee jaar of eens per vier jaar gereinigd. In 2022 zijn de goten van al onze woningen gereinigd. Kapotte beglazing melden de bewoners rechtstreeks bij Swinkels Glas. In 2022 is bij 52 bewoners kapot glas vervangen. Als blijkt dat de schade door bewonersgedrag is veroorzaakt, belasten we de kosten door aan de bewoner(s).

### **Mutatieonderhoud**

Als het gaat om mutatieonderhoud verwerkten we dit jaar 222 werkverzoeken. Onze verhuurmakelaars doen een eindinspectie in de woning en aan de hand van die opname wordt een werkopdracht voor mutatieonderhoud aangemaakt voor Groenen Bouw & Onderhoud (178 stuks) of voor een andere onderhoudspartner. Zij verwerken deze werkopdrachten en maken een afspraak met de nieuwe bewoner(s). In 2022 hebben we enkele grote mutaties gehad. Met name in twee voormalig Vestia-woningen leidde mutatieonderhoud tot hoge kosten: voor beide woningen samen bedroegen de kosten circa € 65.000,-.

In 2022 was het bedrag op de facturen:

65% < € 2.500,-

28% € 2.500,- tot € 10.000,-

6% € 10.000,- tot € 25.000,-

1% > € 25.000,-





In alle processen rondom dagelijks en mutatieonderhoud staat de klant voorop. We doen het samen met de samenwerkingspartners voor onze klanten. We luisteren, communiceren duidelijk, kijken naar een oplossing en komen afspraken na. Daar waar het niet goed gaat of aspecten niet duidelijk zijn voor een huurder, pakken we dit direct op en kijken we hoe we diegene zo goed mogelijk kunnen helpen. En of er verbeteringen in het proces nodig of wenselijk zijn. Een van de pijlers in de samenwerking waarop geëvalueerd wordt is de klanttevredenheid.

### Onderhoudskosten

De totale onderhoudskosten voor 2022 bedroegen € 6.809.000,- en kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Onderhoudskosten	2022
Planmatig onderhoud	€ 3.226.000,-
Contractonderhoud	€ 1.384.000,-
Reparatieonderhoud en mutatieonderhoud	€ 1.316.000,-
Overige onderhoud	€ 14.000,-
Toegerekende kosten	€ 869.000,-



4

WSZ

# Een thuis voor onze klanten

WSZ





De maatschappij verandert snel en niet iedereen kan de veranderingen bijbenen. Bovendien vergrijsst de bevolking, terwijl ouderen steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen. Ook mensen met psychische problemen kunnen steeds minder vaak of makkelijk terecht bij een zorginstelling. Vereenzaming, verwaarlozing en overlast nemen toe. Deze tendens zien we al enkele jaren. De samenwerking met netwerkpartners in zorg en veiligheid wordt daarom steeds intensiever en uitgebreider. Daarnaast helpen we in beperkte mate woningzoekenden die door een sociale of medische oorzaak zelf geen woonruimte kunnen vinden.

### Een thuis voor onze klanten: highlights in 2022

- Er zijn 22 urgentieaanvragen behandeld, waarvan er vijftien zijn toegekend.
- Prestatieafspraken met alle gemeenten en de Huurdersraad zijn vastgesteld.
- We versterkten onze samenwerking met netwerkpartners.
- 60% van de actief woningzoekenden binnen Wooniezie heeft een inkomen waarmee zij voor een sociale huurwoning in aanmerking komen.

#### Marion Boots, Adviseur Klant & Wonen:

*“Afgelopen jaar hebben we voor het eerst woningen op basis van loting toegewezen. Op deze manier hadden woningzoekenden met een korte inschrijftijd een grotere kans op een woning dan wanneer zij op basis van inschrijftijd zouden reageren. Het toepassen van loting is voor herhaling vatbaar.”*

## De highlights toegelicht

In 2022 nam onze urgentiecommissie 22 urgentieaanvragen in behandeling. Dit zijn aanvragen voor sociale urgentie, medische urgentie en herstructureringsurgentie. Vijftien keer wezen de leden een urgentie toe. Deze mensen kregen met voorrang een woning aangeboden. In 2022 sloten we prestatieafspraken af voor 2023 met de gemeenten en de Huurdersraad. Daarnaast werkten we goed samen met andere netwerkpartners. We maakten nog betere afspraken, in het algemeen en over concrete vraagstukken. Om zo klanten beter te kunnen helpen.



## Feiten en cijfers

### 4. Woningzoekenden

Sinds maart 2021 zijn we aangesloten bij het woonruimteverdeelsysteem van de MRE: Wooniezie. Alle actieve inschrijvingen zijn met de oorspronkelijke inschrijftijd overgezet naar dit systeem. Eind 2022 stonden er bij Wooniezie 176.010 woningzoekenden ingeschreven. Van de ingeschreven woningzoekenden reageerden er 7.410 actief in ons werkgebied. Dit betekent dat 7.410 woningzoekenden sinds de aansluiting bij Wooniezie minimaal één keer hebben gereageerd op een woning in ons werkgebied. Dat is circa 400 minder dan vorig jaar. Ruim 61% daarvan betrof eenpersoonshuishoudens, bij 23% ging het om tweepersoonshuishoudens, in 9% van de gevallen waren het huishoudens van drie personen en 7% betrof huishoudens met meer dan drie personen. Van de actieve woningzoekenden was:

- 12% jonger dan 23 jaar.
- 46% tussen de 23 en 35 jaar.
- 30% tussen de 35 jaar en 55 jaar.
- 12% 55 jaar of ouder.

#### Inkomensvoorwaarden

Bij woningtoewijzing gelden inkomensvoorwaarden. Een bescheiden inkomen is een gezinsinkomen onder de € 45.014,- bruto per jaar (2022). Wie minder dan dit bedrag aan inkomen heeft, komt voor een sociale huurwoning in aanmerking. Eind 2022 gold dat voor 60% van de actieve woningzoekenden bij Wooniezie.

#### Toewijzingen hogere inkomens

Woningzoekenden met een inkomen boven de € 45.014,- komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. In 2022 mocht een corporatie hiervan afwijken bij maximaal 7,5% van de toewijzingen. Dus 92,5% van de woningen moeten we toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 40.765,- (eenpersoonshuishouden) of € 45.014,- in het geval van een meerpersoonshuishouden. In overleg met gemeenten en de Huurdersraad mogen we het percentage van 7,5% verhogen naar 15%. Dit moet dan worden vastgelegd in de prestatieafspraken. In 2022 wezen wij geen woningen aan een hoger inkomen toe, hiermee blijven we ruim binnen de norm.





## 4.2. Urgenties

In februari 2022 startten we met een gezamenlijke sociale urgentiecommissie voor Woningbelang Valkenswaard en WSZ. De commissie behandelde voor WSZ in totaal twaalf sociale urgentieaanvragen. Voordat deze commissie actief werd, waren in januari 2022 al twee sociale aanvragen behandeld. In totaal was er sprake van veertien sociale aanvragen in 2022. De commissie wees er hiervan vier af en kende negen keer urgentie toe. Eén aanvraag werd net voor behandeling in de commissie teruggetrokken. Eén van de vier afgewezen aanvragen werd doorverwezen naar de medische urgentiecommissie.

Naast sociale urgentieaanvragen namen we zeven medische aanvragen in behandeling, waarvan we er twee afwezen. Vijf aanvragen konden we honoreren. Eén hiervan kreeg uiteindelijk geen woning, door het weigeren van een passende woning. In het verleden was er bij de meeste medische aanvragen sprake van sociaal-psychische problematiek. Nu er geen servicewoningenbeleid meer is, zien we weer meer medische aanvragen op basis van fysieke gezondheidsproblemen binnenkomen. Sinds dit jaar zijn we bezig met herstructureringsprojecten. Eén bewoner kreeg in dit kader een herstructureringsurgentie.

In totaal gaven we in 2022 vijftien urgentieverklaringen af (negen sociale, vijf medische en één herstructureringsurgentie). Verder moesten we nog twee huishoudens huisvesten die in 2021 urgentie hadden gekregen. Van de in 2022 toegekende urgenties zijn er drie huishoudens die pas in 2023 een woning krijgen aangeboden.

### Tendens verandert

Hoewel nog steeds relatief veel sociale urgentiegevallen ontstaan door echtscheidingen, zien we ook veel jongeren en ouderen die een beroep op urgentie doen. Er worden meer medische urgenties toegewezen dan enkele jaren geleden. Situaties worden daarnaast steeds complexer en ook mensen met een langere inschrijftijd komen door het beperkte woningaanbod regelmatig in de problemen. De druk op de woningvoorraad via urgentieaanvragen neemt hierdoor toe. Dit betekent dat we niet anders kunnen dan de regels zeer strikt hanteren. Hierdoor komen veel verzoeken na onderzoek niet tot een officiële aanvraag.







### 4.3. Netwerk

#### Samenwerking met gemeenten

Een betaalbare, toekomstbestendige woningvoorraad kunnen wij niet alleen realiseren. We vragen gemeenten ons daarbij te helpen. Door beschikbare en betaalbare bouwgronden te vinden, maar ook door het opheffen van belemmeringen die flexibiliteit en betaalbaarheid in de weg zitten, zoals bij vergunningenprocedures. We zijn er bijvoorbeeld van overtuigd dat tijdelijke woonvormen een oplossing kunnen zijn voor bepaalde problemen op de woningmarkt. In de prestatieafspraken maakten we hierover afspraken met de gemeenten. Daardoor kunnen we de komende jaren een aanzienlijke bouwopgave realiseren, waaronder tijdelijke wooneenheden. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de gezamenlijke woonvisie van de gemeenten, de Kempische woonvisie van maart 2019. WSZ bracht naar aanleiding van deze woonvisie voor de zomer van 2022 een bod uit aan de gemeenten. Op basis daarvan zijn de prestatieafspraken voor 2023 in het najaar uitgewerkt en ondertekend. Daarnaast maakten we afspraken op het gebied van onderhoud, duurzaamheid, leefbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders.

#### Overige samenwerking

We overlegden regelmatig met ISD de Kempen over zaken op het gebied van schuldhulpverlening. Zo willen we in een vroege fase grip krijgen op inwoners met schuldproblemen. Ook met Stichting Cordaad overleggen we in een vroeg stadium. Daarnaast werkten we nauw samen met partners als de politie, GGZ, Mee, Lunet zorg, Lumens, Zorg in Oktober, dorpsondersteuners, vluchtelingenwerk, jeugdzorg en de klussendiensten.

### 4.4. Gerechtelijke vonnissen

In 2022 werden door de rechter zeven vonnissen geveld voor ontruiming. Op basis hiervan sloten we vier keer een tweedekans-overeenkomst af (waarbij financiële en sociale begeleiding werd afgesproken). Eén keer werd de huur opgezegd voor de ontruimingsdatum. De overige twee zijn vertrokken en niet meer te achterhalen. Uitvoering van de vonnissen vindt in 2023 plaats.

### 4.5. Deurwaarder

In 2022 stuurden we elf dossiers door naar de deurwaarder. Eind 2022 zijn er 49 dossiers in behandeling bij de deurwaarder, waarvan 11 nieuwe dossiers. In totaal betreft het veertien zittende huurders. De rest zijn reeds vertrokken huurders. We werken met de deurwaarder actiever samen aan het incassoproces. Dit betekent dat het bedrijf ons meer ondersteuning biedt in het voortraject.



5

WSZ

# Leefbare woonomgeving

WSZ





Prettig wonen betekent wonen in een fijn huis, maar ook in een fijne leefomgeving. We willen graag dat onze huurders in een gemengde, veilige wijk wonen, waar ze zich verbonden mee voelen. Een buurt waar bewoners oog hebben voor elkaar en waar ze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. We bedenken daarom samen met zorg- en welzijnspartijen, gemeenten en bewoners nieuwe woonoplossingen. Samen met onze huurders en andere partners werken we aan het tegengaan van verwaarlozing, vereenzaming en overlast. Ook in 2022 boekten we op dit gebied mooie resultaten.

### Leefbare wijken en buurten: highlights in 2022

- We droegen bij aan diverse leefbaarheidsinitiatieven, zoals:
  - Opknappen van jeu-de-boulebaan bij de Oranjehof in Bladel.
  - Jubileumfeest De Buinder Bergeijk.
  - Bepanting bij 't Pleintje in Hapert.
  - Picknicktafels bij het Atrium Kerkebogten Eersel.
  - Bloembollen bij de Bertus Aafjeshof in Bladel.
  - Diverse gevelbeletteringen om gebouwen herkenbaar te maken.
  - Aanpak diverse tuinen en sanering van woningen voor betere leefbaarheid in de wijk.
- We namen 152 nieuwe overlastklachten in behandeling.

#### Roger de Leeuwe, bewonersconsulent:

*“WSZ draagt bij aan de leefbaarheid in wijken. Samenwerking is daarbij het allerbelangrijkste. Mensen moeten tenslotte zelf ook willen investeren in hun buurt. Op die manier kun je met zijn allen een buurt maken waar mensen gelukkig zijn en graag wonen. Dit geeft mij veel voldoening.”*

### De highlights toegelicht

WSZ richt zich steeds meer op leefbaarheid. We ondersteunen initiatieven van bewoners of initiatieven die zelf. Hierboven staat een kleine greep uit de acties die we in 2022 ondersteunden. Voor een leefbare woonomgeving is het belangrijk om overlast aan te pakken. We behandelden vorig jaar op verschillende manieren 152 nieuwe overlastklachten.





## Feiten en cijfers

### 5.1. Leefbaarheid

Vrijwel al onze werkzaamheden en investeringen hebben te maken met de leefbaarheid in ons werkgebied. Zo kiezen we bij projectontwikkeling niet primair voor economische winst, maar voor maatschappelijk renderende ontwikkelingen. Ook op andere terreinen zijn we bezig met leefbaarheid. Voorbeelden zijn het aanbrengen van achterpadverlichting, het verwijderen van graffiti, het gratis ter beschikking stellen van ontmoetingsruimten aan bewoners en welzijnsinstanties, bewoners die achterpaden schoon willen houden ondersteunen (bijvoorbeeld met materiaal) en het betalen van planten voor bakken in buurten. Onze medewerkers en bewoners starten steeds meer van dit soort projecten.

#### Overlast bestrijden

We steken veel energie in de preventie en bestrijding van overlast. We nemen bijvoorbeeld deel aan Kempische woonoverlastbestrijdingsteams. Dat zijn multidisciplinaire overlegstructuren tussen WSZ, gemeenten, maatschappelijk werk, politie De Kempen, GGzE en andere zorginstellingen. Het doel is om afspraken te maken over de aanpak van problemen waar meerdere partijen bij betrokken zijn. Daarnaast participeren we in zorgoverleggen. Dit zijn eveneens multidisciplinaire overlegstructuren, waarin de behandeling van personen met meervoudige problemen centraal staat. Dit zijn mensen die niet of onvoldoende voor zichzelf kunnen zorgen en zichzelf of hun omgeving direct of indirect schade berokkenen. Daarnaast participeert WSZ in Buurtbemiddeling de Kempen, een initiatief van Cordaad en gemeenten, dat in een vroeg stadium bemiddelt tussen bewoners die een conflict met elkaar hebben.

#### Voorzieningen voor ouderen

We willen graag dat senioren zo lang mogelijk in hun huurwoning kunnen blijven wonen. In of rond seniorencomplexen proberen we dan ook voorzieningen te treffen die dat mogelijk maken. Denk aan het maken van afspraken met zorg- en welzijnsinstanties, het aanbrengen van een huiskamer in nieuwbouwcomplexen en het financieel ondersteunen van klussendiensten. De klussendiensten zijn initiatieven van vrijwilligers die voor senioren, zieken en gehandicapten eenvoudige klussen verrichten. Dat juichen we van harte toe, want die zorgen ervoor dat senioren en mindervalide inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In ruil voor onze jaarlijkse financiële bijdrage aan de klussendiensten, kunnen de huurders van onze senioren- en servicewoningen daar gratis gebruik van maken.





## 5.2. Overlastpreventie en -bestrijding

De aanpak van overlast blijft hoge prioriteit houden. Daarnaast besteden we steeds meer aandacht aan preventie en vroegtijdige signalering van problemen. We sluiten soms bijvoorbeeld huurovereenkomsten met drie partijen: WSZ, de bewoner en een zorgpartij. Zo houden we vanaf het begin een vinger aan de pols en kunnen we problemen voorkomen. De samenwerking tussen gemeenten, buurtcoördinatoren, politie De Kempen en welzijns- en zorginstanties wordt steeds intensiever.

In 2022 namen we 152 nieuwe overlastklachten in behandeling. Dit zijn er weer wat minder dan een jaar eerder. In 2021 hadden we veel last van achterstanden op overlastgebied vanwege corona. In 2022 werkten we deze achterstand grotendeels weg door 133 dossiers af te handelen. Aan het einde van 2022 gingen er 54 lopende dossiers mee naar 2023. De reden is dat problemen vaak niet eenmalig spelen of behoorlijk complex zijn. Sommige dossiers worden daardoor niet gesloten, maar blijven op de agenda.

### Verwaarlozing woning en tuin

Verwaarlozing van de woning blijft een belangrijk punt bij overlast. Het betreft dan vaak vervuiling (32 keer), situaties 'achter de voordeur' en psychische problematiek (zeven keer). In 2022 was dit in 39 gevallen aan de orde. Dit zijn vaak zaken die langere tijd lopen. In een deel van de gevallen gaat het om mensen die zich schamen en niet durven aan te kloppen voor hulp. Daarnaast is er een groeiende groep met een psychiatrische achtergrond, die niet in staat is om het probleem zelf aan te pakken, soms eigenlijk niet zelfstandig kan wonen, maar lang niet altijd hulp accepteert. Daardoor wordt de situatie steeds ernstiger. Ook het aantal verwaarloosde tuinen (en ongedierte) was weer aanzienlijk in 2022. Het betrof dit jaar 37 tuinen en achterpaden, waarbij we een aantal keren rigoureus moesten ingrijpen, omdat bewoners het zelf niet meer konden oplossen. In een aantal gevallen was er sprake van rattenoverlast, waardoor ingrijpen noodzakelijk werd.

### Slechte bewoning

Asociaal gedrag en slechte bewoning (52 keer) blijven terugkerende punten. Bij slechte bewoning gaat het vaak om onwil. Het gaat bijvoorbeeld om burenruzies en het niet belangrijk vinden of burens ergens last van hebben (denk aan huisdieren, geluid en vandalisme). Als mensen er iets van zeggen, ontstaan er vaker bedreigende situaties, waarbij mensen agressief naar elkaar worden. Dit lijkt in de loop van de jaren toe te nemen. Doordat mensen meer thuis zitten, komen ze elkaar





meer tegen en kunnen ze zich ook vaker aan elkaar storen. In ons werkgebied biedt Stichting Cordaad buurtbemiddeling aan om relaties te herstellen.

### **Verdovende middelen**

Verdovende middelen kwamen in 2022 in drie gevallen voor. In één geval ging het om dealen/een drugspand. In de andere twee gevallen speelde er verslavingsproblematiek waardoor overlast ontstond.

### **Nieuwe tendens**

Een probleem dat de laatste jaren steeds meer aan de orde is, betreft het niet of onrechtmatig bewonen van woningen (elf keer). Door de woningnood wordt een lege woning door de omgeving eerder gemeld bij WSZ. Bovendien zijn er steeds meer mensen die hun woning onderverhuren, waardoor onrechtmatige bewoning ontstaat.

Naast bovenstaande klachten zijn er altijd problemen die buiten de genoemde categorieën (tien keer) vallen. Het betreft dan bijvoorbeeld overlast uit de omgeving.

### **Klachten oplossen**

In bijna de helft van de overlastcasussen konden we de klacht met een huisbezoek, telefonisch contact of een brief oplossen. De overige gevallen hadden een intensievere aanpak nodig, vaak in samenwerking met partners als maatschappelijk werk, GGzE, ISD, politie, Lunet zorg, MEE, Zuidzorg, Kempen+ en gemeenten.

## **5.3. VvE-beheer**

Eind 2022 had WSZ bezittingen in drie complexen met een Vereniging van Eigenaren (VvE): het complex Marktstaete in Bladel, het gezondheidscentrum in Reusel en het complex Eresloo in Eersel. Het VvE-beheer van de complexen is uitbesteed aan een externe partij en verloopt goed.



6

WSZ

# Zorgen voor tevreden klanten

WSZ





Uit zowel de Aedes-benchmark als onze eigen klanttevredenheidsmetingen blijkt dat onze huurders onze dienstverlening waarderen. Dat is echter geen reden om tevreden achterover te leunen. Onze ambities zijn namelijk groter. Niet alleen wat onze klanttevredenheidsscores betreft, maar ook als het gaat om de manier waarop we willen werken. We streven bijvoorbeeld naar meer persoonlijk contact met onze klanten. Om te weten wat er speelt, hen zo goed mogelijk te kunnen helpen en duidelijk te zijn over wát we doen en hóe we dat doen. Persoonlijk, samen, klantgericht, transparant en ondernemend zijn niet voor niets kernwaarden van onze organisatie.

### Zorgen voor tevreden klanten: highlights in 2022

- Onze score in de Aedes-benchmark was hoog.
- Veelvuldig contact en afstemming met Stichting Huurdersraad de Kempen.
- Constructief overleg met onderhoudspartners in het kader van klanttevredenheid en hoe daar continu alert op te zijn.

## Feiten en cijfers

### 6.1 Monitoren klanttevredenheid op processen

Om te weten of we ons werk goed doen en te bekijken waar we onszelf kunnen verbeteren, meten we continu de klanttevredenheid over de volgende processen:

- Afhandeling reparatieverzoeken (dagelijks onderhoud).
- Woning betrekken.
- Woning verlaten.
- Planmatig onderhoud.

In samenwerking met Onderzoeksbureau Inceptivize is een systematiek opgesteld, waarmee klanten aan het einde van deze processen standaard worden geënkquêteerd. Zo meten we continu het oordeel van onze klanten over de dienstverlening. De betrouwbaarheid van het huurdersoordeel neemt daarmee toe. Daarnaast maakt dit continue monitoren het mogelijk om snel bij te sturen.

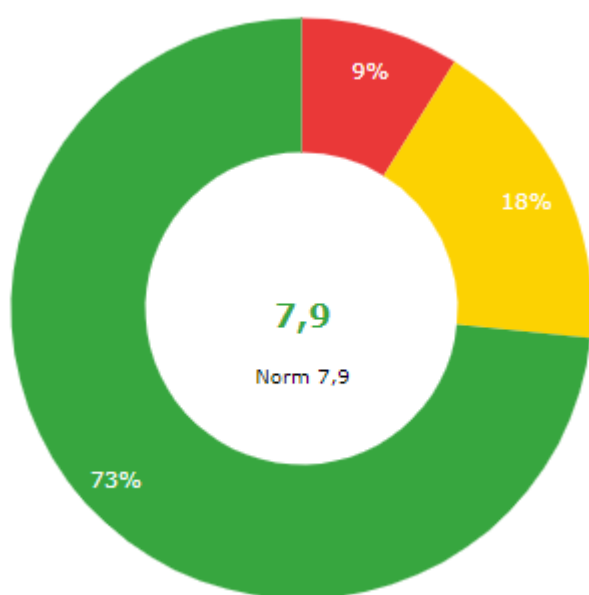




### 6.1.1 Proces afhandeling reparatieverzoeken

Het dagelijks onderhoud draait om de afhandeling van reparatieverzoeken. De firma Kemkens is er voor het onderhoud aan cv-ketels, de Riool Reinigings Service (RRS) voor het verhelpen van ontstoppingen en Swinkels Glas voor glasherstel. Alle overige reparaties worden uitgevoerd door Groenen Bouw & Onderhoud. Klanten kunnen rechtstreeks contact opnemen met deze bedrijven.

#### *Rapportcijfer proces reparatieverzoeken*



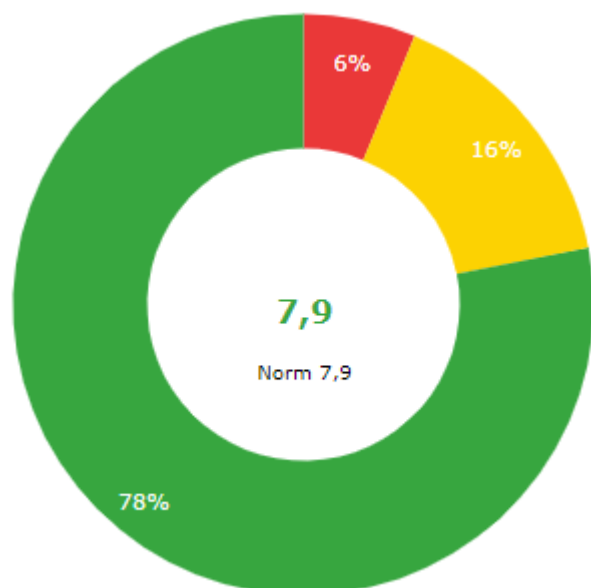
Door goede afspraken met de aannemers, en het monitoren daarvan gedurende het jaar, laat de afhandeling van reparatieverzoeken het gehele jaar door stabiele scores zien overeenkomstig de afgesproken norm van 7,9.

### 6.1.2 Proces woning betrekken

Het proces woning betrekken draait om de oplevering van nieuwbouwwoningen en de mutatieprocedure. In beide gevallen beoordeelt de huurder van de nieuwbouw- of mutatiewoning de klantgerichtheid van het proces: de woningaanbieding, de woningbezichtiging, het ondertekenen van de huurovereenkomst en de informatieverstrekking.



### Rapportcijfer proces woning betrekken

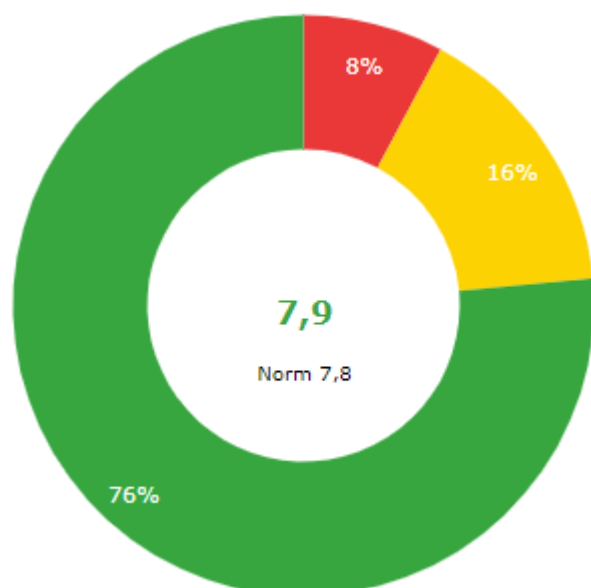


De scores van dit proces waren in de eerste maanden van het jaar laag. Het gemiddelde na een kwartaal lag op een score van 7,6. Nadien zijn verbeteringen in de communicatie van het proces doorgevoerd, waardoor de cijfers sterk stegen. Over het jaar bezien is de norm van 7,9 behaald.

### 6.1.3 Proces woning verlaten

Vertrekkende huurders gaven ons het hele jaar door goede cijfers. Het jaargemiddelde komt met een score van 7,9 boven de norm uit.

### Rapportcijfer proces woning verlaten

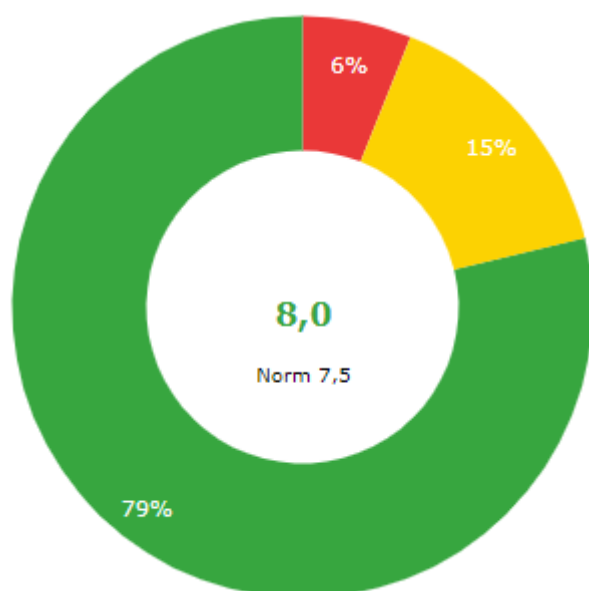


Daarmee zijn we weer terug op het niveau van voor de coronacrisis. Vooral dit proces ondervond daarvan grote hinder. Want waar we normaliter tweemaal een huisbezoek afleggen bij vertrekkende huurders, kwam het in coronatijd vaak voor dat we dat niet konden doen en we telefonisch met de klant afspraken moesten maken. Dit kwam de kwaliteit van het proces en de klanttevredenheid niet ten goede.

### 6.1.4 Proces planmatig onderhoud

De scores van het proces planmatig onderhoud waren in het verleden structureel lager dan die van de andere processen. Niet alleen bij WSZ, maar in de hele sector. Dit verklaart waarom de norm (7,5) lager ligt dan de normen van de andere processen. Dat WSZ daar met een jaargemiddelde van 8,0 ruim boven is geëindigd, is erg positief. Het is het resultaat van de gezamenlijke inspanningen van WSZ en de onderhoudsbedrijven om de werkwijze, en vooral de communicatie met huurders, te verbeteren.

#### *Rapportcijfer proces planmatig onderhoud*



## 6.2 Huurdersparticipatie

Stichting Huurdersraad de Kempen (Huurdersraad) en het bestuur van WSZ hielden vijf officiële overlegvergaderingen. Er zijn twee themabijeenkomsten georganiseerd: over Woningtoewijzing & Klanttevredenheid en over Leefbaarheid. Daarnaast hadden WSZ en de leden van de Huurdersraad veelvuldig contact. Niet alleen om in verbinding te blijven en elkaar op de hoogte te houden van lopende zaken, maar ook voor afstemming over bijvoorbeeld het opstellen van prestatieafspraken en andere beleidsonderwerpen.

Onderwerpen van gesprek:

- Beleid van de Rijksoverheid
- Jaarverslag 2021
- Herstructurering
- Urgentiebeleid
- Prestatieafspraken
- Nieuwbouwprojecten
- Strategisch vastgoedbeleid
- Huurbeleid
- Woonruimteverdeling
- Nieuwe directeur-bestuurder

De samenstelling van de Huurdersraad was per 31 december 2022 als volgt:

Naam	Woonplaats	Functie
Mevrouw M. Kerbusch	Bergeijk	Voorzitter
De heer J. Schoormans	Reusel	Penningmeester
De heer W. van Osch	Bladel	Secretaris
Dhr. R. Wullems	Reusel	2 <sup>e</sup> secretaris
Mevrouw N. Worm	Bladel	Lid
De heer A. Stevens	Bladel	Lid
Mevrouw N. Bohncke	Bladel	Lid

Aan het begin van 2022 ontving de Huurdersraad de bijdrage voor het jaar 2022. Het ging om een bedrag van € 20.000,-. Dit bedrag is voornamelijk besteed aan cursussen en vergader- en contributiekosten.





### **Bewonersavond van de Huurdersraad**

In november 2022 organiseerde de Huurdersraad haar jaarlijkse bewonersavond. Zij vroeg WSZ een rol te spelen in de organisatie en met informatiestands waar huurders tijdens de bewonersavond informatie konden krijgen. Ook konden ze hun vragen kwijt bij onze medewerkers. Dit was een groot succes. De opkomst is nog nooit eerder zo groot geweest.

### **Bewonersbijeenkomsten complexen WSZ**

In de complexen waar een bewonerscommissie actief is, organiseren we bewonersbijeenkomsten waar we verschillende onderwerpen bespreken. Ook in 2022 was dit aan de orde. Er werden samen met de bewonerscommissies diverse bijeenkomsten gehouden en activiteiten georganiseerd om de leefbaarheid te vergroten. Ook werd er een nieuwe bewonerscommissie opgericht bij de Rietbeek in Reusel.

### **Regionale Geschillencommissie**

Huurders of woningzoekenden kunnen met klachten over ons functioneren terecht bij de Regionale Geschillencommissie. Dit is de gezamenlijke commissie van negen woningcorporaties in de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Huurders of woningzoekenden van de deelnemende organisaties kunnen bij deze onafhankelijke commissie terecht als ze niet tevreden zijn over de behandeling van een verzoek, vraag of klacht door hun woningstichting. In 2022 is er geen klacht over het functioneren van WSZ bij de Geschillencommissie ingediend.

### **Huurcommissie**

Huurders kunnen ook terecht bij de Huurcommissie. Dit is een door de overheid ingestelde onafhankelijke commissie die geschillen tussen huurders en verhuurders over de huurprijs beslecht. In 2022 is er geen zaak tegen WSZ bij de Huurcommissie ingediend.

### **Benchmark**

Naast ons eigen monitoringssysteem voor de klanttevredenheid, doen we jaarlijks mee aan de Aedes-benchmark. De benchmark vergelijkt de resultaten van vrijwel al onze bedrijfsprocessen met die van onze collega-corporaties. In de Aedes-benchmark haalden we in 2022 hoge scores. Vooral op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en de duurzaamheid scoorden we goed.



7

WSZ

# Een efficiënte bedrijfsvoering

WSZ





Onze ambities zijn groot. Om die te realiseren, maken we als organisatie een kwaliteitsslag. We scherpen werkwijzen aan, richten processen efficiënter in en sturen op competenties van medewerkers. Belangrijke randvoorwaarde bij alles wat we doen is het waarborgen van de continuïteit. Dit vereist een scherpe financiële sturing en adequate risicobeheersing. Ons duidelijke toezichtskader zorgt dat we *in control* zijn en blijven. Met behoud van onze lage kosten willen we onze klanten nog beter bedienen.

### Een efficiënte bedrijfsvoering: highlights in 2022

- Begin 2022 lanceerden we onze nieuwe huisstijl
- We voerden in 2022 een medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) uit. De resultaten worden in 2023 intern besproken, geanalyseerd en gepubliceerd.
- We voerden samen met onze arbodienst een preventief medisch onderzoek (PMO) uit onder de medewerkers.
- We deden een nulmeting rondom AVG en stelden een externe Functionaris Gegevensbescherming aan.
- We tekenden samen met de andere deelnemers van het IT-platform een nieuwe overeenkomst met ITRIS over ons ERP-pakket.
- We stelden ons fiscaal beleid op.
- We hebben een cyber-security verzekering afgesloten en gingen in zee met de organisatie EYE, die ons begeleidt in het voorkomen en monitoren van cyber-security.
- We zijn bezig met de uitvoering van *data control* en datakwaliteit en leverden de standaard dashboards van SKARP op.
- We lieten een afstudeerder aan de Hogeschool Rotterdam (richting Vastgoed & Makelaardij) een onderzoek uitvoeren naar ORT-budgettering.

#### Andrienne van Rossen en Henk Janssen, managers WSZ:

*“Er is veel aandacht gegaan naar datacontrol, standaard dashboards, cyber security en AVG. Mooi dat wij daar als organisatie ook meer op inzetten. In 2023 gaat dat zeker een vervolg krijgen en gaan we ook ons voordeel hiermee behalen voor de bedrijfsvoering binnen WSZ.”*





## De highlights toegelicht

### Nieuwe huisstijl

De afgelopen jaren zijn we getransformeerd van een vastgoedonderneming naar een woononderneming. We zetten ons elke dag maximaal in om onze huurders een fijn thuis te bieden. Na vele jaren vroeg onze huisstijl om vernieuwing. Een nieuwe, verfrissende uitstraling die past bij deze tijd en bij onze nieuwe koers. Begin 2022 lanceerden we onze nieuwe huisstijl.

### HRM

Ons HRM-beleid is deels verwoord in onze nieuwe wijze van samenwerken die gericht is op:

- Productiviteit/resultaatgericht werken.
- Duurzame inzetbaarheid.
- Ontmoeten.
- Aantrekkelijke werkgever.

In 2022 was er veel aandacht voor deze thema's en voerden we een preventief medisch onderzoek en een medewerkers tevredenheidsonderzoek (MTO) uit. De deelname aan deze onderzoeken was hoog met respectievelijk 80% en 100%. De uitkomsten van het MTO gaan we in 2023 in de organisatie bekendmaken en bespreken. Inmiddels is bekend dat we vanaf 2023 het predicaat Worldclass Work place twee jaar mogen voeren.

### Financieel en fiscaal beleid

We stelden in 2021 ons financieel beleid op. Bij de in 2022 opgestelde begroting voor 2023 hanteerden we de uitgangspunten van dit nieuwe beleid. Een begroting met een horizon van vijftien jaar met daarbij nog meer aandacht voor mogelijke risico's middels de door de organisatie doorgerekende Monte Carlo scenario's. Hierdoor kunnen we nog sneller bijsturen. Daarnaast stelden we fiscaal beleid op. Dit deden we om meer structuur aan te brengen en aandacht te krijgen voor fiscale aangelegenheden binnen de organisatie.

### I&A, Data en AVG

Data kreeg in 2022 veel aandacht. We hebben in 2022 de standaard dashboards van SKARP geïmplementeerd. SKARP is een informatiemanagementsysteem gebaseerd op in de sector







gebruikte standaarden (CORA/VERA/SBR/RGS). Met grote inzet van onze medewerkers gingen deze dashboards in 2022 live.

Samen met onze collega corporaties van het IT-platform ondertekenden we een nieuwe overeenkomst met ITRIS, de leverancier van ons ERP-pakket. Dit betekent dat we een gezamenlijke mantelovereenkomst hebben met een looptijd tot uiterlijk 2027.

Verder sloten we een cyber-security verzekering af en gingen we een verbintenis aan met EYE Cyber Guard. Zij monitoren onze (cloud)systemen, zorgen met interne campagnes voor bewustwording onder de medewerkers en staan voor ons klaar als er een cyber incident plaatsvindt. Daarnaast voerden we een extern nulmeting uit rondom AVG en benoemden we een externe Functionaris Gegevensbescherming die met de opvolging aan de slag ging. In 2023 gaan we middels e-learning (blijvende) aandacht geven aan dit onderwerp.

## Feiten en cijfers

### 7.1. Bestuurlijke organisatie

#### Algemeen

WSZ is een toegelaten instelling bij Koninklijk Besluit van 27 mei 1964, onder nummer 35. Verlenging heeft plaatsgevonden op 3 juli 1982, onder nummer 64. WSZ is op 26 augustus 1963 ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel in Eindhoven onder nummer 170.60.165. WSZ is gevestigd in Eersel aan de Dijk 16. WSZ is lid van Aedes, de vereniging van woningcorporaties.

#### Bestuurlijke structuur

WSZ kent een tweelagenbestuursstructuur met een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder: C.W.J. Theuws.

### 7.2. Governancecode

WSZ onderschrijft de bevindingen die in de Aedes-code en de Governancecode zijn vastgelegd. De Governancecode wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Onderdeel van de Governancecode zijn de Integriteitscode en de klokkenluidersregeling. In de integriteitscode staat wat WSZ van haar medewerkers verlangt, de klokkenluidersregeling gaat over de werkwijze





en bescherming van medewerkers bij melding van misstanden. Op onze website staan de Governance- en Integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Daarbij staat ook hoe geïnteresseerden daar meer informatie over kunnen ontvangen.

### 7.3. Werkorganisatie

#### Personeelsbestand (exclusief inhuur)

Aantal medewerkers met vast dienstverband begin 2022	31
Beëindiging dienstverband 2022	5
Nieuwe medewerkers 2022	7
Aantal medewerkers eind 2022	33
Aantal fte begin 2022	27,3
Aantal fte eind 2022	28,6

#### Managementteam

De dagelijkse leiding is in handen van het managementteam, bestaande uit:

<i>Naam</i>	<i>Woonplaats</i>	<i>Functie</i>
De heer C.W.J. Theuws	Bergeijk	Directeur-bestuurder
Mevrouw A.A. van Rossen	Bergeijk	Manager Klant & Wonen
De heer H.G.W. Janssen	Baarlo	Manager Bedrijfsvoering

#### Personeelsbezetting

De personeelsbezetting over de afdelingen was eind 2022 als volgt:

Directeur-bestuurder	0,8 fte
Vastgoedontwikkeling	1,0 fte
Klant & Wonen	13,4 fte
Bedrijfsvoering	13,4 fte
<b>Totaal</b>	<b>28,6 fte</b>

#### Personeelshandboek

WSZ stelde begin 2019 een personeelshandboek op met bedrijfseigen regelingen. Dit handboek bevat informatie over de arbeidsvoorwaardelijke en aanvullende algemeen geldende regelingen bij





WSZ. Het maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de arbeidsovereenkomsten. In 2021 hebben we dit handboek geactualiseerd, in 2023 zullen we dit handboek wederom actualiseren.

### **Vertrouwenspersoon en preventiemedewerker**

In 2022 was de (externe) vertrouwenspersoon vier keer een dagdeel aanwezig. Gemiddeld komen er vijf tot zes mensen langs op een dagdeel. Daarnaast was de vertrouwenspersoon op afroep beschikbaar en dat leidde tot zowel fysieke als online ontmoetingen. Ook nam de vertrouwenspersoon deel aan onze algemene medewerkersbijeenkomsten en is één keer per jaar aanwezig bij een overleg met de RvC. Er waren geen meldingen van ongewenst gedrag. Eén van onze medewerkers is actief als preventiemedewerker. Op basis van individuele beoordeling van werkplekken zijn er enkele aanpassingen doorgevoerd.

### **Vitaliteit**

WSZ streeft naar optimale en duurzame inzetbaarheid van haar medewerkers. We willen hen gedurende hun gehele loopbaan gemotiveerd, gezond en inzetbaar houden. Daarom zijn in 2019 bijna alle werkplekken vernieuwd en kunnen medewerkers naast flexibel ook staand werken aan zit/sta-bureaus. Staand werken en staand overleggen zijn inmiddels wat meer 'gewoon' geworden. Daarnaast keurden we eind 2022 de uitkering van Vitaliteitsbudgetten aan 31 medewerkers goed, voor een bedrag van in totaal € 6.688,-.

### **Opleidingen medewerkers**

WSZ vindt het belangrijk dat medewerkers blijven investeren in hun ontwikkeling en kennisniveau. Daarnaast hebben medewerkers vanuit de CAO recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Een groot aantal medewerkers nam in 2022 deel aan een training en/of opleiding. In 2022 besteedden we € 80.014,- aan opleidingen. Daarvan kwam € 4.632,- uit het loopbaanontwikkelingsbudget. Naast deze trainingen en opleidingen zijn themabijeenkomsten bezocht, is er geïnvesteerd in persoonlijke coaching en is deelgenomen aan zogeheten functionarissenkringen. Bij nieuwe medewerkers zijn drijfverenanalyses uitgevoerd. Verder organiseren we regelmatig interne medewerkers- en lunchbijeenkomsten waarbij we actuele thema's samen bespreken. Ook hebben we in 2022 gewerkt met stagiaires.

### **Arbo**

Met ingang van 2020 hebben we de arbodienst en de ziekteverzekering losgekoppeld. Tot 2020 was dit één contract. Met ingang van 2020 is Perspectief onze nieuwe arbodienst en is de verzekering ondergebracht bij de Amersfoortse. Op het arbovlak is in 2022 het volgende gebeurd:





- Er is een registratie bijgehouden van voorvallen met verbale en non-verbale agressie tegen medewerkers. In 2022 is één melding van een dergelijk voorval gedaan.
- Er is een registratie bijgehouden van ongevallen. Het betreft ongevallen die niet ernstig zijn en waarvoor geen meldingsplicht bij de arbeidsinspectie geldt. WSZ hecht er toch waarde aan deze kleine ongevallen te registreren, met het oog op preventie van ziekteverzuim. In 2022 is geen ongeval geregistreerd.
- Om ziekteverzuim te voorkomen, nemen medewerkers eens in de drie jaar vrijwillig deel aan een preventief medisch onderzoek. Eind 2022 voerde Perspectief dit onderzoek uit en 24 medewerkers namen deel.
- WSZ heeft drie bedrijfshulpverleners. Zij ronden in november succesvol de herhalingscursus bedrijfshulpverlener af.

### **Ziekteverzuim**

In 2022 was het ziekteverzuim 1,16% (2021: 1,02%). Daarvan was 0,55% kortdurend ziekteverzuim en 0,61% middellang ziekteverzuim. Het middellange verzuim werd als gevolg van de coronapandemie veroorzaakt door drie medewerkers. Zij zijn inmiddels allemaal weer volledig gere-integreerd.

## **7.4. Risicobeheersing en managementcontrolesysteem**

### **Algemeen risicomanagement**

Bij risicomanagement staan risico's centraal: welke gebeurtenissen hebben impact op de doelstellingen van onze organisatie? Risico's moeten worden erkend, waarna een afweging wordt gemaakt of ze moeten worden vermeden, gemitigeerd, verzekerd of geaccepteerd. Van belang is de risico's tijdig te onderkennen en de impact ervan in te schatten, zodat medewerkers op tijd kunnen reageren en indien nodig passende maatregelen kunnen nemen. Daarmee verhoogt risicomanagement de voorspelbaarheid van de organisatie. Risicomanagement is geen opzichzelfstaand systeem, maar wordt geïntegreerd in de dagelijkse werkwijze.

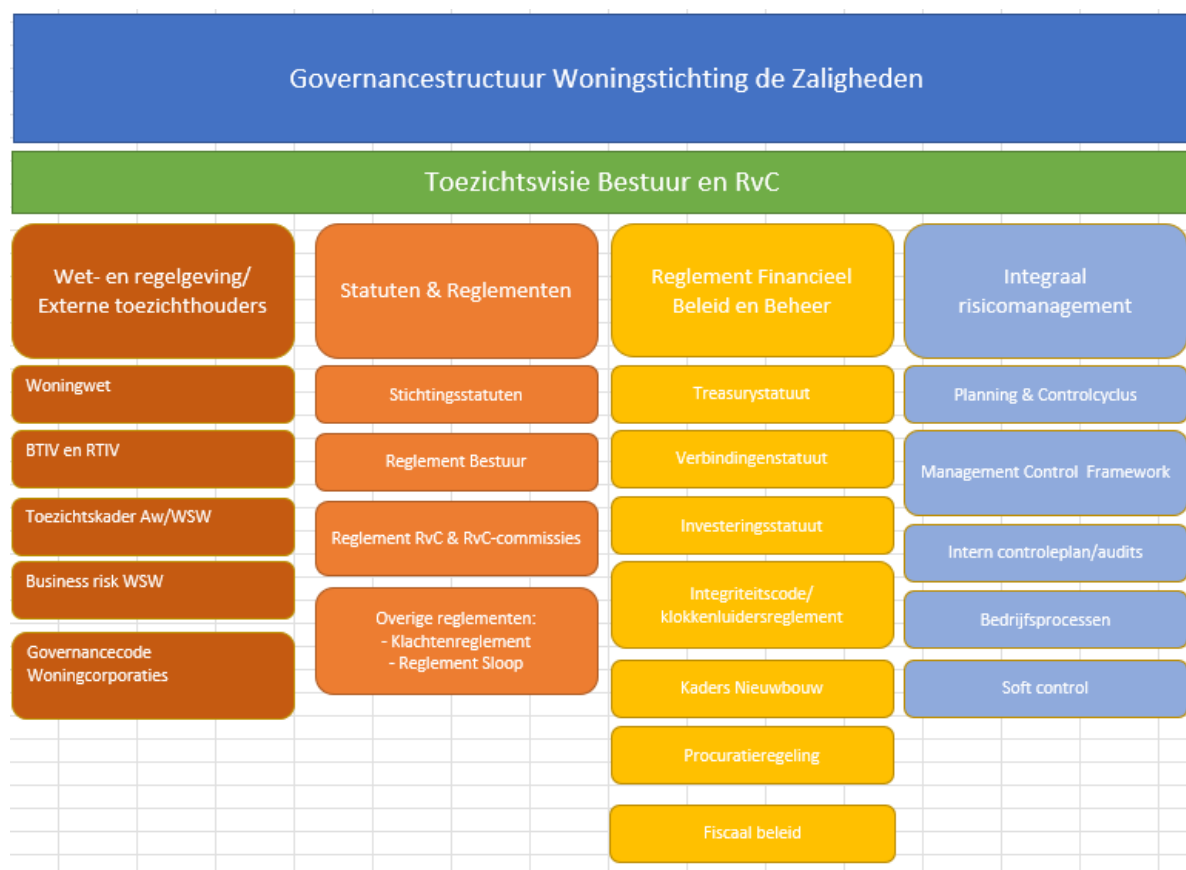
### **Borging van het risicomanagement**

Het management is primair verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en het beheersen van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van WSZ. Het management en bestuur hebben continu aandacht



voor risicomanagement. Als hulpmiddel is een governancekalender opgesteld. Dit is een samenvatting/toekomstige planning voor actualisatie van alle documenten op dit gebied. Die zijn onderverdeeld in:

- Statuten & reglementen (toezicht).
- Reglement Financieel Beleid en Beheer (toezicht en sturen).
- Integraal risicomanagement (sturen en beheersen).



### Three lines-model

Het lijnmanagement (afdelingsniveau) is verantwoordelijk voor de primaire processen en vormt daarmee ook de eerste linie van het *three lines*-model van WSZ. De tweede linie wordt gevormd door de medewerkers bedrijfsadministratie en financieel adviseurs (afdeling FEZ). Zij ondersteunen en adviseren de eerste lijn, coördineren waar nodig en stellen vast of de eerste lijn haar verantwoordelijkheden neemt. De tweede lijn opereert nooit volledig onafhankelijk, omdat het





management altijd de mogelijkheid heeft om bij te sturen. De rol die hier vanuit AO/IC thuishoort, is gericht op de toetsing van de (financiële) verslaglegging en toetsing van de interne controles door de eerste lijn.

De derde lijn is die van 'onafhankelijke' controle. Dit is bij WSZ de controller (ingehuurd via een collega-corporatie), die zich bezighoudt met de bewaking van de werking van de interne beheersing (*in control* zijn). Interne controlewerkzaamheden (audits) zijn hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hiermee wordt vastgesteld of de interne beheersing adequaat is, zodat doelen op een efficiënte wijze worden bereikt.

De RvC en het bestuur horen niet bij de drie linies, maar worden wel als eerste belanghebbenden door de linies bediend. Zij zorgen dat de linies toegerust zijn en zijn verantwoordelijk voor het bepalen van doelstellingen en kaders, het uitzetten van de strategie en het uitzetten van activiteiten om de (governance-)structuur in te richten. Dit om risico's te managen tijdens het bereiken van de doelstellingen.

### **Planning & Control (P&C)**

Binnen de P&C-cyclus ondernamen we in 2022 de volgende activiteiten:

- Bespreking treasuryrisico's in de Treasurycommissie (drie keer).
- Uitvoering en afronding van het plan van aanpak opvolging acties Management Letter en Interne Audit.
- Vaststellen begroting 2023 rekening houdend met de Nationale Prestatieafspraken. Daarbij zijn ook de macro-economische risico's in kaart gebracht door middel van Monte Carlo scenario's.
- Investeringsmatrix met kaders voor nieuwbouw.
- Periodieke verantwoording via tertiaire rapportage, inclusief een overzicht van de realisatie van de gestelde doelen vanuit het ondernemingsplan.
- Actualisatie van diverse reglementen, statuten, beleid en plannen conform de governancekalender.

### **Financieel beleid**

In 2021 stelden we ons nieuwe financieel beleid op. Dit beleid vormt het kader voor de invulling van een duurzaam bedrijfsmodel. Hiermee borgen we de financiële continuïteit nu en in de toekomst, zodat WSZ haar volkshuisvestelijke ambities kan blijven realiseren. De belangrijkste doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden zijn hierin benoemd. Bij de uitgangspunten zijn





ook de hoofdlijnen van onze financieringsstrategie benoemd. Het externe normenkader van Aw en WSW blijft het vertrekpunt van het financieel beleid, waarbij we ook incidentele voorziene afwijkingen benoemen. Dit beleid leidt tot het jaarlijks realiseren van een vijftienjarige begroting (inclusief een Monte Carlo-simulatie) en minimaal één keer per vier tot zes jaar het opstellen van een dertigjarige begroting. Dit doen we om goed zicht te blijven houden op onze wendbaarheid op de middellange en lange termijn.

### **Risicoafdekking**

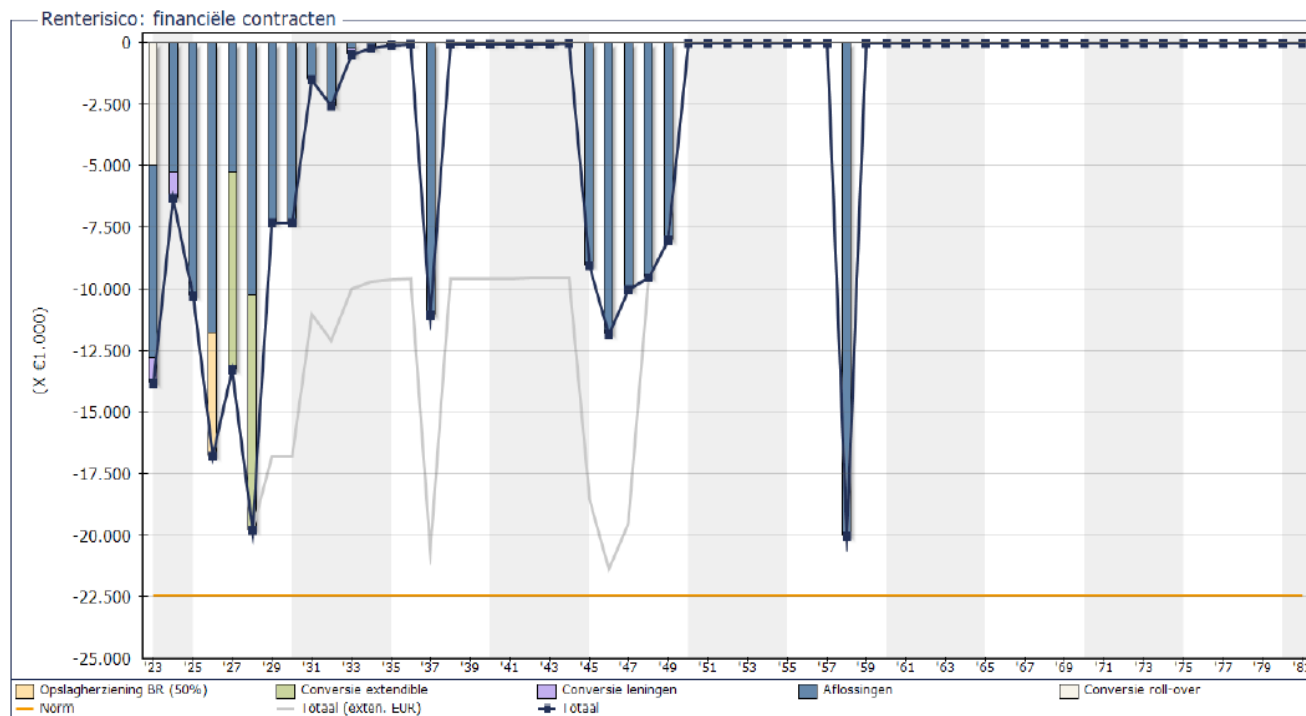
De renterisico's op het vreemd vermogen worden beperkt door de keuze van relatief langlopende contracten met in het algemeen een vaste rentevoet. Een en ander is conform de uitgangspunten in ons Treasurystatuut. Daarnaast maken we samen met Thésor jaarlijks het Treasuryjaarplan. Ook hierin maken we een doorkijk op alle rente-, herfinancierings- en liquiditeitsrisico's.

WSZ heeft vier leningcontracten met embedded derivaten waarbij sprake is van enige onzekerheid in de looptijd of rentevoet. In hoofdstuk 12 (toelichting op de balans) is de amortisatie van deze contracten uitgewerkt. Ook is jaarlijks een stresstest uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het type embedded derivaten dat WSZ heeft, valt niet onder het type derivaten waarop de Aw vanuit verhoogd risicoperspectief deze stresstest uitvoert. Het renterisico voor de reguliere leningcontracten is niet afgedekt. Ook voor nieuwe contracten (herfinanciering/investeringen) geldt het uitgangspunt dat renterisico's niet zijn *gehedged*.



## Het voorziene renterisico

Deze grafiek presenteert het voorziene renterisico vanaf 2023:



WSW (en WSZ) hanteren een norm van 15% van de leningportefeuille. Voor 2023 komt de norm hiermee uit op € 22,4 miljoen (zijnde 15% van het schuldrestant ultimo 2022).

## Frauderisicomanagement

In 2018 is voor WSZ een frauderisicoanalyse opgesteld. Op basis hiervan is in 2020 en in 2022 de interne frauderisicoanalyse geactualiseerd. Daarbij zijn de volgende zaken benoemd:

- Het onderwerp op risico is bepaald, het betreft de volgende onderwerpen: verwerken facturen en betalen, verhuren van woningen, verkopen van woningen, aanbestedingen, lonen & salarissen en automatisering/beheer netwerk.
- Omschrijving van het risico.
- De kans en impact van het risico.
- De reeds getroffen beheersmaatregelen en per saldo het netto risico en of hiermee ook nog verdere acties zijn vereist.





Op een aantal processen zijn acties en maatregelen uitgezet, ook zijn er al diverse beheersmaatregelen getroffen. Daarnaast gaan we dit verder uitwerken. Dit betekent ook een verdere uiteenzetting naar frauderisico's, corruptie en omkoping en interne beheersing. Begin 2023 is hiervoor een eerste sessie tussen management en controller. In 2022 hebben we de belangrijkste frauderisico's met betrekking tot aanbestedingen, verkopen en betalingen geïdentificeerd. Binnen onze processen hebben we passende maatregelen geïmplementeerd om het risico op fraude te verminderen. Hierdoor hebben we geen resterend frauderisico vastgesteld.

## **7.5. Integriteitscode en klokkenluidersregeling**

Als aanvulling op ons integriteitsbeleid stelden we enkele jaren geleden een klokkenluidersregeling op. Zowel het integriteitsbeleid als de klokkenluidersregeling zijn in 2019 geactualiseerd. Met de klokkenluidersregeling willen we de transparantie en integriteit van zowel medewerkers als de organisatie in zijn geheel bevorderen. De regeling maakt duidelijk dat meldingen serieus en volgens een vaste procedure worden opgepakt. Medewerkers die de klok luiden zijn er zeker van dat zij daar geen negatieve gevolgen van ondervinden. In 2022 zijn geen integriteitsmeldingen gedaan. Ook is er geen melding geweest binnen de klokkenluidersregeling.

## **7.6. Algemene Verordening Gegevensbescherming**

WSZ vindt het vanzelfsprekend en van groot belang dat goed wordt omgegaan met persoonsgegevens van huurders, medewerkers en derden. We werken in lijn met de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) om op een veilige manier persoonsgegevens te verwerken. In 2022 voerde WSZ een AVG-scan uit. Daaruit kwam een aantal bevindingen die voor medio 2023 worden opgelost. WSZ hanteert een privacy volwassenheidsmodel met vijf niveaus. We hebben ons ten doel gesteld om niveau 3 te handhaven. Dit doel is behaald. We baseren ons daarbij op onze privacy- en securityadministratie die inzicht geeft in alle verwerkingen van persoonsgegevens, contractuele verplichtingen, ingerichte privacy managementprocessen, beveiligingsmaatregelen en het uitgevoerde privacy beleid over 2022. Onze onafhankelijke Functionaris Gegevensbescherming houdt toezicht op gegevensbescherming en privacy en rapporteert hierover in het Jaarverslag Privacy.



8

WSZ

# Financiën

WSZ



## 8.1 De balans (x € 1.000,-)

Activa	31-12-2022	31-12-2021	Passiva	31-12-2022	31-12-2021
Vastgoed- beleggingen	709.935	683.313	Eigen vermogen	515.124	473.578
Materiële vaste activa	1.573	1.648	Voorzieningen	1.702	83
Financiële vaste activa	4.279	6.298	Langlopende schulden	195.313	213.980
Vlottende activa	7.765	6.767	Kortlopende schulden	11.413	10.385
<b>Totaal</b>	<b>723.552</b>	<b>698.026</b>	<b>Totaal</b>	<b>723.552</b>	<b>698.026</b>

## 8.2 De winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)

(In duizenden euro's)	Boekjaar 2022	Boekjaar 2021
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.170	13.998
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.693	1.978
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.792	53.463
Nettoresultaat overige activiteiten	85	87
Overige organisatiekosten	-1.659	-1.566
Leefbaarheid	-154	-157
Saldo financiële baten en lasten	7.165	-276
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>45.092</b>	<b>67.527</b>
Vennootschapsbelasting	-3.567	-3.941
Resultaat uit deelneming	20	-1.219
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>41.545</b>	<b>62.367</b>





## 8.3 Financiering

Ons financieringsbeleid is gericht op het structureel voorzien in financiële middelen, waarbij de continuïteit van operationele activiteiten is gewaarborgd en we voorgenomen investeringen kunnen doen. We sturen mede op kengetallen en normen die het WSW hanteert bij haar financiële beoordeling van woningcorporaties. Het financieringsbeleid is in 2022 uitgevoerd binnen de kaders van het vastgestelde Treasurystatuut. Daarnaast is er een Treasurycommissie actief, ondersteund door een externe, gespecialiseerde partij. Door deze aanpak zijn de kosten van externe financiering geoptimaliseerd in relatie tot het risicoprofiel en de ambities.

In 2022 is er € 2,3 miljoen aan externe financiering aangetrokken. Tegenover het aantrekken van deze financiering stond het aflossen van vijf annuïtaire leningen met een hoofdsom van € 2,4 miljoen. Er heeft dus een ruil plaatsgevonden van vijf kleine annuïtaire leningen tegen één fixe lening. Daarnaast is er in 2022 een fixe lening van € 6 miljoen volledig afgelost.

### Samenvatting

Samenvattend is de (overige niet langlopende) financiering als volgt:

- Interne financiering. De operationele kasstroom bedroeg € 6,2 miljoen.
- Externe kortlopende financiering (geldmarkt; < twee jaar). In 2022 bestond deze financiering uit een rekening-courantfaciliteit van maximaal € 2 miljoen. Zowel begin als eind 2022 is hiervan niets opgenomen. Eind 2022 bedroeg het tegoed op deze rekening € 1,9 miljoen.
- Van de roll-overfinanciering van € 5 miljoen is op 31-12-2022 € 1 miljoen opgenomen.

### Kasstroom

De kasstroom is een belangrijk sturingselement in de bedrijfsvoering. Grip houden op de in- en uitgaande kasstromen is van belang om de financiële continuïteit op korte en lange termijn te waarborgen. Veel kasstromen zijn in de praktijk slechts beperkt beïnvloedbaar en dus ook niet bruikbaar als sturingselement. Dit geldt voor de huurinkomsten, maar bijvoorbeeld ook voor een deel van het onderhoud. De investeringskastroom is wel





bruikbaar als instrument om op te sturen. We investeren pas als de financiële continuïteit gewaarborgd is.

Door een efficiënte bedrijfsvoering beperken we de bedrijfslasten. We gebruiken de Aedes-benchmark om onszelf op dit punt te spiegelen aan de sector. In de meerjarenbegroting werken we voor de komende vijf jaar het beleid uit, waarbij we rekening houden met de actuele investeringsplannen. Dit geeft het volgende beeld over de kasstromen 2022-2027:

(In duizenden euro's)	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Operationele kasstroom	6.175	6.019	7.300	7.684	7.632	8.030
Investeringskasstroom	-641	-26.839	-25.071	-18.706	-16.074	-28.071
Financieringskasstroom	-6.574	22.141	20.309	13.918	9.139	20.655
<i>Waarvan aflossingen</i>	<i>-8.874</i>	<i>-8.149</i>	<i>-5.593</i>	<i>-10.600</i>	<i>-12.110</i>	<i>-5.620</i>
<i>Waarvan stortingen</i>	<i>2.300</i>	<i>30.290</i>	<i>25.901</i>	<i>24.519</i>	<i>21.249</i>	<i>26.274</i>
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>-1.040</b>	<b>1.321</b>	<b>2.537</b>	<b>2.897</b>	<b>697</b>	<b>613</b>

### Beleggingen

In beginsel zetten we beschikbare eigen middelen in voor interne financiering van vastgoed en/of bedrijfsactiviteiten. Is dat niet direct mogelijk, dan beleggen we eigen middelen tot we ze in kunnen zetten voor nieuwe interne financiering of voor de aflossing van vreemd vermogen. Naast liquiditeit uit operationele kasstromen, kan het voorkomen dat WSZ tijdelijk overliquiditeit heeft. Dit als gevolg van de overbrugging van het moment van storting van een lening en het daadwerkelijk inzetten van een lening voor projectfinanciering of aflossing. WSZ trekt geen vreemd vermogen aan uitsluitend met het doel om dit te beleggen.

Beleggingen vinden plaats binnen de kaders van het Treasurystatuut. Maximalisering van de renteopbrengsten binnen de geformuleerde voorwaarden en risicokaders is daarbij leidend. In de praktijk betreft het een direct opvraagbare spaarrekening bij een Nederlandse





bankinstelling. Eind 2021 bedroeg het saldo bijna € 3 miljoen. En eind 2022 was het saldo € 1,9 miljoen.

### **Fiscaliteiten**

Onze vennootschapsbelastingpositie wordt de komende jaren nog beïnvloed door de keuze die in het verleden is gemaakt om gebruik te maken van een fiscale afwaardering van het vastgoed. Dit leidde tot een substantieel (fiscaal) verlies, waardoor de effectieve acute belastingdruk tot en met 2017 nihil was. Vanaf 2018 zijn we in een te betalen positie gekomen. Daarna wordt de fiscale winst, afhankelijk van de ontwikkeling van de waarde van het vastgoed, een aantal jaren opwaarts beïnvloed, waardoor we meer belasting moeten betalen. Dit is meegenomen in de meerjarenbegrotingen, inclusief scenario's. In 2022 hebben we het fiscaal statuut opgesteld. Hiermee willen we meer structuur aanbrengen en aandacht vragen voor de fiscale aangelegenheden binnen WSZ.

### **Financieel beleid en beheer**

WSZ beschikt over een Reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement handelt onder meer over de volgende onderwerpen:

- Doelstellingen van het financiële beleid.
- Het opnemen van een meerjarenbegroting en financiële prestatie-indicatoren als onderdeel van de planning- en controlcyclus.
- Mandateringsregeling.
- Interne kaders voor onder meer de administratieve organisatie en interne beheersing en governance, adequate managementinformatie en treasuryactiviteiten.
- Risicobeheersing.
- Inbedding controlfunctie.
- Auditcommissie.

### **Eigen vermogen en maatschappelijk rendement**

Het eigen vermogen ontwikkelt zich volgens de prognoses in de begroting 2023-2037 positief. Een sterk eigen vermogen is nodig om de financiële continuïteit te waarborgen. De verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen bedroeg eind





2022 71,2%. Eind 2037 ligt deze begrote verhouding naar verwachting op 64%. Het vastgoed is hierbij op marktwaarde gewaardeerd, op basis van het waarderingshandboek.

De meerjarenbegroting 2023-2037 van WSZ laat zien dat de financiële continuïteit gewaarborgd is. De kengetallen blijven voldoen aan de eisen die de externe toezichthouders hieraan stellen. Het belang van een positieve ontwikkeling van de kasstroom is dat met borging van het WSW, financiële partijen bereid zijn om onder gunstige condities financieringen te verstrekken. Dit verlaagt de financieringskosten en dit voordeel zetten we in om de huren betaalbaar te houden.

### Vermogen inzetten

We handhaven verder de doelstelling om het vermogen in te zetten op de volgende terreinen:

- Nieuwbouw van sociale huurwoningen. We zetten ons vermogen in om exploitatieverliezen op nieuwbouw van sociale huurwoningen op te vangen. In 2022 zijn 28 woningen opgeleverd en ultimo 2022 waren er nog twee projecten in uitvoering (tien woningen).
- Transitie van de huidige woningvoorraad naar meer betaalbare huurwoningen en meer geschikte woningen voor de doelgroep (herstructurering).
- Verduurzaming bezit.
- Bevorderen van de leefbaarheid in en rond ons vastgoed.
- Maatschappelijk vastgoed. Hoewel maatschappelijk vastgoed geen primaire taak meer is, worden initiatieven op dit gebied op hun bijdrage op de doelstellingen beoordeeld en getoetst aan het maatschappelijke rendement. Het uitgangspunt voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed is een kostendekkende huuropbrengst. Als het maatschappelijke belang een bijzondere dimensie kent, accepteren we soms een financieel verliesgevende exploitatie.
- Koopstarters. We zetten ons vermogen ook in voor de starters op de koopmarkt, waarbij we het Koopgarantconcept hanteren. Eind 2022 waren 176 woningen met een korting op de taxatieprijs verkocht om ze betaalbaar te maken voor de doelgroep. De korting kan echter door de bewoner niet te gelde worden gemaakt en blijft bij eventuele doorverkoop in principe gehandhaafd voor de volgende koper. De korting vloeit aan het eind van de keten terug naar WSZ.





### **Marktwaarde en beleidswaarde**

Corporaties moeten hun vastgoed verplicht op marktwaarde in verhuurde staat waarderen. In de jaarrekening 2018 is de beleidswaarde geïntroduceerd. De beleidswaarde is ook de grondslag voor de vermogensratio's van het WSW en de Aw. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het 'doorexploiteerscenario' gehanteerd.
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur.
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie.
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

### **Woningmarkt sterk aangetrokken**

Het jaar 2022 kenmerkte zich door een sterk aangetrokken woningmarkt ten opzichte van 2021. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft de interesse stijgen. Daardoor steeg de marktwaarde van onze woningportefeuille. De totale waarde van de woningportefeuille is met ruim € 25 miljoen gegroeid naar een waarde van € 663 miljoen. Dat is een waardegroei van 3,97%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille. Bovendien heeft het vervallen van de verhuurderheffing een positief effect op de marktwaarde.

### **Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde**

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 en begin 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en deed de beleidswaarde haar intrede.







### **Ontwikkeling marktwaarde**

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die we hiervoor toelichtten, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en het WSW. Het jaar 2019 was een overgangsjaar naar een definitief normenkader. De uitkomsten van de beleidswaarde in het jaarverslag 2018 van alle corporaties, zijn voor de Aw en het WSW de input om een definitieve sectornorm voor LTV en solvabiliteit vast te stellen. Het WSW en de Aw hebben aangegeven dat gedurende 2019 voor het DAEB-bezit de voorlopige norm voor de LTV 75% blijft en voor de solvabiliteit 20%. In 2020 zijn de normen voor deze ratio's aangepast naar 85% en 15%.

### **Opstellen jaarrekening**

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse beoordelingen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder geldt dit voor de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Dit betreft de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting voor moet maken voor de jaarrekening.

### **Nadere duiding**

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



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

Het bestuur van WSZ heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie, en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. De schatting bedraagt circa € 300 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

(In duizenden euro's)		
<b>Marktwaarde per 31 december 2022</b>		<b>663.485</b>
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	108.663	
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-315.326	
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-118.890	
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	25.555	
<b>Beleidswaarde per december 2022</b>		<b>363.487</b>
<b>Vershil marktwaarde - beleidswaarde</b>		<b>299.998</b>

In 2021 bestond het verschil tussen marktwaarde en de beleidswaarde uit de onderstaande onderdelen:

(In duizenden euro's)		
<b>Marktwaarde per 31 december 2021</b>		<b>638.165</b>
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	42.207	
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-293.876	
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-119.562	
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	21.437	
<b>Beleidswaarde per december 2021</b>		<b>288.371</b>
<b>Vershil marktwaarde-beleidswaarde</b>		<b>349.794</b>





### **Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie**

Doordat WSZ haar woningen en overig vastgoed niet verhuurt en verkoopt zoals een commerciële partij doorgaans doet, maar deze beschikbaar en betaalbaar houdt voor haar doelgroepen, wordt € 300 miljoen bestempeld als maatschappelijk ingezet vermogen (marktwaarde minus beleidswaarde). De woningen worden beschikbaar gehouden en niet verkocht tegen de waarde die ze potentieel op kunnen brengen. Ook worden de woningen tegen een sociaal-maatschappelijke prijs verhuurd, in plaats van tegen een optimale markthuur. Hiermee zetten we het beschikbare vermogen in voor de realisatie van onze missie: het bieden van huisvesting aan mensen in de Kempen die daarin niet of moeilijk zelfstandig kunnen voorzien.

## **8.4 Financiële continuïteit**

Financiële continuïteit is een randvoorwaarde om onze taken uit te kunnen voeren. De sectorinstituten Aw en WSW houden hier via het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW toezicht op. Daarbij worden onder andere ratio's gehanteerd, zoals solvabiliteit, ICR, LTV, onderpand- en dekkingsratio. De meest recente Toezichtsbrief heeft een positief oordeel en geeft aan dat er bij WSZ geen aanleiding is voor nader onderzoek. De begroting 2023-2037, waarin de beleidsvoornemens zijn doorgerekend, onderstreept het positieve financiële beeld van WSZ. Er zijn hierbij zorgvuldige afwegingen gemaakt tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van de woningvoorraad

### **Algemene uitgangspunten bij de huurverhoging van 1 juli 2022**

We verwijzen hiervoor naar paragraaf 2.1.

### **Verplichte meldingen Woningwet**

WSZ is als toegelaten instelling gebonden aan wet- en regelgeving zoals vastgelegd in de Woningwet. In dit kader doen we de volgende meldingen:

- WSZ heeft in 2022 geen financiële ondersteuning gegeven aan buitenlandse instellingen.
- WSZ heeft in 2022 geen sponsoractiviteiten uitgevoerd.





## 9. Verklaring van het bestuur

Het bestuur van WSZ verklaart dat alle uitgaven in 2022 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Verstegen accountants en adviseurs heeft de jaarrekening gecontroleerd. Zij geeft een goedkeurende controleverklaring af bij de jaarrekening. Voorgaande verslaggeving is door de directeur-bestuurder vastgesteld overeenkomstig artikel 24 van de statuten, nadat de RvC kennis heeft genomen van de verslaglegging en van de bevindingen van de accountant.

**Robèrt Kersjes**

*Directeur-bestuurder WSZ*





## 10. Verslag Raad van Commissarissen

**De Raad van Commissarissen (RvC) heeft groot respect voor de manier waarop WSZ in 2022 heeft gewerkt. De naweën van de coronapandemie en de aanstaande bestuurderswisseling weerhield de organisatie er niet van om vast te houden aan het ondernemingsplan. Dit kan rekenen op veel waardering van de commissarissen. WSZ liet zien klantgericht en toegankelijk te zijn.**

Illustratief vindt de Raad de acties om huurders gedurende het jaar met open communicatie een hart onder de riem te steken, zodat zij wisten wat ze van WSZ konden verwachten. Mooie voorbeelden hiervan zijn de vernieuwde opzet van de Huurdersavond en de Fijn Wonen monitor. Dat geldt ook voor de faciliteiten die WSZ haar medewerkers bood om veilig en met plezier te werken. Deze en alle andere activiteiten laten zien dat de organisatie haar doelen niet uit het oog verliest en blijft zorgen voor goed werkgeverschap én een goede woonsituatie voor haar huurders.

In de naweën van de coronapandemie hebben in 2022 geen koffiegesprekken met huurders plaatsgevonden. Persoonlijk contact met huurders was daardoor wat minder. Praten met huurders en maatschappelijke organisaties en weten wat er lokaal speelt, beschouwen de commissarissen als een belangrijk onderdeel van hun werk. Ze vinden het dan ook een groot gemis dat dit beperkter kon plaatsvinden. Des te meer waarderen ze de inspanningen die de WSZ-organisatie ondernam om dat persoonlijke contact wél te onderhouden met huurders en partners, zowel in het dagelijks werk als met speciale acties.

### **Uitgeoefend toezicht**

Het interne toezicht vindt zijn wettelijke basis in de Woningwet, waarin het merendeel van de op woningcorporaties gerichte regelgeving is uitgewerkt. Artikel 30 van de Woningwet verplicht corporaties tot de instelling van een toezichthoudend orgaan. Bij WSZ is dat de Raad van Commissarissen. Eén en ander is door WSZ uitgewerkt in statuten en reglementen. De basis wordt verder gevormd door de wet- en regelgeving. De Governancecode Woningcorporaties 2020 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en





Raad van Commissarissen functioneren en de manier waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. WSZ onderschrijft en past de Governancecode Woningcorporaties 2020 toe.

### **Nauw betrokken**

De Raad is nauw betrokken bij het functioneren van WSZ en de directeur-bestuurder. De Raad houdt toezicht op het maatschappelijk ondernemerschap van WSZ, waaronder integer en transparant handelen. Naast de Raads- en commissievergaderingen wordt ook (in)formeel overleg gevoerd met de ondernemingsraad, het managementteam en de Huurdersraad. Om voeling te houden met de organisatie, is de RvC aanwezig bij een aantal interne bijeenkomsten. Daarnaast overleggen de beide huurderscommissarissen tweemaal per jaar buiten aanwezigheid van de directeur-bestuurder met Stichting Huurdersraad de Kempen. Door regelmatig aanwezig te zijn bij bijeenkomsten, houdt de Raad voeling met wat er binnen de organisatie, bij de gemeenten en bij andere stakeholders leeft. Deelnemen aan werkbezoeken aan het vastgoed en de (bouw)projecten van de woningstichting geeft de leden van de Raad een goed beeld van voor wie we het doen en wat er onder klanten speelt. Normaliter vergadert de Raad twee keer per jaar op locatie. Vanwege corona heeft dit in 2022 niet plaatsgevonden.

### **Rondgang door de wijken**

In 2022 maakte de Raad onder begeleiding van de bestuurder en het managementteam twee keer een rondgang door de wijken en bezocht hij een aantal projecten. Zo kan de Raad een beter oordeel vormen bij de besluitvorming over de plannen en investeringen die de organisatie voorstelt.

### **Themabijeenkomst**

In 2022 nam de voltallige Raad deel aan de themabijeenkomsten *Conceptueel bouwen* samen met *Helpt Elkander* en *Mag het ietskes meer zijn*, die in het Boshuys in Best gehouden werden door de bestuurders en commissarissen van alle woningcorporaties in de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Kennis delen en kennismaken met alle collega-commissarissen en de bestuurders van alle corporaties uit de MRE waren mooie resultaten van deze bijeenkomsten.





## **Prestatieafspraken**

De Raad is betrokken bij het bod aan de gemeenten en heeft de prestatieafspraken goedgekeurd.

## **Gezonde cultuur**

De Raad heeft de primaire verantwoordelijkheid om te waarborgen dat de maatschappelijke doelstellingen van WSZ naar behoren worden uitgevoerd en de middelen doelmatig worden besteed. Het toezicht is gebaseerd op de onafhankelijke positie van de individuele leden en van de Raad als geheel. Elk lid beschikt over specifieke deskundigheid. Zij delen kennis met elkaar en met de organisatie. De bestuurder en de leden van de Raad hebben een kritische open geest. Er heerst een gezonde cultuur van onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid, durf en respect voor elkaars rollen. Bij het bepalen en behouden van de koers van de organisatie wordt de Raad op passende wijze betrokken. In een tijd waarin de veranderingen elkaar in hoog tempo opvolgen en veel nadruk ligt op flexibiliteit en aanpassingsvermogen, is dat van groot belang.

## **Taak en werkwijze bestuurder**

De directeur-bestuurder is belast met het besturen van de organisatie. Dit met inachtneming van de wet, de stichtingsstatuten, de Governancecode Woningcorporaties 2020 en het Reglement Bestuur WSZ. Het bestuur is verantwoordelijk voor het formuleren van de doelstellingen en de strategie die moet leiden tot de realisering hiervan. De doelstellingen, strategie en de primaire taken liggen vast in het ondernemingsplan dat in 2019 is vastgesteld. Deze zijn gericht op het waarborgen van de ontwikkeling en continuïteit van WSZ. Daarnaast bevat de begroting de concrete bestuursvoornemens voor het eerstvolgende jaar en de financiële gevolgen daarvan.

Het in oktober 2021 goedgekeurde financieel beleid vormt het kader voor de invulling van een duurzaam bedrijfsmodel. Hiermee wordt de financiële continuïteit nu en in de toekomst geborgd, zodat WSZ onder meer haar volkshuisvestelijke ambities uit het ondernemingsplan kan realiseren. De bevoegdheid van de directeur-bestuurder tot het nemen van besluiten, met of zonder voorafgaande goedkeuring door de RvC, is geregeld in de voornoemde statuten en het bestuursreglement. Via perioderapportages en





directieverslagen wordt de RvC geïnformeerd over de ontwikkelingen gedurende het verslagjaar. Het jaarverslag wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

## **Interne beheersing en controlesystemen**

Op advies van de Auditcommissie stelt de Raad de specifieke aandachtspunten voor het controlewerkplan van de accountant vast. De Raad neemt via de managementletter kennis van de bevindingen van het onderzoek dat de onafhankelijke accountant uitvoert, naar het bestaan en de opzet van het stelsel van interne beheersing. Ook worden de bevindingen uit de interne audits gedeeld met de Auditcommissie. De Raad houdt toezicht op de adequate afwikkeling van deze bevindingen. De werkwijze van Verstegen accountants en adviseurs is constructief. Het team is voldoende deskundig en heeft een pragmatische instelling die past bij WSZ.

De RvC heeft besloten om de functie van onafhankelijke controller te behouden, ook al is dat niet meer verplicht voor corporaties met minder dan 5.000 verhuureenheden.

## **Risicomanagement**

Risicomanagement staat bij de RvC hoog op de agenda. We integreren dit op een manier die voor de organisatie en haar medewerkers de meeste toegevoegde waarde biedt, rekening houdend met het capaciteitsbeslag van de organisatieverandering en de verdere optimalisatie van het bedrijfsinformatiesysteem Viewpoint. De RvC ziet risicomanagement als een proactief en continu proces, dat binnen de gehele organisatie geïmplementeerd wordt en waarbij vanuit een gemeenschappelijk referentiekader op gestructureerde wijze wordt omgegaan met het beheersen van risico's in relatie tot de organisatiedoelstellingen.

### **Strategisch risicomanagement**

Nadat voor het strategisch risicomanagement in 2019 de nadruk lag op het actualiseren van kaders voor risicobeheersing en governance, is in 2021 het financieel beleid goedgekeurd. Er is een nieuw fiscaal statuut opgesteld en vastgesteld. Het verbindingenstatuut is aangepast en de Governancekalender is geactualiseerd naar de regels van de Governancecode Woningcorporaties 2020. De statuten en reglementen zijn gewijzigd en de RvC heeft de visie en Besturen en toezicht geactualiseerd en vastgesteld. Door middel van







de reglementen en de toezichtsvisie zijn de algemene kaders voor bestuur en RvC vastgesteld. Deze documenten geven houvast aan het risicomanagement van WSZ.

Omdat WSZ een blijvende bijdrage aan de volkshuisvesting wil leveren, is volgens de Raad het waarborgen van de financiële continuïteit door goed rentmeesterschap noodzakelijk. De uitdaging is om maximaal volkshuisvestelijk te presteren, zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. In 2021 heeft de organisatie een nieuw financieel beleid opgesteld, dat onder meer bestaat uit interne streefwaarden/KPI's voor een aantal belangrijke ratio's.

### **Operationeel risicomanagement**

Op operationeel niveau worden audits uitgevoerd om risicobeheersing en control inzichtelijk te maken. Deze audits geven op procesniveau inzicht in de interne beheersing. De basis van deze audits ligt in de risico-inventarisatie die de RvC en het bestuur van WSZ uitvoerden. Op basis hiervan zijn de relevante processen bepaald en is een intern controleplan opgesteld. In 2022 zijn audits uitgevoerd van de volgende processen: Huurverhoging, Verhuur- en toewijzing en Verkoop. Daarnaast is aandacht besteed aan de opvolging van bestaande actiepunten op basis van de audits in eerdere jaren en de managementletter.

### **Projectrisico's**

Vastgoedontwikkeling draagt bij aan het zorgen voor voldoende huurwoningen voor onze huurders, maar is ook één van de meest risicovolle activiteiten. Het strategisch voorraadbeleid en de daarbij horende wensportefeuille in combinatie met het vernieuwde investeringsstatuut, geven het strategisch kader waaraan de investeringen getoetst worden. Alle investeringen worden beoordeeld aan de hand van strategische, organisatorische, technische en financiële toetsen. Vanuit heldere uitgangspunten en kaders is een nieuwbouwmatrix opgesteld, die als basis dient bij nieuwe initiatieven en instemmingen van de Raad voor nieuwe bouwprojecten.





## Volkshuisvestelijke opgaven

De Raad is van mening dat WSZ haar volkshuisvestelijke opgave naar vermogen heeft vervuld en de komende jaren gaat vervullen. Dit is gebaseerd op de wijze waarop de volkshuisvestelijke opgave haar weerslag vindt binnen het jaarplan en de daarbij behorende werkplannen. En door de wijze waarop de controle op de uitwerking van de volkshuisvestelijke opgave binnen de Raad van Commissarissen aan de orde is gesteld. Op basis van marktonderzoek is strategisch voorraadbeleid met een wensportefeuille opgesteld en expliciet opgenomen in het ondernemingsplan.

## Stakeholders betrekken

Stakeholders worden betrokken bij beleidskeuzes. Met het in 2021 vastgestelde stakeholdersmanagement is frequent contact en afstemming met de stakeholders geborgd, waarbij het devies is dat iedereen binnen WSZ hier een belangrijke taak in heeft. In 2022 zijn de stakeholders opnieuw benaderd voor een tussenevaluatie over de voortgang van het ondernemingsplan. Het positieve oordeel van de stakeholders komt tot uitdrukking in de volgende externe publicaties en onderzoeken:

- Aedes-benchmark woningcorporaties.
- Managementletter van de accountant.
- Oordeelsbrief van Autoriteit woningcorporaties (Aw).
- Berichten van de Huurdersraad en uit de samenleving.

## Interne informatievoorziening

De afzonderlijke commissarissen nemen hun verantwoordelijkheid in 'informatiehaalplicht' en zorgen dat iedereen beschikt over alle relevante informatie. Bij vergaderingen van de Raad zijn regelmatig derden aanwezig die toelichting geven op specifieke agendapunten. Een belangrijk kader voor het toezicht vormt de begroting, waarin de jaardoelstellingen zijn opgenomen met duidelijke kengetallen en prestatie-indicatoren. Verder woont de onafhankelijke bedrijfscontroller de vergaderingen van de RvC en Auditcommissie bij en voorziet hij de Raad gevraagd en ongevraagd van advies en informatie. Vast agendapunt in de reguliere vergaderingen van de Raad is het directieverslag, waarin de bestuurder uitgebreid verslag doet van alle relevante/actuele onderwerpen (onder andere organisatie, projecten, overleggen netwerk).





Eens per vier maanden rapporteert WSZ over de voortgang van de doelstellingen, budgetten en bijbehorende indicatoren en kengetallen. In deze perioderapportage wordt ook verantwoording afgelegd over het kasstroomverloop, kwaliteit van de woningen, verhuur van de woningen, de interne organisatie en de verbindingen van WSZ. De Raad vindt de wijze waarop hij in 2022 via de rapportages is geïnformeerd over de gang van zaken bij WSZ adequaat. Aanvullende vragen worden in de vergadering van de Raad besproken.

## **Aanspreekbaarheid**

De Raad hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. De Raad is aanspreekbaar op zijn taken, verantwoordelijkheden en functioneren. Eenieder is uitgenodigd zich tot de Raad te wenden als daartoe aanleiding is. De Raad is via het secretariaat van de directeur-bestuurder te bereiken. In 2022 is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

## **Vierjaarlijkse visitatie**

In 2020 is de vierjaarlijkse visitatie bij WSZ uitgevoerd. De visitatie gaf ons duidelijke adviezen en verbeterpunten die we ter harte genomen hebben. De Raad is betrokken bij de voortgang van de acties en verbeterpunten en concludeert dat deze voortvarend zijn opgepakt.

## **Het ondernemingsplan**

Met het ondernemingsplan hebben we een duidelijke stip op de horizon gezet. Ons doel om de organisatie om te buigen van een vastgoedonderneming naar een woononderneming begint vorm te krijgen. We zien dat de organisatie flinke stappen gemaakt heeft. Zo hebben de teams zich verder ontwikkeld en zijn de kernwaarden verder uitgewerkt, die worden omarmd en uitgedragen door alle medewerkers.

## **Invloed vragen en geven**

Het doet ons goed dat onze belanghouders dit herkennen en waarderen. ‘Het gesprek aangaan met stakeholders en huurders doet WSZ erg goed’, geeft een belanghebbende aan. Anderen merken op dat ‘invloed vragen en geven’ een sterk punt is van WSZ en dat





‘samenwerken en meedoen zich echt goed hebben ontwikkeld’. De visitatiecommissie constateerde eerder dat we duidelijk meer aandacht aan sociaal-maatschappelijke opgaven besteden en dat we goed presteren op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid.

### **Een prestatie**

Aandacht voor betaalbaarheid en beschikbaarheid, van oudsher sterke punten van WSZ, zijn niet uit het oog verloren. Of zoals een belanghebbende het verwoordt: ‘Ze zitten midden in een transformatie (van binnen naar buiten) van de organisatie. Het is daardoor een prestatie dat het ze is gelukt om in de benchmark te blijven behoren tot de best presterende corporaties in Nederland.’

### **Vooruitzicht in governance**

Ook ten aanzien van governance is de laatste jaren grote vooruitgang geboekt. De visitatiecommissie beoordeelde het functioneren van de RvC met maar liefst een 8. Mede omdat de RvC zich goed bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichhouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal netwerk. De laatste governance-inspectie van de Autoriteit Woningcorporaties vond in 2017 plaats. De Autoriteit concludeerde dat op de onderzochte onderwerpen WSZ in voldoende mate aan de governance-eisen voldoet. De organisatie bekijkt jaarlijks of WSZ nog steeds voldoet aan de Governancecode. De Raad constateert dat de organisatie korte lijnen onderhoudt met de accountmanagers van de externe toezichthouders het WSW en de Aw. Het is goed om te zien dat deze instanties ook om advies gevraagd wordt.

### **Meldingsplicht**

Op basis van de Woningwet geldt voor de Raad een brede meldingsplicht. De volgende zaken moeten we onder meer bij constatering direct melden bij de Autoriteit

Woningcorporaties:

- Financiële problemen.
- Dreigende sanering.
- Het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen.
- Twijfel over de integriteit bij beleid of beheer van WSZ.



- Rechtmatigheidskwesties.
- Het niet halen van de toewijzingsnormen.

In 2022 is geen van bovenstaande zaken door de Raad geconstateerd.

## Overleg en besluiten

Leden van de Raad en het bestuur dragen actief bij aan voorwaarden die tot goede besluitvorming leiden. Onderling respect, goed luisteren en een open blik voor andere invalshoeken hebben bijgedragen aan gezamenlijke opvattingen. Gedurende het verslagjaar was het niet nodig om via hoofdelijke stemming tot besluitvorming te komen.

Type overleg	Aantal vergaderingen
RvC-regulier	5
RvC-besloten	2
RvC-thema	3
RvC-extra	1
RvC-rondgang projecten	2
RvC-Stichting Huurdersraad de Kempen	1
Huurderscommissarissen-Stichting Huurdersraad de Kempen	2
RvC-Ondernemingsraad WSZ	3
RvC-Managementteam (MT)	3

De besluitvorming in de Raad van Commissarissen vindt plaats via vaste formats. De te behandelen onderwerpen worden op een transparante wijze gepresenteerd. De voorzitter heeft maandelijks een bilateraal overleg met de directeur-bestuurder. De voorzitter van de Raad zorgt er onder andere voor dat de vergaderingen ordentelijk verlopen. Onder zijn verantwoordelijkheid functioneerde het team in 2022 goed. In 2022 is eenmaal een besluit genomen buiten regulier RvC-overleg dat individueel, per mail plaatsvond. In 2022 nam de Raad de volgende besluiten:



Datum	Onderwerp	Besluit
16-02-2022	Benoeming van de heer Yalcin tot onafhankelijke controller bij WSZ per 1 maart 2022.	Goedkeuring
13-04-2022	Gewijzigd investeringsvoorstel Waterhof Duizel.	Goedkeuring
13-04-2022	Initiatievoorstel renovatie/groot onderhoud vijf herstructureringscomplexen.	Goedkeuring
13-04-2022	Investeringsvoorstel groot onderhoud Lindehof Eersel.	Goedkeuring
13-04-2022	Initiatiefvoorstel Willibrordusstraat Casteren.	Goedkeuring
13-04-2022	Initiatiefvoorstel Postels Huufke Vessem.	Goedkeuring
13-04-2022	Initiatiefvoorstel Inbreidingslocatie 'Achter de Sleutel' Riethoven.	Goedkeuring
13-04-2022	Initiatiefvoorstel zeven verplaatsbare woningen Willem van Oranjelaan Bladel.	Goedkeuring
29-06-2022	Jaarverslag 2021.	Goedkeuring
29-06-2022	Bod prestatieafspraken 2023.	Goedkeuring
	Treasury Jaarplan 2023.	Goedkeuring
29-06-2022	Initiatiefvoorstel renovatie/groot onderhoud Burg. Magneestraat Luyksgestel.	Goedkeuring
29-06-2022	Aanschaf 27 verplaatsbare woningen.	Goedkeuring
29-06-2022	Voorstel verkoop grond in Eersel-West.	Goedkeuring
29-06-2022	Investeringsvoorstel zeven woningen Postels Huufke Vessem.	Goedkeuring
29-06-2022	Investeringsvoorstel acht woningen Koemeersdijk Wintelre.	Goedkeuring
29-06-2022	Investeringsvoorstel zes woningen Rosheuvel Eersel.	Goedkeuring
29-06-2022	Initiatiefvoorstel twintig woningen Lange Trekken Bladel.	Goedkeuring
03-10-2022	Werving directeur-bestuurder i.v.m. voorgenomen pensionering van de heer C.W.J. Theuws per 1 mei 2023.	Besluitneming



03-10-2022	Verlenging samenwerking accountant voor één jaar.	Goedkeuring
03-10-2022	Zelfevaluatie RvC.	Goedkeuring
03-10-2022	Visie op besturen en toezicht.	Vaststellen
03-10-2022	Wijziging statuten en reglementen WSZ.	Goedkeuring
03-10-2022	Verkoop woning Postakkers 19 Eersel.	Goedkeuring
03-10-2022	Initiatiefvoorstel zestien huurwoningen De Weijer 48-50 Hapert.	Goedkeuring
03-10-2022	Verlenging samenwerking controller voor één jaar.	Goedkeuring
03-10-2022	Fiscaal Statuut.	Goedkeuring
03-10-2022	Voorgenomen verkoop 22 KoopGarant woningen Duizel/Wintelre.	Vaststellen
03-10-2022	Initiatiefvoorstel vier woningen Sportpark 't Kantje Hulsel.	Goedkeuring
03-10-2022	Investeringsvoorstel acht woningen Molenwijck Reusel.	Goedkeuring
03-10-2022	Initiatiefvoorstel vijf woningen Leendestraat Hooge Mierde.	Goedkeuring
03-10-2022	Initiatiefvoorstel vier woningen Loonsebaan Luyksgestel.	Goedkeuring
03-10-2022	Initiatiefvoorstel zes woningen Meerendreef Luyksgestel.	Goedkeuring
03-10-2022	Investeringsvoorstel negen woningen inbreidingslocatie 'Achter de Sleutel' Riethoven.	Goedkeuring
23-11-2022	Benoeming VTW-pool bij belet/ontstentenis volledige RvC.	Vaststellen
23-11-2022	Begroting 2023.	Goedkeuring
23-11-2022	Initiatiefvoorstel renovatie/groot onderhoud Beukenlaan, Evistraat en Eikenbocht.	Goedkeuring





23-11-2022	Budgetoverschrijding groot onderhoud Lindehof Eersel.	Goedkeuring
23-11-2022	Prijsstijgingen projecten Wintelre en Vessem.	Goedkeuring
23-11-2022	Investeringsvoorstel Verplaatsbare woningen II.	Goedkeuring

## Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2022 bestond de RvC uit de volgende personen:

Naam	Functie/aandachtsgebied	Beroep en nevenfuncties
De heer R.A.M.M. Gradus (28-08-1963)	Voorzitter/ Vastgoedontwikkeling en beheer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur/eigenaar van de management BV: Farcha B.V.</li> <li>• Vicevoorzitter Raad van Toezicht zorginstelling ORO, Helmond.</li> <li>• Lid RvC Woonstichting Tiwos, Tilburg.</li> <li>• Lid RvC Wooncorporatie HW Wonen Oud-Beijerland.</li> <li>• Lid RvC Woningbouwvereniging Zeeuwend, Zierikzee.</li> <li>• Vicevoorzitter RvC Woningstichting Helpt Elkander, Nuenen.</li> </ul>
Mevrouw H.A.M. van der Herten (12-12-1957)	(Huurders)Lid/ Financiën en Control	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorheen directeur-bestuurder woonstichting 'thuis, Eindhoven.</li> <li>• Lid RvC ZO Wonen.</li> </ul>
De heer T.Y. Chu (06-04-1957)	(Huurders)Lid/ Zorg en governance	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur/eigenaar van adviesbureau Chu Consultancy, Son en Breugel.</li> <li>• Lid Raad van Toezicht Sint Annaklooster, Eindhoven.</li> </ul>





		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzitter Raad van Toezicht Fysiogroep Nederland (FGN) Woerden.</li> <li>• Directeur-bestuurder a.i. Moveoo, Roermond.</li> </ul>
De heer H.P.M. Kamps (22-11-1955)	Lid/ Financiën en Control	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Directeur/eigenaar Kamps Consultancy Eersel.</li> <li>• Voorzitter VvE Eikenburg Eersel.</li> <li>• Voorheen landelijk directeur Belastingdienst MKB.</li> <li>• Voorzitter RvT van Stichting Muzenval Eersel.</li> </ul>

De RvC kent een pluriforme samenstelling, waarbij alle competenties ruim aanwezig zijn. Tijdens de zelfevaluatie in maart 2022 is geconstateerd dat alle benodigde competenties in ruime mate aanwezig zijn bij de vier leden en is besloten om het aantal van vier leden te handhaven.

### Rooster van aftreden

Naam	Lid vanaf	Einddatum	Herbenoemd	Herbenoembaar
De heer R.A.M.M. Gradus	25-07-2016	25-07-2024	25-07-2020	-
Mevrouw H.A.M. van der Hertten	15-06-2017	15-06-2025	15-06-2021	-
De heer T.Y. Chu	20-09-2017	20-09-2025	20-09-2021	-
De heer H.P.M. Kamps	25-09-2019	25-09-2027		2023

### Commissies

De Raad van Commissarissen heeft subcommissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht. De Raad ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen. De commissies staan primair ten dienste van de Raad van Commissarissen. Het werken in





commissies biedt de individuele leden van de Raad de mogelijkheid om de eigen specifieke expertise in te zetten en daarmee een aanvullende meerwaarde in te brengen. Vanuit ieders expertise worden de directeur-bestuurder en zijn managementteam van advies voorzien en wordt de besluitvorming in de Raad voorbereid. Besluitvorming over door de commissies voorbereide zaken is altijd voorbehouden aan de voltallige Raad van Commissarissen.

In 2022 waren de volgende commissies actief:

Naam commissie	Leden	Functie
Commissie Maatschappij <i>Vijf keer vergaderd</i>	De heer Chu (voorzitter) en de heer Gradus	De Commissie Maatschappij is er ter ondersteuning van het toezicht door de RvC en adviseert de RvC omtrent de volgende taken: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het volkshuisvestelijk beleid en uitvoering daarvan.</li> <li>• Het strategisch voorraadbeleid en de daaruit volgende transformatieopgave.</li> <li>• Investeringsbesluiten in nieuwbouw en herstructurering.</li> <li>• Verkoopbeleid.</li> <li>• Woonruimteverdeling.</li> <li>• Organisatieontwikkeling.</li> <li>• Duurzaamheidsbeleid en investeringsbesluiten.</li> <li>• Leefbaarheid en wijkbeheer.</li> <li>• Samenwerking en overleg Huurdersraad.</li> <li>• Prestatieafspraken.</li> <li>• Klankbordfunctie van het bestuur.</li> </ul>





Auditcommissie

*Vijf keer vergaderd*

Mevrouw van der  
Herten (voorzitter)  
en de heer Kamps

De Auditcommissie is er ter  
ondersteuning van het toezicht van de  
RvC en adviseert de RvC ten aanzien van:

- Controle op de bestuurder met betrekking tot interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder toezicht op naleving wet- en regelgeving, significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en werking van interne gedragscodes.
- Toezicht op financiële informatieverschaffing door WSZ.
- Toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de onafhankelijke bedrijfscontroller en de externe accountant.
- Toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan externe toezichthouders.
- Goedkeuring opgestelde werkplan interne controle en auditplan.
- Beoordeling functioneren externe accountant.
- Klankbordfunctie van het bestuur.
- Controle jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de stichting.



		<ul style="list-style-type: none"> <li>Controle op jaarlijks melding van de externe accountant inzake voor de stichting verrichte werkzaamheden anders dan controlewerk.</li> </ul>
Remuneratiecommissie <i>Twee keer vergaderd</i>	De heer Chu (voorzitter) en de heer Gradus	De Remuneratiecommissie richt zich op het bezoldigingsbeleid van WSZ. Zij doet een voorstel inzake de bezoldiging van de directeur-bestuurder ter vaststelling door de RvC en verzorgt de voorbereiding en uitvoering van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder.

## Beloning (periodieke vergoeding en onkosten)

Voor 2022 geldt de VTW-beroepsregel voor alle leden van de VTW. Deze beroepsregel houdt in dat er een door de VTW gehanteerd maximum is afgesproken ten aanzien van de bezoldigingsafspraken voor RvC-leden. De bezoldigingsmaxima in de VTW-beroepsregel worden op basis van de jaarlijkse indexering vastgesteld.

### Bezoldiging commissarissen

Als lid van de VTW conformeert de RvC van WSZ zich aan de VTW-beroepsregel Bezoldiging commissarissen. De regel houdt een bezoldigingsmaximalisering in, die lager is dan het wettelijk kader van de WNT en waaraan VTW-leden zijn gehouden. Naast de bezoldiging kunnen de leden van de RvC onkosten declareren die direct verband houden met het commissariaat (voor zover deze onbelast zijn). Het betreft hierbij onder andere de reiskosten van de woonplaats naar het kantoor van de woningstichting en aantoonbare extra kosten die samenhangen met het uitoefenen van de functie en die niet op een andere wijze al vergoed worden. Conform de VTW-beroepsregel bezoldiging commissarissen, zoals vastgesteld binnen de ALV van het VTW op 23 november 2021, ontvangt de voorzitter ten minste één keer per jaar van elke commissaris een overzicht





van de declaraties die deze in dat betreffende jaar heeft ingediend en vormt zich een oordeel over de redelijkheid daarvan.

WSZ verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties. De individuele leden van de RvC ontvangen een bezoldiging, passend bij het maatschappelijke karakter van WSZ. Voor de feitelijke bezoldiging van de leden van de Raad van Commissarissen wordt verwezen naar het overzicht in het hoofdstuk 'Overige toelichting'.

In 2022 bedroeg de bezoldiging:

Voorzitter	Leden
€ 18.960	€ 12.640

### Verzekering

WSZ heeft voor de bestuurder en de toezichthouders een Bestuurders- en Toezichthouders Aansprakelijkheidsverzekering afgesloten. De dekking bedraagt € 2.500.000,- per aanspraak en per contractjaar. De verzekering is afgesloten bij HDI Global.

### Verantwoording

De Raad werkt aan de hand van een jaarwerkplan, dat jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld en waarin de doelen voor het komende jaar vastliggen. In dit plan worden aan de hand van de begrotings- en beleidscyclus vaste vergaderonderwerpen voor het hele jaar op voorhand ingepland. Het afgelopen jaar vergaderde de Raad vijf keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder en twee keer in besloten kring.

### Zelfevaluatie, educatie en integriteit

In oktober 2021 kreeg het bureau Atrivé opdracht om de zelfevaluatie van het functioneren van de RvC van WSZ in het algemeen en specifiek over 2021 te begeleiden. Het bureau heeft uitgebreid vooronderzoek gedaan. Onderdeel daarvan was een individueel interview met alle leden van de RvC en de bestuurder.

Op 15 maart 2022 heeft de RvC een zelfevaluatie gehouden. Direct na de zomer 2022 volgde een eerste voortgangsrapport, waaruit bleek dat vele actiepunten opgepakt waren.





## Eigen agenda 2022

Aansluitend aan de zelfevaluatie heeft de Raad de volgende agenda vastgesteld van punten die de Raad in 2022 expliciet wil gaan volgen:

- Strategisch Vastgoed Beleid (SVB).
- Visitatieproces.
- Intern op orde zijn van de control.
- Risicomanagement en de benodigde financiële buffer.
- Visie op bestuur en toezicht.
- Toekomstvisie WSZ.
- Profiel van nieuw te werven bestuurder.
- Het in absolute zin behouden van de resultaten in de Aedes-benchmark.

## Toekomst WSZ en werving nieuwe bestuurder

In een extra ingelaste vergadering op 13 april 2022 heeft de RvC zeer uitgebreid en indringend gesproken over de toekomst van WSZ. De toekomstige opgave is in beeld gebracht en afgezet tegen de prestaties en kwaliteit van de organisatie. Geconcludeerd is dat WSZ een prima presterende woningcorporatie is met een uitstekend imago, tevreden huurders, een goed bezit, gezonde financiële positie en een kwalitatief goede organisatie die haar opgaven waarmaakt. De meerjarenbegroting toont aan dat WSZ in staat is om aan de door de sector met het Kabinet vastgelegde Nationale Prestatie Afspraken te voldoen. Uit de ‘talentschouw’ onder medewerkers komt naar voren dat WSZ flinke stappen heeft gemaakt in de ontwikkeling van medewerkers. Medewerkers nemen hun verantwoordelijkheid, tonen lef en ondernemerschap en staan open voor innovatie. Ze zijn in staat om onze huurders goed en eerlijk te bedienen. De lijnen zijn kort. WSZ is transparant en het imago is sterk verbeterd. Alle nieuwe medewerkers blijken meerwaarde te hebben voor WSZ.

De RvC heeft er alle vertrouwen in dat de organisatie verder zal groeien en de potentie heeft om een volgende stap te zetten in ontwikkeling. Alles afwegende heeft de Raad besloten dat WSZ zelfstandig verder gaat. Daarbij is de conclusie dat samenwerking met meerdere partijen ons zal helpen om de grote uitdagingen die WSZ op de lange termijn te wachten staan aan te kunnen.





Als vervolg op dit besluit heeft de RvC in de vergadering van 3 oktober 2022 besloten om een nieuwe directeur-bestuurder te werven. Per 15 april 2023 is de heer Robèrt Kersjes in dienst getreden als directeur-bestuurder.

## Educatie

Het bijhouden van ontwikkelingen in de markt en het vergaren en up-to-date houden van kennis is een doorlopend proces. Alle leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en ontvangen diverse publicaties en informatie van de externe toezichthouders, brancheorganisaties en adviseurs. Het bestuur en de leden van de Raad hebben hun kennis ontwikkeld met trainingen, het bijwonen van workshops en seminars. Daarbij wordt aandacht besteed aan het gewenste gedrag. De afgesproken Permanente Educatie (PE)-systematiek is hierop van toepassing. Opleidingen worden onderling afgestemd.

Naam	PE-punten			Toelichting
	2022	Totaal	Norm	
De heer R.A.M.M. Gradus	30		5	
Mevrouw H.A.M. van der Hertten	8		5	
De heer T.Y. Chu	26		5	
De heer H.P.M. Kamps	12		5	
De heer C.W.J. Theuws	52	126	108	2020 t/m 2022

## Integriteit

De op de website gepubliceerde Integriteitscode van WSZ is van toepassing op alle organen van WSZ. In deze code zijn de gewenste gedragingen tussen medewerkers onderling en de omgang met klanten vastgelegd. Ook wordt helder gesteld dat WSZ de scheiding tussen werk en privé belangrijk vindt. Deze scheiding speelt onder andere een rol bij opdrachtverstrekking, het afnemen van privégoederen bij een leverancier van WSZ en bij nevenfuncties. Ook zijn regels opgesteld over het aannemen van relatiegeschenken door medewerkers. Er wordt een register 'integriteitsmeldingen' bijgehouden. Ten slotte is integriteit een vast agendapunt tijdens iedere RvC-vergadering. In 2022 zijn geen onregelmatigheden gemeld. In het reglement Raad van Commissarissen zijn bijzondere regels opgenomen over integriteit en onverenigbaarheden/tegenstrijdige belangen.





Geen van de commissarissen heeft in een zodanige relatie tot de corporatie gestaan, dat hij/zij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn. De nevenactiviteiten van de commissarissen zijn allemaal verenigbaar met de uitvoering van hun functie. Het voornemen om deel te nemen aan (nieuwe) nevenactiviteiten wordt in de Raad voorgelegd en besproken. De leden van de Raad van Commissarissen waren niet betrokken bij transacties waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang en ze hebben de vastgestelde Gedragscode nageleefd. Er zijn geen meldingen van integriteitskwesties gedaan.

### **Klokkenluidersregeling**

De bestuurder zorgt dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie kunnen rapporteren over vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de organisatie, aan de directeur-bestuurder of aan de externe vertrouwenspersoon. De externe vertrouwenspersoon is in 2019 aangesteld bij WSZ. Vermeende onregelmatigheden die het functioneren van de directeur-bestuurder betreffen, worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC. In 2022 zijn er geen onregelmatigheden gemeld.

### **Regionale Geschillencommissie**

In het reglement Corporate Governance is het klachtenreglement opgenomen. De directeur-bestuurder doet ten minste eenmaal per jaar verslag aan de RvC over ingediende klachten en geschillen. Sinds 1 juli 2019 is WSZ aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie. Dit is de gezamenlijke commissie van negen woningcorporaties in de MRE. Huurders of woningzoekenden van de deelnemende organisaties kunnen bij deze onafhankelijke commissie terecht, als ze niet tevreden zijn over de behandeling van een verzoek, vraag of klacht door hun woningstichting. In 2022 zijn geen klachten over het functioneren van WSZ bij de Geschillencommissie ingediend.

### **Huurcommissie**

Naast de Regionale Geschillencommissie, kunnen huurders ook terecht bij de Huurcommissie. Dit is een door de overheid ingestelde onafhankelijke commissie die







geschillen tussen huurders en verhuurders over de huurprijs beslecht. In 2022 is geen zaak tegen WSZ bij de Huurcommissie ingediend.

## **Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties**

De bepalingen van de Governance Code worden integraal onderschreven en nageleefd binnen WSZ. De directeur-bestuurder van WSZ heeft geen relevante nevenfuncties.

## **Beoordeling en honorering Bestuur/Remuneratierapport**

### **Beloning directeur-bestuurder in 2022**

Op grond van de Regeling Bezoldigingsmaxima valt de heer Theuws voor wat betreft zijn bezoldiging per 1 januari 2022 in bezoldigingsklasse E, die een maximale bezoldiging van € 158.000,- kent. De bezoldiging van de heer Theuws voldoet aan de WNT en valt binnen bezoldigingsklasse E. De bezoldiging van de directeur-bestuurder kent geen bonusregeling. De beloningsafspraken zijn vastgelegd in de arbeidsovereenkomst van 12 januari 2017. Voor de daadwerkelijke beloning, het bruto jaarsalaris en de bijdrage in pensioenvoorziening verwijzen we naar het overzicht in het hoofdstuk 'Overige toelichting'.

### **Rechtspositie en beoordeling**

Per 1 mei 2021 is de heer Chris Theuws, voor een periode van vier jaar, herbenoemd als directeur-bestuurder van WSZ. Eén en ander conform de aanbevelingen uit de code: een benoeming voor maximaal vier jaar. De woningcorporatie verstrekt aan de directeur-bestuurder geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke. Met de navolgende meldingen worden de wettelijke bepalingen met betrekking tot de publicatieplicht in het jaarverslag in acht genomen. Bij het opmaken van het jaarverslag is bekend dat Chris Theuws per 31- mei geen bestuurder meer is in verband met het bereiken van de pensioengerechtigde leeftijd

Naam: C.W.J. Theuws  
Functie: Directeur-bestuurder





Binnen de RvC is in 2008 een Remuneratiecommissie geformeerd, die jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder beoordeelt. In 2022 is het functioneren van de directeur-bestuurder besproken aan de hand van geformuleerde werkdoelstellingen.

### **Beoordeling directeur-bestuurder over het verslagjaar 2022**

Op 15 september 2022 is met de directeur-bestuurder een beoordelingsgesprek gehouden. De Raad van Commissarissen heeft het functioneren van de directeur-bestuurder in het verslagjaar 2022 als goed beoordeeld. De RvC stelde vast dat de directeur-bestuurder de aan hem opgelegde doelstelling over 2022 heeft behaald.

### **Goedkeuring RvC**

De Raad heeft bijzondere waardering voor de bereikte resultaten en spreekt hiervoor haar erkentelijkheid en waardering uit in de richting de directeur-bestuurder, medewerkers van WSZ en Stichting Huurdersraad De Kempen. De RvC heeft, ingevolge artikel 9 lid 1 van de statuten, de door het bestuur vastgestelde jaarverslaglegging over 2022 onderzocht. Na kennis te hebben genomen van de door Verstegen accountants en adviseurs afgegeven goedkeurende controleverklaring, die is opgenomen in dit jaarverslag, heeft de RvC deze stukken goedgekeurd.

### **Raad van Commissarissen**

*Eersel, 20 juni 2023*

De heer R.A.M.M. Gradus, voorzitter

Mevrouw H.A.M. van der Hertten

De heer T.Y. Chu

De heer H.P.M. Kamps



## 11. Kengetallen

Kengetallen aantal verhuureenheden <sup>(1)</sup>	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Ultimo boekjaar:</b>						
Zelfstandige woningen	3.547	3.533	3.440	3.460	3.444	3.429
Onzelfstandige woningen (exclusief WW en standplaatsen)	30	30	51	51	51	51
Woonwagens	0	0	0	0	0	0
Woonwagenstandplaatsen	33	33	33	33	33	34
Intramuraal vastgoed	207	207	211	211	211	223
Maatschappelijk vastgoed	29	29	29	29	27	25
Bedrijfsruimten	26	26	26	39	38	37
Parkeerplaatsen en garages	22	22	25	30	30	30
<b>Totaal</b>	<b>3.894</b>	<b>3.880</b>	<b>3.849</b>	<b>3.834</b>	<b>3.829</b>	<b>3.778</b>

Mutaties boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Gekocht	0	86	0	0	0	71
Opgeleverd (inclusief parkeren en BOG)	28	30	36	39	56	13
Verkocht	12	25	57	27	38	28
Uit exploitatie in verband met verkoop/sloop	6	24	4	6	14	6
Overige	0	-6	-3	2	-7	0
In aanbouw	10	16	46	44	38	54

Personeel (FTE) <sup>(2)</sup>	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Directie	0,8	1	1	1	1	1
Klant & Wonen	13,4	13,0	13,4	14,3	13,2	7,2



Bedrijfsvoering	13,4	11,4	9,6	9,7	10,3	7,5
Bedrijfsvoering/ Klant & Wonen	0	0	0	0	0	11,8
Vastgoedontwikkeling	1,0	1,9	1,9	2,2	2,1	2,1
<b>Totaal</b>	<b>28,6</b>	<b>27,3</b>	<b>25,9</b>	<b>27,2</b>	<b>26,6</b>	<b>29,6</b>

Huisvesten	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Actieve woningzoekenden <sup>(3)</sup>	7.410	7.800	11.772	10.755	9.979	9.453
Verhuringen	216	230	262	250	287	239
Leegstaande woningen	17	14	9	9	7	5
Woningen naar huren <sup>(4)</sup>						
Huur < € 442,46	377	428	386	370	379	398
Huur > € 442,46 en < € 678,66	2.842	2.832	2.600	2.497	2.434	2.426
Huur > € 678,66	328	273	454	632	669	643
Huurachterstand	1,72%	1,88%	1,80%	1,49%	1,44%	1,28%
Gemiddelde huurverhoging	1,82%	0%	0,15%	1,36%	1,40%	0,97%
Gemiddelde zoekduur in maanden <sup>(5)</sup>	12	10,9	72	72	72	77

Financiële ratio's	2022	2021	2020	2019	2018	2017
<b>Ultimo boekjaar</b>						
Current ratio <sup>(6)</sup>	0,68	0,65	3,85	1,34	3,62	1,78
Solvabiliteit	50,79%	35,55%	38,56%	29,96%	27,97%	35,28%
LTV	40,01%	52,71%	53,64%	61,19%	67,78%	59,20%
ICR	2,24	1,67	1,93	1,54	2,07	2,07
Dekkingsratio	25,25%	34,03%	41,60%	40,86%	-	-
Onderpandratio	25,25%					
REV	8,07%	13,17%	9,21%	14,30%	13,31%	16,80%
RTV	6,42%	9,63%	6,76%	9,79%	8,79%	9,15%
RVV	2,39%	2,16%	2,35%	2,43%	2,71%	3,54%



Kwaliteit woningbezit (in € per VHE)	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Gewoon onderhoud per VHE	697	593	601	511	433	393
Planmatig en groot onderhoud	828	919	587	533	419	316
Aantal reparatieverzoeken	2.844	3.425	3.569	3.793	3.573	3.320

(<sup>1</sup>)Toelichting aantal verhuureenheden

**Aantallen zijn als volgt gewaardeerd**

#### Categorie wonen

- |    |                         |                |                       |
|----|-------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. | Zelfstandige woningen   | DAEB/niet-DAEB | 1 VHE per woning      |
| 2. | Onzelfstandige woningen | DAEB           | 1 VHE per kamer       |
| 3. | Woonwagens              | DAEB           | 1 VHE per woonwagen   |
| 4. | Woonwagenstandplaatsen  | DAEB           | 1 VHE per standplaats |
| 5. | Intramuraal vastgoed    | DAEB           | 1 VHE per kamer       |

#### Categorie niet-wonen

- |    |                            |                |                                   |
|----|----------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 6. | Maatschappelijke ruimten   | DAEB           | 1 VHE per adres                   |
| 7. | Bedrijfsruimten            | niet-DAEB      | 1 VHE per adres                   |
| 8. | Garages en parkeerplaatsen | DAEB/niet-DAEB | 1 VHE per garage of parkeerplaats |

(<sup>2</sup>) In 2018 vond binnen WSZ een organisatieverandering plaats. De organisatie is van drie naar twee afdelingen gegaan. Daarnaast zijn er twee medewerkers Vastgoedontwikkeling die rechtstreeks onder de directie vallen. Door deze herstructurering zijn de kengetallen van voorgaande jaren niet te vergelijken met die van 2018.

(<sup>3</sup>) Tot en met 2020 werden hier alle woningzoekenden van WSZ weergegeven. In maart 2021 is WSZ aangesloten bij het woonruimteverdeelsysteem van de MRE, Wooniezie. Dit





betekent dat alle woningzoekenden van de MRE nu bij elkaar opgeteld worden. Daarom is ervoor gekozen om van de ingeschreven woningzoekenden alleen diegenen te rapporteren die actief reageren in ons werkgebied. Dit betekent dat de woningzoekende minimaal één keer per jaar heeft gereageerd op een woning in ons werkgebied.

<sup>(4)</sup> De kwaliteitskortingsgrenzen en de hoge aftoppingsgrenzen waren in voorgaande jaren als volgt:

- 2016: € 409,02 en € 628,76
- 2017: € 414,02 en € 635,05
- 2018: € 417,34 en € 640,14
- 2019: € 424,44 en € 651,03
- 2020: € 432,51 en € 663,40
- 2021: € 442,46 en € 678,66
- 2022: € 442,46 en € 678,66

<sup>(5)</sup> Tot en met 2020 werd hier de gemiddelde inschrijftijd bij WSZ weergegeven. Omdat we in maart 2021 zijn aangesloten bij Wooniezie, kunnen we deze inschrijftijd voor ons werkgebied niet rapporteren. Daarom geven we vanaf 2021 de zoekduur weer. Dit is de tijd die verstreken is tussen een eerste reactie op een advertentie en de toewijzing van een woning.

<sup>(6)</sup> De solvabiliteit en LTV zijn in 2018 opgenomen op basis van beleidswaarde en derhalve niet in lijn met voornoemde jaren.

- Current ratio: vlottende activa/kortlopende schulden.
- Solvabiliteit: eigen vermogen op basis van beleidswaarde/totale vermogen op basis van beleidswaarde.
- LTV: schuldpositie/beleidswaarde vastgoed.
- ICR: operationele kastroom voor rente/rente-uitgaven.
- Dekkingsratio: marktwaarde schuld/marktwaarde vastgoed in onderpand bij WSW.
- REV: resultaat/eigen vermogen.
- RTV: resultaat + rente/totale vermogen.
- RVV: rentelast/vreemd vermogen.





# Jaarrekening



## 12. BALANS PER 31 DECEMBER 2022 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

Activa (in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
<b>VASTE ACTIVA</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	643.748	616.845
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.738	21.320
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.312	42.947
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB en Niet-DAEB	2.137	2.201
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>709.935</b>	<b>683.313</b>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.573	1.648
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.573</b>	<b>1.648</b>
Latente belastingvorderingen	4.170	6.210
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (Maatschap Kerkebogten)	109	88
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>4.279</b>	<b>6.298</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>715.787</b>	<b>691.259</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Grondposities	2.327	2.328
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.706	1.067
<b>Totaal voorraden</b>	<b>4.033</b>	<b>3.395</b>
Te vorderen VPB	1.127	0
Huurdebiteuren	257	303
Overlopende activa	412	93





<b>Totaal vorderingen</b>	<b>1.796</b>	<b>396</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>1.936</b>	<b>2.976</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>7.765</b>	<b>6.767</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>723.552</b>	<b>698.026</b>

<b>Passiva (in duizenden euro's)</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Herwaarderingsreserve	410.451	389.331
Overige reserves	63.128	21.880
Resultaat na belastingen boekjaar	41.545	62.367
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>515.124</b>	<b>473.578</b>
Voorzieningen voor onrendabele investeringen	1.702	83
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.702</b>	<b>83</b>
Schulden aan kredietinstellingen	148.957	154.700
Langlopende verplichtingen derivaten	3.859	18.107
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.497	41.173
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>195.313</b>	<b>213.980</b>
Schulden aan kredietinstellingen	7.816	6.503
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	971	1.128
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	455	658
Overige schulden	125	320
Overlopende passiva	2.046	1.776
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>11.413</b>	<b>10.385</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>723.552</b>	<b>698.026</b>



### 13. WINST- EN VERLIESREKENING 2022

(In duizenden euro's)	2022	2021
Huuropbrengsten	26.670	25.826
Opbrengsten servicecontracten	436	622
Lasten servicecontracten	-404	-433
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.345	-1.286
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.809	-6.898
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.378	-3.833
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie bezit</b>	<b>16.170</b>	<b>13.998</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.018	7.083
Toegerekende organisatiekosten	-63	-18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.262	-5.087
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.693</b>	<b>1.978</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.052	971
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	23.803	51.668
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	41	824
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>21.792</b>	<b>53.463</b>
Opbrengsten overige activiteiten	146	150
Kosten overige activiteiten	-61	-63
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>85</b>	<b>87</b>
Overige organisatiekosten	-1.659	-1.566
Kosten omtrent leefbaarheid	-154	-157



Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	12.105	4.567
Opbrengsten van andere effecten en van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.940	-4.843
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>7.165</b>	<b>-276</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>45.092</b>	<b>67.527</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-3.567</b>	<b>-3.941</b>
<b>Resultaat uit deelnemingen</b>	<b>20</b>	<b>-1.219</b>
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>41.545</b>	<b>62.367</b>



## 14. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2022 (DIRECTE METHODE)

(In duizenden euro's)	2022	2021
<b>Ontvangsten</b>		
Zelfstandige huurwoningen	24.043	23.201
Onzelfstandige wooneenheden	1.571	1.553
Overige niet woongelegenheden DAEB	572	558
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	480	467
<b>Totaal huren</b>	<b>26.666</b>	<b>25.779</b>
Vergoedingen	466	453
Overige bedrijfsontvangsten	46	-61
<b>Totaal overige ontvangsten</b>	<b>512</b>	<b>392</b>
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>27.178</b>	<b>26.171</b>
<b>Uitgaven</b>		
Lonen en salarissen	1.825	1.705
Sociale lasten	324	277
Pensioenlasten	253	223
Onderhoudsuitgaven	6.582	6.309
Overige bedrijfsuitgaven	2.506	2.064
Rente-uitgaven	4.977	5.234
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	96	121
Verhuurdersheffing	1.487	2.943
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringgebonden	98	106
Vennootschapsbelasting	2.855	3.655
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>21.003</b>	<b>22.636</b>
<b>TOTAAL van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>6.175</b>	<b>3.535</b>



(In duizenden euro's)	2022	2021
<b>MVA</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	4.065	7.182
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	3.197	2.924
Verkoopontvangsten grond	3	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>7.265</b>	<b>10.106</b>
Nieuwbouw huur-, woon-, - en niet-woongelegenheden	3.229	3.602
Woningverbeteringen	1.080	525
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	13.025
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	3.425	2.095
Aankoop grond	0	21
Investerings overig	76	225
Externe kosten bij verkoop	96	100
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>7.906</b>	<b>19.593</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-641</b>	<b>-9.488</b>

(In duizenden euro's)	2022	2021
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe leningen	2.300	14.065
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossing interne lening	0	0
Aflossing geborgde leningen	8.874	20.125





<b>TOTAAL van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-6.574</b>	<b>-6.060</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen</b>	<b>-1.040</b>	<b>-12.013</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>2.976</b>	<b>14.989</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>1.936</b>	<b>2.976</b>





## 15. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

### 15.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022. Alle bedragen in de toelichtingen (niet zijnde tabellen) zijn in hele euro's, waarbij afgerond is naar duizendtallen. De bedragen in de tabellen zijn in duizenden euro's.

#### Activiteiten

De activiteiten van WSZ, statutair gevestigd en kantoor houdende in Dijk 16, Eersel, zijn gericht op de sociale volkshuisvesting in de Kempen. Woningstichting de Zaligheden is op 26 augustus 1963 ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel in Eindhoven onder nummer 17060165.

#### Lijst van kapitaalbelangen

Deelnemingen, gewaardeerd tegen nettovermogenswaarde: Maatschap Kerkebogten (44,54%), statutair gevestigd en kantoor houdend in Eersel. Haar activiteiten betreffen projectontwikkeling. Maatschap Kerkebogten wordt niet geconsolideerd, omdat er geen sprake is van overheersende zeggenschap.

#### Overige verbindingen

Naast Maatschap Kerkebogten heeft WSZ geen overige verbindingen.

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

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Wnt) toegepast.





De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### **Oordelen en schattingen**

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

### **Financiële instrumenten**

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan. In de toelichting op de verscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen, wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

#### **Primaire financiële instrumenten**

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

#### **Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)**

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs of negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening







afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

### **Afscheiden embedded derivaten**

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

## **15.2 Balans**

### **Vastgoedbeleggingen**

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

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de Huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De Huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de





Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

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

Het DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (*Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*).

Bij het toepassen van het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde* wordt de full-versie van het handboek gehanteerd voor het bedrijfsmatige vastgoed en voor de verplaatsbare woningen. Voor het overige vastgoed wordt de basisversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. WSZ hanteert de basisversie van het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*, met uitzondering van een beperkt gedeelte van het vastgoed (BOG en verplaatsbare woningen). In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.





Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

### **Waarderingshandboek en effect marktwaardeontwikkeling 2022**

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken dat de marktontwikkelingen in het 4<sup>e</sup> kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Zuidoost-Noor-Brabant was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het Onderzoek Waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022 circa 3,8% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 26 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

### **Kosten van groot onderhoud**

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden indien zij voldoen aan de algemene activeringscriteria geactiveerd op basis van historische kosten, op het moment dat deze zich voordoen.

### **Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde**

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WSZ 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 toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van het beleid van WSZ. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling





van de marktwaarde, rekening houdend met de afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

1. Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario). Er wordt enkel uitgegaan van het doorexploiteerscenario. Derhalve is er geen rekening gehouden met een uitpondscenario en er wordt geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur). Hierbij is de intern bepaalde streefhuur ingerekend in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van huurdersmutatie. De streefhuur is de huur die volgens het beleid van WSZ bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
3. Afslag wegens kwaliteit (onderhoud). Hierbij worden de toekomstige onderhoudslasten ingerekend in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. De toekomstige onderhoudslasten zijn bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van WSZ. Onderdeel hiervan is de vastgestelde meerjarig onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit.
4. Afslag wegens beheer (beheerskosten) Hierbij zijn de toekomstige verhuur- en beheerlasten ingerekend, in plaats van de marktconforme lasten. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van WSZ, zoals deze worden opgenomen onder de kop 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitsgangspunten.

### **Uitgangspunten beleidswaarde**

Woningstichting de Zaligheden heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:



Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet	5,48%	6,03%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 637,66 per woning	€ 617,42 per woning
Beleidsnorm onderhoud	€ 2.599,72 per woning	€ 2.472,82 per woning
Beleidsnorm beheer	€ 581,71 per woning	€ 572,60 per woning

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in de bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

#### **Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

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





## **Materiële vaste activa**

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

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

## **Financiële vaste activa**

### **Deelneming**

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van WSZ. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen, die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Sinds 2018 wordt het aandeel in Maatschap Kerkebogten als een langlopende vordering gepresenteerd in verband met een maatschapsbesluit.

Wanneer WSZ geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

### **Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

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





## **Latente belastingvorderingen**

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente van 2,37%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor WSZ geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief.

De actieve belastinglatenties hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van langlopende schulden, te verkopen vastgoed, fiscaal afschrijvingspotentieel en derivaten.

Het beleid van WSZ is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak, worden de verhuurobjecten over het algemeen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. WSZ wil aan het einde van de exploitatieduur de woningen slopen om nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment wordt ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van WSZ. Zo ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt.

## **Vorraden**

### **Vastgoed bestemd voor verkoop**

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad van woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt





gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen of de verkrijgingsprijs (woningen bestemd voor verkoop onder voorwaarden). De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

### **Grondposities**

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) zijn aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde. Rentetoerekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere directe opbrengstwaarde.

### **Vorderingen**

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

### **Liquide middelen**

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







### **Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen**

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd. Dit overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting of als eigenvermogensinstrument.

### **Voorzieningen**

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijds waarde materieel is.

### **Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen**

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit





meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de verwachte stichtingskosten minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

### **Langlopende schulden**

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Bij het doorzakken van bestaande leningen en derivaten naar nieuwe leningen en bij het uitgeoefend worden van *embedded swaptions* kan sprake zijn van een verschil tussen reële waarde en hoofdsom. Dit verschil is als agio of disagio verantwoord. Na eerste verwerking is sprake van waardering tegen de geamortiseerde kostprijs. Eventueel agio of disagio is in de waardering betrokken. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

WSZ heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting, die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

### **Kortlopende schulden**

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

### **Voorziening pensioenen**

De gehanteerde pensioenregeling van WSZ 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 ouderdompensioen, 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 aan het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen).
- De toegelaten instelling (en haar groepsmaatschappijen) 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/premiekorting.

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





Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2022 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2023 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind oktober 2022 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 12,40% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2021 tot en met juli 2022) en er is een toeslag verleend van 9,84%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 3,00% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2021 tot en met 31 juli 2022) en is een toeslag verleend van 2,38%.

### **15.3 Grondslagen van resultaatbepaling**

#### **Algemeen**

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

#### **Bedrijfsopbrengsten**

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die categorieën opgenomen, die kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten aan huurders.

#### **Huuropbrengsten**

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van WSZ, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.





### **Opbrengsten en lasten servicecontracten**

Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten. De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

### **Lasten verhuur- en beheeractiviteiten**

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

### **Lasten onderhoudsactiviteiten**

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

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

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend, die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan onroerendezaakbelasting en verzekeringskosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.





### **Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille**

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

### **Waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

#### **Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door nieuwe juridische en feitelijke verplichtingen die tijdens het verslagjaar zijn aangegaan. Het gaat om verplichtingen rond investeringen in nieuwbouw en herstructurering en daarnaast de bijstelling van waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten en/of marktwaarde.

#### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille**

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

#### **Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden**

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

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

Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

#### **Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie**

Deze afschrijvingen worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is





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

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

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

### **Pensioenlasten**

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

### **Overige organisatiekosten**

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek, toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

### **Kosten omtrent leefbaarheid**

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

### **Financiële baten en lasten**

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Onder rentelasten wordt ook de vrijval van agio's verantwoord, gevormd bij de doorzakoperatie en door het uitoefenen van *embedded swaptions*. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief





gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

### **Belastingen**

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. WSZ heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. WSZ heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

### **Resultaat deelnemingen**

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt het aan de woningcorporatie toekomende aandeel opgenomen in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij WSZ geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarop geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid







wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

### **Toerekening baten en lasten**

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 worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de fte-Invulling per bedrijfsfunctie. Na onderzoek is gebleken dat dit een eenvoudige methode is waarbij de kosten op een juiste manier worden toebedeeld.

### **Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht**

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.



## 16. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

### Vastgoedbeleggingen

#### Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

(In duizenden euro's)	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	253.993	18.550	272.543
Cumulatieve herwaarderingen	371.988	5.738	377.726
Cumulatieve afwaarderingen	-9.136	-2.968	-12.104
<b>Boekwaarde per 31 december 2021</b>	<b>616.845</b>	<b>21.320</b>	<b>638.165</b>
<b>Mutaties</b>			
Investerings - renovatie en duurzaamheid	1.253	0	1.253
Investerings - opleveringen nieuwbouw	3.439	0	3.439
Desinvesteringen	-57	-639	-697
Overboeking naar voorraden	-48	-340	-388
Overboeking herwaardering mva in ontwikkeling	210	0	210
Herwaardering op de renovaties	-755	0	-755
Herwaardering op de desinvesteringen	-1.583	35	-1.548
Aanpassing marktwaarde	24.440	-637	23.803
<b>Totaal mutaties 2022</b>	<b>26.899</b>	<b>-1.581</b>	<b>25.318</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	258.580	17.571	276.151
Cumulatieve herwaarderingen	393.472	5.046	398.518
Cumulatieve afwaarderingen	-8.304	-2.879	-11.183
<b>Boekwaarde per 31 december 2022</b>	<b>643.748</b>	<b>19.738</b>	<b>663.486</b>

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 398.518.000,-. Deze heeft voor € 393.472.000,- betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 5.046.000,- op het niet-DAEB-vastgoed.

## Marktwaaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaaarde in verhuurde staat, die is bepaald op basis van het *Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde*, dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd, behalve voor het bedrijfsmatige vastgoed (BOG) en voor de verplaatsbare woningen. Daarbij is de full-versie van het handboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Voor zover de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. Voor het BOG en de verplaatsbare woningen is dit wel het geval.

De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Woongelegenheden	5,62% - 6,76%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	6,79% - 7,69%
Intramuraal zorg vastgoed	6,94% - 7,77%
Parkeergelegenheden	6,78% - 6,87%

Voor de verplaatsbare woningen en het BOG-bezit zijn de variabelen in de berekening conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Markthuur	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties
Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed	Normbedrag per type vastgoed
Exit Yield	Berekende eindwaarde	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties





### **Complexindeling**

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

<b>1e verdeling:</b>	<b>Vastgoed categorieën</b>
Categorie 1	Woningen en woongebouwen
Categorie 2	Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed
Categorie 3	Parkeergelegenheden
Categorie 4	Intramuraal vastgoed

### **2e verdeling: Locatie**

Door middel van de postcodes is het vastgoed verdeeld naar locatie.

### **3e verdeling: Indeling woningen in EGW/MGW**

Categorie 1	Eengezinswoningen
Categorie 2	Meergezinswoningen

### **4e verdeling: Bouwjaar**

Leeftijdsklasse 1	< 1900
Leeftijdsklasse 2	=> 1900 < 1920



Leeftijdsklasse 3	=> 1920 < 1940
Leeftijdsklasse 4	=> 1940 < 1970
Leeftijdsklasse 5	=> 1970 < 1990
Leeftijdsklasse 6	=> 1990 < 2018
Leeftijdsklasse 7	=> 2018 <

### Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters (bedragen in €):

Macro-economische parameters	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	-1,09%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woongelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexpliteren			1.400 - 2.066		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexpliteren			1.199 - 2.189		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitponden			834 - 1.184		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitponden			712 - 1.332		
Achterstallig onderhoud per vhe -EGW en MGW			€ 0		
Beheerkosten per vhe - EGW			€ 481		
Beheerkosten per vhe - MGW			€ 472		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)			Gemeentelijke tarieven		



Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)						€ 0,07
Huurderving (% van de huursom)						1,0%
Juridische splitsingskosten per eenheid						€ 571
Technische splitsingskosten per eenheid						€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)						1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	8,0%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%	

Parameters parkeergelegenheden	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar			€ 60		
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar			€ 202		
Beheerkosten parkeerplaats per jaar			€ 30		
Beheerkosten garagebox per jaar			€ 41		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)			0,23%		
Juridische splitsingskosten per eenheid			€ 571		
Technische splitsingskosten per eenheid			€ 0		
Verkoopkosten per eenheid			€ 571		
Mutatieleegstand (in maanden)			6		
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	8,0%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO (BOG)			€ 6,50		
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO (MOG)			€ 7,90		
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO (BOG)			€ 10,90		
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO (MOG)			€ 13,20		



Marketing (% van de marktjaarhuur)					14%
Achterstallig onderhoud per vhe					€ 0
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)					3%
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)					2%
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)					Gemeentelijke tarieven
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)					0,13%
Mutatieleegstand (in maanden)					6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	8,0%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Parameters intramuraal zorg vastgoed	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m <sup>2</sup> BVO					€ 10,50
Mutatieonderhoud per m <sup>2</sup> BVO					€ 13,20
Marketing (% van de marktjaarhuur)					14%
Achterstallig onderhoud per vhe					€ 0
Beheerkosten (% van de markthuur)					2,5%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)					0,35%
Mutatieleegstand (in maanden)					6
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	8,0%	11,4%	11,4%	11,4%	11,4%

Daar waar maar één parameter vermeld staat, geldt deze voor alle jaren (2022 t/m 2026 en verder).

Medio 2017 is het gehele bedrijfsmatige onroerend goed in exploitatie getaxeed door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Voor de jaarrekening 2022 is de taxatie van 2020 geüpdatet naar de situatie op 31 december 2022. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn





onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van WSZ en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

De verplaatsbare woningen zijn in 2022 opgeleverd en voor de marktwaarde getaxeerd door een taxateur. Ook hiervan zijn de taxatierapporten op aanvraag beschikbaar.

### Verklaring waardemutatie marktwaarde

De waardemutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het onderstaande overzicht samengevat.

(In duizenden euro's)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
1 januari	616.845	21.320	638.165
<b>Vorraadmutaties</b>			
Verkoop	-1.684	-946	-2.630
Nieuwbouw	3.649	0	3.649
<b>Mutatie objectgegevens</b>			
Contracthuur en leegstand	5.036	121	5.157
Maximaal redelijke huur	1.282	0	1.282
WOZ-waarde	36.337	953	37.290
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-37	-12	-49
Mutatiekans	-1.349	-272	-1.621
Complexdefinitie en verkooprestricties	954	2	956
<b>Methodische wijzigingen handboek</b>			
Indexatie contracthuur woningen	8.600	180	8.780
Overdrachtskosten	-3.729	-125	-3.854
<b>Parameterwijzigingen als gevolg van validatie handboek</b>			
Markthuur na validatie	-1.473	-35	-1.508
Disconteringsvoet na validatie	46.398	517	46.915







<b>Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>			
Macro-economische parameters	-522	343	-179
Reguliere huurstijging	-5.646	90	-5.556
Markthuur	29.456	264	29.720
Leegwaardestijging	-57.265	-1.562	-58.827
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-20.959	-428	-21.387
Verhuurderheffing	27.659	167	27.826
Disconteringsvoet	-40.328	-795	-41.123
Overige	524	-140	384
<b>Mutatie in verband met full-taxatie</b>	0	96	96
31 december	643.748	19.738	663.486

### Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van WSZ is te voorzien in passende huisvesting voor hen die dat zelf kunnen, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst wordt gerealiseerd. Daarom wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van WSZ en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed, uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 348.234.000,- (31 december 2021: € 273.467.000,-). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 15.253.000,- (31 december 2021: € 14.904.000,-).



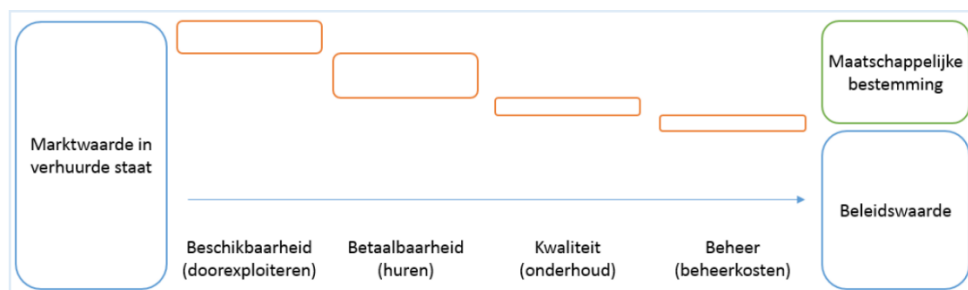


Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde.

Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd.
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur.
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie.
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Op basis van onderstaande watervalgrafiek wordt het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde weergegeven.



De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

(In duizenden euro's)	DAEB	Niet-DAEB
	vastgoed	vastgoed
Marktwaarde per 31 december 2022	643.748	19.738
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	106.705	1.957
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-309.688	-5.637
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-117.364	-1.527
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	24.833	722
<b>Beleidswaarde per 31 december 2022</b>	<b>348.234</b>	<b>15.253</b>



(In duizenden euro's)	DAEB	Niet-DAEB
	vastgoed	vastgoed
Marktwaarde per 31 december 2021	616.845	21.320
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	41.701	505
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-288.118	-5.757
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-117.752	-1.810
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	20.791	646
<b>Beleidswaarde per 31 december 2021</b>	<b>273.467</b>	<b>14.904</b>

### Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabel worden de voornaamste uitgangspunten met hun gemiddelde weergegeven. Ook wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Gemiddelde waarde in beleidswaarde per 31-12- 2022	Aanpassing	Effect op de beleidswaarde in € 1.000,-	Effect op de beleidswaarde in %
Disconteringsvoet	5,48%	+ 0,50%	- 36.709	-/- 10,10%
Disconteringsvoet	5,48%	- 0,50%	+ 43.522	+ 11,97%
Streefhuur per maand	€ 637,66	+ 10%	+ 46.462	+ 12,78%
Lasten beheer per jaar	€ 581,71	+ € 200,00	- 28.167	-/- 7,75%
Lasten onderhoud per jaar	€ 2.599,72	- € 400,00	+ 54.577	+ 15,01%



Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie, waarvoor richting Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligo-verplichting geldt. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd ter hoogte van de aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. De reguliere woningen zijn voor een vast bedrag per woning verzekerd. De herbouwwaarde speelt hierin geen rol. Het overige bezit, waaronder maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed, heeft wel een verzekerde som op basis van de herbouwwaarde. De verzekerde som op basis van de herbouwwaarde hiervan bedraagt op balansdatum € 43.397.000,-. Het bezit wat onder een vereniging van eigenaren valt, is in deze cijfers niet meegenomen.

#### **Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen (bedragen in € 1.000,-).

(In duizenden euro's)	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet-DAEB
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	31.343	2.583	0
Herwaarderingen	11.604	-382	0
<b>Boekwaarde per 1 januari 2022</b>	<b>42.947</b>	<b>2.201</b>	<b>0</b>
<b>Mutaties</b>			
Investeringen	3.197	3.317	2
Desinvesteringen	-2.162	-70	
Overboeking naar DAEB-vastgoed in		-3.439	0



exploitatie*			
Overboeking voorziening		-249	
Terugname voorziening als gevolg van overboeking		375	
Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	330		
<b>Totaal mutaties 2022</b>	<b>1.365</b>	<b>-64</b>	<b>2</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.378	2.391	2
Cumulatieve herwaarderingen	11.934	-256	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2022</b>	<b>44.312</b>	<b>2.135</b>	<b>2</b>

\*De overboeking naar het DAEB-vastgoed in exploitatie betreft de oplevering van projecten. De overboeking vanuit DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestaat uit stichtingskosten van € 3.439.166,- en de waardeverandering bij oplevering van € 55.921.

#### Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de woningen verkocht onder voorwaarden kan als volgt worden weergegeven:

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden:

	Koopgarant 2022	Koopgarant 2021
<b>Aantal eenheden 1 januari</b>	<b>177</b>	<b>173</b>
Verkopen boekjaar	12	18
Terugkopen boekjaar	13	14
<b>Aantal eenheden 31 december 2021</b>	<b>176</b>	<b>177</b>

Bij de contracten gebaseerd op het Koopgarantprincipe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10,00% en 37,41%. Daarnaast heeft WSZ een terugkoopverplichting. Het aandeel van WSZ in de waardeontwikkeling van de woning was 35,08% in 2022 en 34,92% in 2021.



### Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen (in € 1.000,-):

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.351
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.703
<b>Boekwaarde per 1 januari 2022</b>	<b>1.648</b>
<b>Mutaties</b>	
Investerings	69
Desinvesteringen	-62
Afschrijvingen	-132
Afschrijving desinvesteringen	50
<b>Totaal mutaties 2022</b>	<b>75</b>
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.358
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.785
<b>Boekwaarde per 31 december 2022</b>	<b>1.573</b>

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Afschrijfsysteem	Afschrijvingstermijn
Bedrijfsgebouwen	lineair	40 jaar
Installaties	lineair	10 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar

### Financiële vaste activa

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (Maatschap Kerkebogten):

(In duizenden euro's)	Ledenkapitaal	Ingebrachte grond	Boekwaarde
Maatschap Kerkebogten	109	0	109





WSZ participeert voor 44,54% in maatschap Kerkebogten. De activiteiten van deze maatschap bestaan uit de ontwikkeling en verkoop van bouwrijpe grond en koopwoningen. Naast WSZ participeren nog vier private partijen. Het ledenkapitaal sluit aan op de balans 2022 van Maatschap Kerkebogten. Alle ingebrachte grond is reeds uitgegeven. Per 31-12-2022 wordt Maatschap Kerkebogten financieel afgesloten. Na afwikkeling van de BTW wordt in het eerste kwartaal van 2023 de slotuitkering gedaan. Vervolgens wordt Maatschap Kerkebogten opgeheven en uitgeschreven bij de KvK.

### Latente belastingvorderingen

WSZ kent ultimo 2022 de volgende latente belastingvorderingen:

- Tijdelijke waarderingsverschillen voor leningen o/g.
- Fiscaal afschrijvingspotentieel op vastgoed in exploitatie.
- Tijdelijke waarderingsverschillen van te verkopen vastgoed (incl. grondposities).
- Tijdelijke waarderingsverschillen derivaten.
- Tijdelijke waarderingsverschillen (dis)agio.

Het totaal van de latenties ultimo 2022 is als volgt:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Leningen	500	582
Afschrijvingspotentieel	1.702	2.015
Te verkopen vastgoed (inclusief grond)	466	336
Derivaten	1.074	2.819
Embedded derivaat leningen	428	458
	<b>4.170</b>	<b>6.210</b>

Het verloop van de latente belastingvordering in verband met fiscaal (dis)agio leningen o/g is als volgt:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	582	655
Mutatie latentie	-82	-73
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>500</b>	<b>582</b>



De latentie fiscaal (dis)agio leningen o/g ontstaat doordat de waarde van de leningenportefeuille van WSZ op de fiscale openingsbalans anders is dan de nominale waarde van deze leningen. In de toekomst wordt de latentie geleidelijk gerealiseerd door een hogere toerekening van financieringskosten aan het fiscale resultaat dan aan het commerciële resultaat. In 2023 wordt naar verwachting € 54.290,- van de vordering afgewikkeld. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 620.823,-.

Het verloop van de latente belastingvordering in verband met fiscale afschrijvingen is als volgt:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	2.015	2.028
Mutatie latentie	-313	-13
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>1.702</b>	<b>2.015</b>

Omdat er op de fiscale boekwaarde van het vastgoed wel kan worden afgeschreven en op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening niet, wijkt de fiscale waardering op dit vlak af en wordt er hiervoor een latentie gevormd. Dit zolang de fiscale bodemwaarde niet is bereikt. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 2.112.533,-.

Het verloop van de latente belastingvordering op te verkopen vastgoed is als volgt:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	336	148
Mutatie latentie	130	188
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>466</b>	<b>336</b>

Deze latentie wordt opgenomen, omdat de fiscale waardering van de woningen afwijkt van commerciële waardering en heeft alleen betrekking op de woningen die naar verwachting in de komende tien jaar worden verkocht. Door de toename van de marktwaarde is het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde positief. Maar er wordt voor alle verkopen een HIR gevormd en daarom wordt geen latentie gewaardeerd voor de woningen. Ten aanzien van verkoop Fraterhuis is het verschil tussen fiscale boekwaarde en marktwaarde negatief. Voor dit gedeelte is wel een latentie gevormd. De contante waarde van de latentie is € 240.013,- en de nominale waarde is € 245.703,-. Ook is hierin







het waarderingverschil opgenomen van de te verkopen grondposities conform begroting. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 234.832,- en de contante waarde € 226.047,-.

Het verloop van de latente belastingvordering derivaten is als volgt:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	2.819	3.276
Mutatie latentie	-1.745	-457
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>1.074</b>	<b>2.819</b>

De actieve belastinglatentie voor verplichtingen uit hoofde van extendible leningen heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Deze verplichting wordt commercieel verantwoord, terwijl deze fiscaal niet wordt opgenomen. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verrekenbaar verschil. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief. Op basis van de gemiddelde looptijd van de leningen (20,86 jaar) is de latentie contant gemaakt. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 1.751.066,-.

Het verloop van de latentie belastingvordering inzake embedded derivaat-leningen is als volgt:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	458	450
Mutatie latentie	-30	8
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>428</b>	<b>458</b>

De actieve belastinglatentie voor het embedded derivaat-leningen heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de lening door het uitoefenen van het derivaat. Deze verplichting wordt commercieel verantwoord, terwijl deze fiscaal niet wordt opgenomen. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verrekenbaar verschil. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 995.557,-.



### Voorraad grondposities

Het betreft potentiële ontwikkellocaties voor nieuwbouw waarvoor nog geen concrete bouw- of ontwikkelactiviteiten plaatsvinden:

Locatie	Aantal m <sup>2</sup>	31-12-2021	Her- classificatie	Des- investering 2022	31-12-2022
Zwartakkers en De Biezen Bladel	21.054	923	0	0	923
Willibrorduslaan Casteren	4.936	155	0	-1	154
Groenstraat Duizel	5.565	112	0	0	112
De Vonder Eersel*	18.413	1.075	0	0	1.075
Fraterhuis Reusel	1.000	63	0	0	63
<b>Totaal</b>		<b>2.328</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>2.327</b>

\*Een deel van de grondpositie van De Vonder Eersel met een omvang van 768 m<sup>2</sup> is niet gewaardeerd. Dit omdat deze grond (verharde weg) niet overgedragen wordt aan de gemeente Eersel.

### Vastgoed bestemd voor verkoop

Hierna wordt een specificatie gegeven van de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde van het vastgoed bestemd voor verkoop:

(In duizenden euro's)	Boekwaarde	Verwachte opbrengst
Huurwoningen bestemd voor vrije verkoop	1.706	2.691
Koopgarant in voorraad	0	0
<b>Stand 31 december 2022</b>	<b>1.706</b>	<b>2.691</b>

Ultimo 2022 zijn er geen Koopgarantwoningen op voorraad om in 2023 verkocht te worden. Daarnaast zijn er 27 huurwoningen die ultimo 2022 niet in exploitatie zijn en die bestemd zijn voor de vrije verkoop. Hieronder vallen 21 huurwoningen in het Fratershuis in Reusel.



## Vorderingen

(In duizenden euro's)	2022	2021
Huurdebiteuren	257	303
Te vorderen VPB	1.127	-
Overlopende activa	412	93
	<b>1.796</b>	<b>396</b>

## Huurdebiteuren

De vordering op debiteuren omvat naast de huren ook te vorderen herstelkosten en incassokosten. De vordering op debiteuren is als volgt te specificeren:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Huurdebiteuren	458	496
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-201	-193
	<b>257</b>	<b>303</b>

Eind 2022 bedroeg het huurachterstandspercentage 1,72% (eind 2021 1,88%). Het gaat daarbij om de totale waarde van de huurachterstand van zittende en vertrokken huurders, gedeeld door de totaal gefactureerde jaarhuur. De totale huurachterstand is inclusief alle huurdergerelateerde vorderingen, zoals mutatiekosten, servicekosten, betalingsregelingen, schuldsanering en achterstand deurwaarders, inclusief sociale huur, BOG, vrije sectorhuur en parkeerplaatsen.

Een belangrijk deel van het huurachterstandspercentage wordt alsnog geïnd, zij het op een later tijdstip. Een groot deel van het bedrag betreft namelijk betalingsregelingen met huurders. Daarnaast is er ook bij verschillende huurders sprake van schuldenregelingen (minnelijke schikkingen of afspraken in het kader van de Wet schuldsanering natuurlijke personen, Wsnp). In vrijwel al deze gevallen ontvangt WSZ nog een deel van de vordering na afloop van het schuldsaneringstraject. Zolang dit traject niet is afgelopen, wordt de schuld echter volledig meegenomen in de huurvordering op zittende huurders.



Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Stand 1 januari	-193	-200
Dotatie	-37	-102
Vrijval	29	109
<b>Stand 31 december 2022</b>	<b>-201</b>	<b>-193</b>

### Te vorderen VPB

Er is op dit moment één lopende discussie met de Belastingdienst over de vennootschapsbelasting. Dit betreft de vorming van de herinvesteringsreserve bij verkoop van afgewaardeerde woningen.

WSZ heeft in het verleden woningen waarvan de WOZ-waarde is gedaald, ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd. Als een afgewaardeerde woning wordt verkocht, is bij de berekening van het verkoopresultaat in de aangiften rekening gehouden met de lagere fiscale (afgewaardeerde) boekwaarde. Voor zover de verkoop leidt tot een fiscale winst, kan hiervoor in beginsel een herinvesteringsreserve worden gevormd.

De Belastingdienst heeft zich bij het opleggen van de aanslag 2016, 2017 en 2018 op het standpunt gesteld dat bij de berekening van de herinvesteringsreserve eerst de afwaardering moet worden teruggenomen. Tegen dit standpunt heeft WSZ bezwaar gemaakt en inmiddels is beroep aangetekend bij de rechtbank.

In september 2022 heeft het Gerechtshof Den Haag in een vergelijkbare rechtszaak uitspraak gedaan over dit standpunt. Het Hof heeft beslist dat, o.a. Gezien de bepalingen in VSO2, voorafgaand aan de verkoop geen terugname van de afwaardering hoeft te worden genomen. De Belastingdienst is niet in cassatie gegaan tegen de uitspraak van het Hof.

Naar aanleiding van deze uitspraak heeft overleg met de Belastingdienst plaatsgevonden. Er is afgesproken dat zij akkoord gaan met de standpunten van WSZ. Daarnaast is een





correctie doorgevoerd voor de afwaarderingen die in eerdere jaren niet juist zijn berekend.

In de fiscale positie 2022 zijn deze standpunten en correcties meegenomen.

Ook het arrest van de Hoge Raad over de verwerking van de heffingsvermindering verhuurderheffing (RVV subsidies) voor de vennootschapsbelasting is verwerkt in de fiscale positie 2022. In dit arrest heeft de Hoge Raad geoordeeld dat de RVV subsidies voor de vennootschapsbelasting als investeringssubsidie moeten worden behandeld.

Dit heeft voor WSZ geleid tot het indienen van aanvullingen op de aangiftes van 2019 en 2020. Omdat de aanslag over 2018 inmiddels definitief is het op dit moment nog onduidelijk of de correctie over 2018 nog plaats kan vinden. Daarom is in de fiscale positie 2022 geen rekening gehouden met een correctie over 2018.

De rechtszaak inzake de herinvesteringsreserve bij verkochte afgewaardeerde woningen en het arrest van de Hoge Raad inzake de heffingsvermindering verhuurderheffing zorgen er beide voor dat WSZ VPB van de Belastingdienst terug kan vorderen.

### Liquide middelen

(In duizenden euro's)	2022	2021
Kas	0	0
BNG-bank	1.913	1.444
Rabobank rekening-courant	8	1.517
Rabobank spaarrekening	15	15
	<b>1.936</b>	<b>2.976</b>

Omdat er geen belangrijke beperkingen zijn inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen, staan deze ter vrije beschikking. WSZ maakte eind 2022 geen gebruik van de rekening-courantfaciliteit van de BNG. De maximale kredietfaciliteit bedroeg per 31 december 2022 € 2,0 miljoen. De verschuldigde rente van deze faciliteit bedraagt 1-mnd Euribor%.



## Eigen vermogen

(In duizenden euro's)	2022	2021
Eigen vermogen 1 januari	473.579	411.212
Correctie eigen vermogen 1 januari	0	0
Resultaat boekjaar	41.545	62.367
<b>Eigen vermogen per 31 december</b>	<b>515.124</b>	<b>473.579</b>

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(In duizenden euro's)	Herwaarderings- reserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaar- deringsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarderings- reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2022	371.988	5.738	11.604	389.330
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.459	-108	-876	-2.443
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	27.388	198	1.403	28.988
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-4.445	-783	-197	-5.425
Herclassificaties/ herkwalificaties	0	0	0	0
<b>Boekwaarde per 31 december 2022</b>	<b>393.472</b>	<b>5.046</b>	<b>11.934</b>	<b>410.451</b>



Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Stand per 1 januari	21.881	37.945
Winstverdeling vorig boekjaar	62.367	37.862
Correctie eigen vermogen 1 januari	0	-395
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-21.121	-53.531
<b>Stand per 31 december 2022</b>	<b>63.128</b>	<b>21.881</b>

### Resultaat na belastingen boekjaar

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Stand per 1 januari	62.063	37.862
Resultaatbestemming	-62.063	-37.862
Resultaat boekjaar	41.545	62.063
<b>Stand per 31 december 2022</b>	<b>41.545</b>	<b>62.063</b>

### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het Bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 41.545.000,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 41.545.000,-, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 17.981.000,- gerealiseerd resultaat en € 23.564.000,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 22.943.000,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie, € -585.000,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie en € 1.206.000,- niet gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen.



## Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen op 29 juni 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het voorstel.

## Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Voorziening voor onrendabele investeringen	1.702	83
<b>Voorzieningen per 31 december 2022</b>	<b>1.702</b>	<b>83</b>

Het verloop van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering is als volgt:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Stand per 1 januari	83	86
Dotatie boekjaar	2.623	-
Ottrekking boekjaar	-1.004	-3
<b>Boekwaarde per 31 december 2022</b>	<b>1.702</b>	<b>83</b>

De voorziening wordt naar verwachting geheel binnen één jaar gerealiseerd.

## Langlopende schulden<sup>1)</sup>

(In duizenden euro's)	2022	2021
Schulden aan kredietinstellingen	137.599	145.486
Agio leningen inclusief Vestia	11.358	9.214
Langlopende verplichtingen derivaten	3.859	18.107
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.497	41.173
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>195.313</b>	<b>213.980</b>

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende





schulden. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2022 bedraagt 3,20%. Van het totaal van de langlopende schulden wordt een bedrag van € 7.815.651,- in het volgend boekjaar afgelost. Van het totaal aan schulden heeft een bedrag van € 32.533.799,- een looptijd tussen één en vijf jaar en een bedrag van € 97.249.627,- een looptijd langer dan vijf jaar.

### Schulden aan kredietinstellingen

(In duizenden euro's)	2022
Stand 1 januari 2022	151.989
Gerubriceerd onder kortlopende schulden	-7.816
Bij: nieuwe leningen	2.300
Bij: Opname roll-over-lening	4.000
Af: aflossingen	-8.874
Af: Terugplaatsing roll-over-lening	-4.000
<b>Stand 31 december 2022</b>	<b>137.599</b>

De nominale stand van de leningen per 31-12-2022 bedraagt € 149.414.728,-. De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 163.520.000,- (31 december 2021: € 217.154.000). De gehanteerde disconteringsvoet is in beide jaren afgeleid van de zesmaands swapcurve van betreffend jaar.

### Borging door WSW

Per ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 149.414.728 (2021: € 155.989.023) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ook zijn hiervoor garanties door overheden (gemeenten) verstrekt. Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Aflossingsvorm	looptijd	rente%	Saldo
Annuïtaire lening	11,21 jr	1,78%	3.586
Fixe leningen	12,36 jr	3,23%	145.829





Fixe leningen met embedded options			
<b>Totaal per 31 december 2022</b>	<b>11,95 jr</b>	<b>3,20%</b>	<b>149.415</b>

(In duizenden euro's)		2022
Agio leningen per 1 januari	9.214	
Amortisatie disagio lening i.v.m. derivaten	-319	
Toevoegen disagio lening i.v.m. expireren derivaat	2.928	
Amortisatie disagio Vestia leningen	-465	
<b>Stand 31 december 2022</b>		<b>11.358</b>

(In duizenden euro's)		2022
Waarde derivaat per 1 januari	18.107	
Waardeverandering 2022	-11.320	
Overboeking naar agio leningen i.v.m. expireren derivaat	-2.928	
<b>Stand 31 december 2022</b>		<b>3.859</b>

### Langlopende verplichtingen derivaten

WSZ heeft in de leningenportefeuille eind 2022 drie leningen waaraan afgeleide financiële producten gekoppeld zijn (derivaten). De derivaten bevatten geen bijstortingsclausules in geval van een negatieve waarde van de derivaten.

## Toelichting op derivaten

### Financiële instrumenten - embedded derivaten

Conform de in hoofdstuk 11 beschreven grondslagen voor het afscheiden van derivaten, worden alle embedded derivaten die voldoen aan de afscheiding van het basiscontract hiervan, daadwerkelijk afgescheiden en afzonderlijk als een derivaat verwerkt.

### Hedge-strategie

WSZ heeft in zijn Treasurystatuut als uitgangspunt dat er géén gebruik wordt gemaakt van nieuwe financiële derivaten.





### **Embedded derivaten**

WSZ heeft in het verleden enkele leningen afgesloten met daarin besloten embedded derivaten. Onderstaand volgt een beschrijving van de betreffende contracten.

#### **Lening 1: NWB Bank, contractnummer 100-24609**

Is geëxpireerd per 5 september 2022.

#### **Lening 2: NWB Bank, contractnummer 100-24610**

Is geëxpireerd per 1 juni 2022.

#### **Lening 3: ABN AMRO Bank, contractnummer 24.02.65.351**

Dit betreft een extendible fixe lening met een nominale waarde van € 9.500.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een *receiver swaption*. Door het embedded derivaat heeft de geldgever op 3 januari 2028 het recht de lening te continueren tegen een vaste rente van 3,90% of driemaands Euribor voor een periode van twintig jaar. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2022 € 2.089.452,- negatief (31-12-2021: € 5.770.257,-negatief).

#### **Lening 4: ABN AMRO Bank, contractnummer 24.02.65.343**

Dit betreft een extendible fixe lening met een nominale waarde van € 10.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een combinatie van een gekochte *cap* en een *collar*. Door het embedded derivaat heeft de geldgever vanaf 4 januari 2008 tot 4 januari 2027 het recht de lening te continueren tegen de volgende condities: de geldnemer is over het schuldrestant een rente verschuldigd die gebaseerd is op driemaands Euribor vermeerderd met een opslag van 0,45% op jaarbasis. Met dien verstande dat indien het driemaands Euribor (exclusief de hiervoor vermelde opslag) aan het begin van een nieuwe renteperiode hoger is dan 3,90% op jaarbasis, dan bedraagt de rente 4,35%. Is de variabele rente lager of gelijk aan 2,24% op jaarbasis, dan bedraagt de rente 4,15%. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2022 € 38.682,- negatief (31-12-2021: € 1.602.389,- negatief).





### Lening 5: BNG Bank, contractnummer 142879/ 62268

Dit betreft een extendible fixe lening met een nominale waarde van € 8.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een *receiver swaption*. Door het embedded derivaat heeft de geldgever op 1 maart 2027 het recht de lening te continueren tegen een vaste rente van 4,05% voor een periode van negentien jaar of de lening nominaal te laten aflossen. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2022 € 1.730.529,- negatief (31-12-2021: € 4.873.901,- negatief).

### Zekerheden

Alle leningen zijn geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WSZ zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen. Aan het WSW is een onherroepelijke volmacht gegeven om recht van hypotheek en pandrechten te vestigen op alle woningen die zijn ingezet als onderpand voor de borging door het WSW.

### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire of het fixe kostprijsstelsel.

### Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (in duizenden euro's)

Stand 1 januari	2022	2021
Verplichting	31.342	29.480
Waardeverminderingen/vermeerderingen	9.830	5.196
<b>Boekwaarde</b>	<b>41.173</b>	<b>34.676</b>
<b>Mutaties</b>		
Herclassificaties	-	-
Verkochte woningen	3.197	4.161
Teruggekochte woningen	-2.162	-2.299
Overige waardeveranderingen	289	4.634
<b>Totaal mutaties</b>	<b>1.324</b>	<b>6.496</b>
<b>Stand 31 december</b>		





Verplichting	32.378	31.342
Waardeverminderingen/vermeerderingen	10.119	9.830
	<b>42.497</b>	<b>41.173</b>

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 176 woningen (2021: 177).

### Kortlopende schulden

(In duizenden euro's)	2022	2021
Schulden aan kredietinstellingen	7.816	6.503
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	971	1.128
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	455	658
Overige schulden	125	320
Overlopende passiva	2.046	1.776
	<b>11.413</b>	<b>10.385</b>

### Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

(In duizenden euro's)	2022	2021
Loonbelasting en pensioenpremies	65	71
Verschuldigde vennootschapsbelasting	0	200
Omzetbelasting aangiften boekjaar	390	387
	<b>455</b>	<b>658</b>

### Overige schulden

De post 'Overige schulden' is als volgt te specificeren:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Servicekosten	-	7
Waarborgsommen	47	47
Te betalen vergoeding en advieskosten	32	220





Pensioenpremies	29	-
Vooruitontvangen bedragen	-	31
Overige	17	15
	<b>125</b>	<b>320</b>

### Overlopende passiva

De post 'Overlopende passiva' is als volgt te specificeren:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Vooruitontvangen huren	389	416
Accountants- en advieskosten	39	38
Saldo vakantie-uren	134	146
Nog niet vervallen rente	1.105	1.141
Onderhoudskosten	335	35
Investerings nieuwbouw en renovatie	44	-
	<b>2.046</b>	<b>1.776</b>

Van de vooruitontvangen huren betreft € 202.574,- langer dan één jaar vooruitontvangen huur.





## Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

### WSW Obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSZ een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSZ opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 75.551,-) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 4,5 miljoen per 31 december 2022 (€ 5,7 miljoen per 31 december 2021).

WSZ zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 1,5 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen dient WSZ het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WSZ verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken, en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

### Aangegane verplichtingen nieuwbouw

Ultimo 2022 bedragen de aangegane verplichtingen nieuwbouw € 6.296.106,-.

### Operationele leases

Per 31 december 2022 zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele lease als volgt te specificeren:

Te betalen	In euro's
Binnen één jaar	10.800
Tussen één en vijf jaar	17.100
Meer dan vijf jaar	0

Dit betreft de lease van twee auto's. De leaseovereenkomsten zijn afgesloten in 2020 en de leasetermijn bedraagt zestig maanden. Jaarlijks wordt er € 10.800,- aan lease betaald. Dit bedrag is opgenomen in de winst- en verliesrekening van WSZ.





### **Vennootschapsbelastingplicht**

De aangiftes tot en met 2020 zijn ingediend. De aangiftes over 2021 en 2022 waren per 31 december 2022 nog niet ingediend. Voor de jaren 2006 tot en met 2018 zijn de aanslagen definitief opgelegd.

### **Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget**

In de cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget voor zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2022 bedraagt het budget € 81.525,- (ultimo 2021 € 73.425,-).

### **Bouwclaims**

#### **Duizel-Noord**

In 2008 heeft WSZ in Duizel een perceel grond van circa 5.565 m<sup>2</sup> verworven van een commerciële ontwikkelaar. Hierbij is overeengekomen dat de ontwikkelaar het afnamerecht heeft van 2.500 m<sup>2</sup> bouwrijpe grond. Deze grond moet worden afgenomen tegen de reguliere vrije sector grondprijs. De gemeente Eersel en WSZ zijn overeengekomen dat deze grond bestemd wordt voor vrije sector-bungalows en niet voor sociale huurwoningen. WSZ heeft mondeling het gehele perceel verkocht aan een commerciële ontwikkelaar. De opgemaakte koopovereenkomst is in concept akkoord. WSZ en de commerciële ontwikkelaar zijn overeengekomen dat de 8 vrije sector bouwkvavel middels een A-B-C overeenkomst worden geleverd aan de kopers. Mocht de commerciële ontwikkelaar op 31 december 2023 de bouwkvavels nog niet hebben verkocht dan dient de commerciële ontwikkelaar deze over te nemen van WSZ.

WSZ, gemeente Eersel en Reuvers Ontwikkeling hebben overeenstemming bereikt dat WSZ 14 sociale huurwoningen en 14 Koopgarant woningen realiseert in De Groene Aders te Duizel.

#### **Bladel, De Biezen**

In 2005 is in Bladel een perceel grond van circa 19.334 m<sup>2</sup> verworven van een commerciële ontwikkelaar. Hierbij is overeengekomen dat de ontwikkelaar het recht krijgt op de bouwproductie door middel van een 'open begroting met concurrerende marktconforme







prijzen'. Begin 2020 zijn er veertig woningen ingelost en blijven er nog circa dertig woningen over. In een intentieovereenkomst hebben WSZ en de commerciële ontwikkelaar hernieuwd afspraken gemaakt: de commerciële ontwikkelaar mag in De Groene Akkers mag circa twaalf tot vijftien CPO (sociale) koop-/vrije sectorwoningen realiseren. Daarna vervalt de bouwclaim.

### **Overname maximaal 4 verplaatsbare woningen Netersel**

Een particulier heeft in 2022 in zijn achtertuin 4 verplaatsbare woningen geplaatst voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. WSZ heeft met deze particulier onderstaande afspraken voor eventuele overname van deze 4 verplaatsbare woningen gemaakt.

- Particulier heeft de plicht om na afloop van de opvangperiode van maximaal 3 jaar de dan resterende verplaatsbare woningen aan WSZ aan te bieden ter overname
- WSZ heeft een overnameplicht indien tenminste 2 verplaatsbare woningen worden aangeboden. WSZ is verplicht de maximaal 4 verplaatsbare woningen binnen 6 maanden, na het schriftelijk ter overname aanbieden, over te nemen.
- Indien 1 of meerdere (maar niet alle 4) van de verplaatsbare woningen niet meer in gebruik is voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne, is er een aanbiedingsplicht en overnamerecht voor deze niet in gebruik zijnde woningen.

### **Recht van hypotheek**

In 2014 heeft WSZ een volmacht verstrekt aan het WSW. Het WSW heeft hiermee het recht hypotheek te vestigen op (een deel van) het vastgoed van WSZ.



## 17. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

### Bedrijfsopbrengsten

#### Huuropbrengsten

(In duizenden euro's)	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	23.680	22.925
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	1.586	1.572
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	605	570
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	577	565
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	484	472
	26.932	26.104
Huurderving wegens leegstand	-224	-176
Huurderving wegens oninbaarheid	-29	-109
Dotatie/vrijval voorziening debiteuren	-9	7
	<b>26.670</b>	<b>25.826</b>

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 1,82% (1 juli 2021 0,0%).

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Gemeente Bergeijk	2.514	1.863
Gemeente Bladel	8.790	8.686
Gemeente Eersel	10.820	10.754
Gemeente Reusel - De Mierden	4.546	4.523
	<b>26.670</b>	<b>25.826</b>



### Opbrengsten servicecontracten

(In duizenden euro's)	2022	2021
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	476	450
Derving wegens oninbaarheid	-40	172
	<b>436</b>	<b>622</b>

De opbrengsten servicecontracten zijn in 2022 lager, omdat in 2021 een correctie op de servicekosten van voorgaande jaren plaatsgevonden heeft. De opbrengsten betreffen de aan huurders in rekening gebrachte servicekosten. Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Gemeente Bergeijk	28	25
Gemeente Bladel	152	145
Gemeente Eersel	201	191
Gemeente Reusel - De Mierden	95	89
	<b>476</b>	<b>450</b>

### Lasten servicecontracten

(In duizenden euro's)	2022	2021
Gas	-42	-71
Water	-16	-15
Electra	-116	-118
Afvalverwerking	-50	-48
Huismeester	-9	-10
Gemeenschappelijke woonkamer	-4	-4
Schoonmaak	-167	-167
	<b>-404</b>	<b>-433</b>



Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Gemeente Bergeijk	-24	-24
Gemeente Bladel	-129	-140
Gemeente Eersel	-170	-183
Gemeente Reusel-De Mierden	-81	-86
	<b>-404</b>	<b>-433</b>

### Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten zijn alle kostenposten opgenomen die rechtstreeks te relateren zijn aan de verhuur en het beheer van het vastgoed. Het betreft:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Toegerekende afschrijvingen	-42	-52
Toegerekende lonen en salarissen	-569	-521
Toegerekende sociale lasten	-100	-84
Toegerekende pensioenlasten	-79	-68
Toegerekende organisatiekosten	-555	-561
	<b>-1.345</b>	<b>-1.286</b>

De overige bedrijfslasten betreffen onder andere de contributie van Aedes, kosten WSW en de bankkosten.

### Toegerekende afschrijvingen

De afschrijvingen betreffen bedrijfsmiddelen ten dienste van de exploitatie. Het gaat in hoofdzaak om afschrijvingen op kantoor, transportmiddelen, automatisering en inventaris. Het gaat bij deze post alleen om afschrijvingen voor zover deze te relateren zijn aan activiteiten betreffende verhuur en beheer. De totale afschrijvingskosten op activa ten dienste van de exploitatie bedragen € 132.000,-.





### Toegerekende lonen en salarissen

Hier zijn alleen de kosten opgenomen van medewerkers voor zover deze te relateren zijn aan het verhuren en beheren van de vastgoedportefeuille. In fte's gezien gaat het om 10,2 fte van de gemiddeld 28,74 fte in 2022. Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam. De gemiddelde personeelsbezetting op de afdelingen is als volgt:

	2022	2021
Directeur-bestuurder	0,89 fte	1,00 fte
Vastgoedontwikkeling	2,00 fte	1,89 fte
Klant & Wonen	13,76 fte	13,04 fte
Bedrijfsvoering	12,09 fte	10,85 fte
<b>Totaal gemiddelde fte over boekjaar</b>	<b>28,74 fte</b>	<b>26,78 fte</b>

### Lonen en salarissen (categoriaal)

(In duizenden euro's)	2022	2021
Lonen en salarissen	-1.797	-1.681
Sociale lasten	-319	-273
Pensioenlasten	-249	-220
Overige personeelslasten (inclusief inhuur)	-391	-313
	<b>-2.756</b>	<b>-2.487</b>

### Accountantsshonorarium

(In duizenden euro's)	Verstegen 2022	Verstegen 2021
Controle jaarrekening	-59	-65
Andere controle-opdrachten	-8	-4
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	<b>-67</b>	<b>-69</b>



### Lasten onderhoudsactiviteiten

(In duizenden euro's)	2022	2021
Reparatie- en mutatieonderhoud	-1.316	-1.093
Contractonderhoud	-1.384	-1.208
Planmatig onderhoud	-3.226	-3.549
Energetische maatregelen	-14	-168
Toegerekende afschrijvingen	-31	-41
Toegerekende kosten personeel	-553	-534
Toegerekende overige bedrijfslasten	-285	-305
	<b>-6.809</b>	<b>-6.898</b>

### Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(In duizenden euro's)	2022	2021
Onroerendezaakbelastingen en lasten Waterschap	-828	-821
Verhuurdersheffing	-1.487	-2.951
Verzekeringen	-63	-61
	<b>-2.378</b>	<b>-3.833</b>

De verhuurdersheffing voor 2022 is gebaseerd op 3.464 huurwoningen waarover de heffing wordt berekend. In 2022 konden we gebruik maken van een verhuurdersheffingskorting van € 950.000.

### Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(In duizenden euro's)	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.018	7.083
Toegerekende organisatiekosten	-63	-18
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.262	-5.087
	<b>1.693</b>	<b>1.978</b>



### Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Er zijn in 2022 12 huurwoningen en één voormalige VOV-woningen verkocht (2021: 25 huurwoningen en twee voormalige VOV-woningen).

### Toegerekende organisatiekosten

(In duizenden euro's)	2022	2021
Personeelkosten verkoopafdeling	-40	-11
Toegerekende afschrijvingen	-2	-1
Toegerekende overige organisatiekosten	-21	-6
	<b>-63</b>	<b>-18</b>

### Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(In duizenden euro's)	2022	2021
Overige waardeveranderingen	-2.052	971
	<b>-2.052</b>	<b>971</b>

### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(In duizenden euro's)	2022	2021
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed	24.440	50.645
Waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	-637	1.023
	<b>23.803</b>	<b>51.668</b>

### Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

(In duizenden euro's)	2022	2021
Waardeverandering Koopgarantwoningen	41	824
	<b>41</b>	<b>824</b>

### Opbrengst overige activiteiten

(In duizenden euro's)	2022	2021
Inschrijfgelden woningzoekenden	-	-





Resultaat Koopgarant	0	42
Geactiveerde productie eigen bedrijf	134	102
Overige opbrengsten	12	6
	<b>146</b>	<b>150</b>

### Kosten overige activiteiten

(In duizenden euro's)	2022	2021
Toegerekende afschrijvingslasten	-2	-3
Toegerekende personeelslasten	-39	-38
Toegerekende overige bedrijfslasten	-20	-22
	<b>-61</b>	<b>-63</b>

### Overige organisatiekosten

(In duizenden euro's)	2022	2021
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-20	-11
Obligoheffing	-76	-101
Toegerekende afschrijvingslasten	-50	-64
Toegerekende personeelslasten	-900	-837
Toegerekende overige bedrijfslasten	-613	-553
	<b>-1.659</b>	<b>-1.566</b>

### Kosten omtrent leefbaarheid

(In duizenden euro's)	2022	2021
Uitgaven leefbaarheid	-22	-24
Toegerekende afschrijvingslasten	-5	-6
Toegerekende personeelslasten	-84	-81
Toegerekende overige bedrijfslasten	-43	-46
	<b>-154</b>	<b>-157</b>







## Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren

(In duizenden euro's)	2022	2021
Amortisatie leningen	-	-
Waardeverandering derivaten	11.321	4.354
Amortisatie disagio	784	213
	<b>12.105</b>	<b>4.567</b>

### Amortisatie leningen

Bij aanvang van het basiscontract wordt de (negatieve) waardering van het derivaat afgesplitst van de hoofdsom. De hoofdsom wordt dus met de waarde van het derivaat verminderd. Om te zorgen dat aan het einde van de looptijd de waardering weer gelijk is aan de hoofdsom, wordt deze waardevermindering gedurende de looptijd ten laste gebracht van de winst- en verliesrekening. Tot en met 2018 werd op de derivaten geamortiseerd, ook als deze nog niet geëffectueerd waren. De waardemutatie hierbij werd echter al weergegeven door de jaarlijkse boeking van de marktwaarde van de derivaten. Daarom is in 2019 de reeds geboekte amortisatie gecorrigeerd. Hiermee komen de leningen weer op nominale waarde en zit de waarde van de derivaten alleen in de post 'langlopende verplichting derivaten'.

### Waardeverandering derivaten

De waardeverandering betreft de verandering van de negatieve marktwaarde van de financiële derivaten, inbegrepen in drie leningen van kredietinstellingen. In 2014 was deze marktwaarde als gevolg van een lagere markttrente met ruim € 12 miljoen gedaald. In 2020 is de marktwaarde met € 4.953.000,- gedaald, door de historisch lage rente in 2020. In 2021 is er een positieve waardeverandering van € 4.354.000,- door de hogere rente ten opzichte van 2020. Ook in 2022 is er positieve waardeverandering door de hogere rente. De waardeverandering is € 11.321.000,-.



## Rentelasten en soortgelijke kosten

(In duizenden euro's)	2022	2021
Rente langlopende schulden kredietinstellingen	4.940	4.820
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	0	23
	<b>4.940</b>	<b>4.843</b>

## Belastingen

### Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels, volgens de afspraken die de sector maakte met de Belastingdienst (VSO 1 en 2). 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.

Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door WSZ gevolgde standpunten overneemt en accordeert. Daarom kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Het tarief van de vennootschapsbelasting is opgedeeld in twee schijven. De eerste schijf is 15,0% in 2022; de tweede schijf is 25,80% in 2022. De effectieve belastingdruk bedraagt 4,90% in 2022 en 5,76% in 2021. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde.

### Belastingdruk winst- en verliesrekening

De belastinglast over het resultaat in de winst- en verliesrekening bestaat uit de volgende componenten:

(In duizenden euro's)	2022	2021
Acute belastingen boekjaar 2022	-2.887	-3.594
Acute belastingen boekjaar 2018 t/m 2021	1.360	-



Mutatie latentie te verkopen vastgoed (inclusief grondposities)	130	188
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-313	-13
Mutatie latentie derivaten	-30	8
Mutatie latentie leningen O/G	-1.745	-457
Mutatie latentie agio	-82	-73
<b>Totale belastingbate/last</b>	<b>-3.567</b>	<b>-3.941</b>

### Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op de verslagdatum. De acute belasting 2022 bedraagt € 2.887.695, waarvan reeds € 2.795.340,- betaald is op de voorlopige aanslag over 2022. Hierdoor resteert nog een schuld van € 92.355,- aan de Belastingdienst over 2022.

### Acute belastingen boekjaar 2018 t/m 2021

In de toelichting op de vorderingen, de te vorderen VPB, is te lezen dat de rechtszaak inzake de herinvesteringsreserve bij verkochte afgewaardeerde woningen en het arrest van de Hoge Raad inzake de heffingsvermindering verhuurderheffing er beide voor zorgen dat WSZ VPB van de Belastingdienst terug kan vorderen.

Over de boekjaren 2018 t/m 2021 is de berekende acute last van beide correcties een vordering van € 1.359.953,-. Een deel hiervan is in 2022 al ontvangen, de rest staat nog open als vordering.

### Mutatie latente belastingen

De latente belastingvorderingen nemen af, met name doordat de restant looptijd van de leningen afloopt en de marktwaarde stijgt.



## Aansluiting commercieel-fiscaal resultaat

(In duizenden euro's)	2022	2021
<b>Commercieel resultaat voor belastingen</b>	<b>45.092</b>	<b>67.527</b>
<b>Fiscaal hoger resultaat</b>		
Fiscaal hoger verkoopresultaat voorraad vastgoed	-	208
Fiscaal hoger verkoopresultaat	396	1.037
Fiscaal hoger terugkoopresultaat VOV	573	-
Fiscaal minder onderhoudslasten	-	183
Fiscale activeren rentekosten project	28	32
Fiscale mutatie afwaardering op basis van WOZ	1.477	7.609
Correctie gemengde kosten	7	6
Correcties kostenaftrek (boetes)	-	-
Correctie renteaftrek (ATAD)	2.142	1.621
<b>Fiscaal lager resultaat</b>		
Fiscaal lager verkoopresultaat voorraad vastgoed	-33	-
Fiscaal lager projectresultaat (Maatschap Kerkebogten)	-	-4
Fiscaal hogere afschrijving MVA ie	-746	-904
Fiscaal hoger afschrijving MVA tdv	-64	-68
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-41	-
Elimineren waardeverandering derivaten	-11.640	-4.568
Elimineren waardeveranderingen	-21.792	-53.463
Fiscaal hogere verhuurderheffing	-950	-525
Fiscale afschrijving (dis)agio leningportefeuille	-365	-437
Milieu investeringsaftrek	-3	-
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-17	-13
Dotatie aan HIR	-2.726	-3.320
Fiscaal resultaat deelneming	20	240
Aanwenden compensabele verliezen	-	-
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>11.358</b>	<b>15.161</b>





<b>Indicatie verschuldigde belasting</b>	<b>2.887</b>
Reeds betaalde voorlopige aanslag VPB	-2.795
<b>Verwachte te betalen vennootschapsbelasting</b>	<b>92</b>

### Resultaat uit deelnemingen

(In duizenden euro's)	2022	2021
Maatschap Kerkebogten	20	-1.219
	<b>20</b>	<b>-1.219</b>

Het aandeel van WSZ in resultaat van de maatschap voor 2022 is € 20.344,-. Er heeft in 2022 geen uitkering plaatsgevonden.



## 18. OVERIGE TOELICHTINGEN

### WNT-verantwoording 2022 Woningstichting de Zaligheden

De WNT is van toepassing op Woningstichting de Zaligheden. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor De Zaligheden is in 2022 € 158.000.-, het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

#### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de dertiende maand van de functievervulling.

*Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de dertiende maand van de functievervulling, inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.*

Functiegegevens 2022	De heer C.W.J. Theuws Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,89
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 125.026,23
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 15.297,18
Subtotaal	€ 140.323,41
Individueel toepasselijke	€ 140.324,20



<b>bezoldigingsmaximum</b>		
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		N.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2022</b>		<b>€ 140.324,20</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>		
Aanvang en einde functievervulling in 2021		01/01 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		1,0
Dienstbetrekking?		Ja
<b>Bezoldiging</b>		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 134.784,00
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 18.208,08
Subtotaal		€ 152.992,08
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 153.000,00
<b>Totale bezoldiging 2021</b>		<b>€ 152.992,08</b>

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

Betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden.



### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen)

<b>Functiegegevens 2022</b>	De heer Gradus Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging 2022</b>	
Totale bezoldiging	€ 18.960,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 23.700,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2022</b>	<b>€ 18.960,00</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging 2021</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 17.650,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 22.950,00

<b>Functiegegevens 2022</b>	Mevrouw van der Herten Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging 2022</b>	
Totale bezoldiging	€ 12.640,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.800,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.





<b>Totale bezoldiging 2022</b>	<b>€ 12.640,00</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging 2021</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 11.800,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.300,00
<b>Functiegegevens 2022</b>	
	De heer Chu Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging 2022</b>	
Totale bezoldiging	€ 12.640,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.800,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
<b>Totale bezoldiging 2022</b>	<b>€ 12.640,00</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 31/12



### Bezoldiging 2021

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 11.800,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.300,00

### Functiegegevens 2022

De heer Kamps

Lid

Aanvang en einde functievervulling in 2022 01/01 - 31/12

### Bezoldiging 2022

Totale bezoldiging	€ 12.640,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.800,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.

**Totale bezoldiging 2022 € 12.640,00**

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling N.v.t.

### Gegevens 2021

Aanvang en einde functievervulling in 2021 01/01 - 31/12

### Bezoldiging 2021

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 11.800,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.300,00

#### 1d. Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.800 of minder

*Topfunctionarissen, inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt, met een totale bezoldiging van € 1.800,- of minder.*

- ➔ De betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden.



**1e. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.800**

*De totale bezoldiging van een topfunctionaris, inclusief degene die op grond van zijn haar voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen (uitsluitend te verantwoorden indien en voor zover er bij een topfunctionaris sprake is van bezoldiging voor andere werkzaamheden dan die als topfunctionaris bij de WNT-instelling en/of bezoldiging uit hoofde van werkzaamheden bij gelieerde rechtspersonen).*

➔ De betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden.

**1f. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.800 waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is**

*In het geval een leidinggevende topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.800, op of na 1-1-2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking aangaat en hij/zij bij één of meer andere WNT-instellingen reeds een dienstbetrekking heeft als topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, zijn bepaalde of alle onderdelen van deze tabel van toepassing. Indien van toepassing kan het betreffende tabelonderdeel dienen als aanvulling op tabel 1a. Dit geldt in voorkomende gevallen ook voor diegene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt met een totale bezoldiging van meer dan € 1.800.*

➔ De betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden.

**1g. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is**

*In het geval een leidinggevende topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder, op of na 1-1-2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking aangaat en hij/zij bij één of meer andere WNT-instellingen reeds een dienstbetrekking heeft als topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, zijn bepaalde of alle onderdelen van deze tabel van toepassing. Indien van toepassing kan het betreffende tabelonderdeel dienen als aanvulling op tabel 1d. Dit geldt in voorkomende gevallen ook voor diegene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt met een totale bezoldiging van € 1.800 of minder.*





→ De betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden.

## **2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen**

*Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking, inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.*

→ De betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden.

## **3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking, die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.





## Toelichting scheiding DAEB, niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2022.
- Balans niet-DAEB per 31 december 2022.
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2022.
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2022.
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2022.
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2022.

En voor deze overzichten de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2021.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: de niet-DAEB-activiteiten bestaan uit het verhuren van niet-DAEB woningen en het verhuren van bedrijfsonroerendgoed (BOG). Bij toerekening van de activa wordt de marktwaarde verdeeld op basis van de classificatie (DAEB of niet-DAEB) van de verhuureenheid. De kosten, opbrengsten en kasstromen zijn daar waar mogelijk direct toegerekend aan DAEB dan wel niet-DAEB. Waar dat niet mogelijk is, zijn de kosten, opbrengsten en kasstromen op basis van huuropbrengsten verdeeld.



## Gescheiden balans per 31 december 2022

De gescheiden balans per 31 december 2022 en per 31 december 2021 zijn hierna opgenomen.

### DAEB-balans

Activa (in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
<b>VASTE ACTIVA</b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	643.748	616.845
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	2.137	2.201
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>645.885</b>	<b>619.046</b>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.341	1.315
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>1.341</b>	<b>1.315</b>
Latente belastingvorderingen	3.828	6.210
Interne lening	1.048	1.135
Nettovermogenswaarde niet-DAEB	37.745	37.077
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>42.621</b>	<b>44.422</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>689.847</b>	<b>664.783</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Grondposities	2.327	2.328
Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.256	1.067
<b>Totaal voorraden</b>	<b>3.583</b>	<b>3.395</b>
Te vorderen VPB	1.082	0
Huurdebiteuren	246	291
Overlopende activa	395	89



<b>Totaal vorderingen</b>	<b>1.723</b>	<b>380</b>
<b>Liquide middelen</b>	<b>-14.244</b>	<b>-11.860</b>
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>-8.938</b>	<b>-8.085</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>680.909</b>	<b>656.698</b>

<b>Passiva (in duizenden euro's)</b>	<b>31-12-2022</b>	<b>31-12-2021</b>
Herwaarderingsreserve	393.472	371.989
Overige reserves	80.106	39.222
Resultaat na belastingen boekjaar	41.545	62.367
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>515.123</b>	<b>473.578</b>
Voorzieningen voor onrendabele investeringen	1.702	83
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>1.702</b>	<b>83</b>
Schulden aan kredietinstellingen	148.957	154.700
Langlopende verplichtingen derivaten	3.859	18.107
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>152.816</b>	<b>172.807</b>
<b>Schulden aan kredietinstellingen</b>	<b>7.816</b>	<b>6.503</b>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	931	1.083
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	437	632
Overige schulden	120	307
Overlopende passiva	1.964	1.705
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>11.268</b>	<b>10.230</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>680.909</b>	<b>656.698</b>

## Niet-DAEB-balans



Activa (in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
<b>VASTE ACTIVA</b>		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.738	21.320
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.312	42.947
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet-DAEB	0	0
<b>Totaal vastgoedbeleggingen</b>	<b>64.050</b>	<b>64.267</b>
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	232	333
<b>Totaal materiële vaste activa</b>	<b>232</b>	<b>333</b>
Latente belastingvorderingen	342	0
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (Maatschap Kerkebogten)	109	88
<b>Totaal financiële activa</b>	<b>451</b>	<b>88</b>
<b>TOTAAL VASTE ACTIVA</b>	<b>64.733</b>	<b>64.688</b>
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	450	0
<b>Totaal voorraden</b>	<b>450</b>	<b>0</b>
Te vorderen VPB	45	0
Huurdebiteuren	11	12
Overlopende activa	17	4
<b>Totaal vorderingen</b>	<b>73</b>	<b>16</b>
Liquide middelen	16.179	14.836
<b>TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA</b>	<b>16.702</b>	<b>14.852</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>81.435</b>	<b>79.540</b>





Passiva (in duizenden euro's)	31-12-2022	31-12-2021
Herwaarderingsreserve	16.979	17.342
Overige reserves	20.405	18.148
Resultaat na belastingen boekjaar	361	1.587
<b>Totaal eigen vermogen</b>	<b>37.745</b>	<b>37.077</b>
Voorzieningen voor onrendabele investeringen	0	0
<b>Totaal voorzieningen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Interne lening	1.048	1.135
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.497	41.173
<b>Totaal langlopende schulden</b>	<b>43.545</b>	<b>42.308</b>
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	40	45
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	18	26
Overige schulden	5	13
Overlopende passiva	82	71
<b>Totaal kortlopende schulden</b>	<b>145</b>	<b>155</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>81.435</b>	<b>79.540</b>



## Gescheiden winst- en verliesrekening per 31 december 2022

De gescheiden winst- en verliesrekening per 31 december 2022 en 31 december 2021 zijn hierna opgenomen.

(In duizenden euro's)	DAEB 2022	DAEB 2021
Huuropbrengsten	25.591	24.794
Opbrengsten servicecontracten	418	597
Lasten servicecontracten	-387	-416
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.291	-1.234
Lasten onderhoudsactiviteiten	-6.533	-6.622
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.343	-3.798
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie bezit</b>	<b>15.455</b>	<b>13.321</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.793	4.343
Toegerekende organisatiekosten	-61	-17
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.496	-2.853
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>1.236</b>	<b>1.473</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.052	971
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	24.440	50.645
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>22.388</b>	<b>51.616</b>
Opbrengsten overige activiteiten	141	144
Kosten overige activiteiten	-59	-60
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>82</b>	<b>84</b>
Overige organisatiekosten	-1.592	-1.504
Kosten omtrent leefbaarheid	-148	-151



Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	12.105	-4.567
Opbrengsten van andere effecten en van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.940	-4.843
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>7.186</b>	<b>-276</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>44.607</b>	<b>64.563</b>
<b>Belastingen</b>	<b>-3.423</b>	<b>-3.783</b>
<b>Resultaat uit deelnemingen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Resultaat niet-DAEB</b>	<b>361</b>	<b>1.587</b>
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>41.545</b>	<b>62.367</b>

(In duizenden euro's)	Niet-DAEB	
	2022	2021
Huuropbrengsten	1.079	1.032
Opbrengsten servicecontracten	18	25
Lasten servicecontracten	-17	-17
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-54	-52
Lasten onderhoudsactiviteiten	-276	-276
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-35	-35
<b>Totaal van nettoresultaat exploitatie bezit</b>	<b>715</b>	<b>677</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.225	2.740
Toegerekende organisatiekosten	-2	-1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-766	-2.234
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>457</b>	<b>505</b>



Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-637	1.023
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	41	824
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-596</b>	<b>1.847</b>
Opbrengsten overige activiteiten	5	6
Kosten overige activiteiten	-2	-3
<b>Totaal van nettoresultaat overige activiteiten</b>	<b>3</b>	<b>3</b>
Overige organisatiekosten	-67	-62
Kosten omtrent leefbaarheid	-6	-6
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Opbrengsten van andere effecten en van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-21	0
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-21</b>	<b>0</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>485</b>	<b>2.964</b>
Belastingen	-144	-158
Resultaat uit deelnemingen	20	-1.219
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>361</b>	<b>1.587</b>





## Gescheiden kasstroomoverzicht (directe methode) per 31 december 2022

De gescheiden kasstroomoverzichten (directe methode) per 31 december 2022 en 31 december 2021 zijn hierna opgenomen.

(In duizenden euro's)	DAEB 2022	DAEB 2021
<b>Ontvangsten</b>		
Zelfstandige huurwoningen	23.438	22.631
Onzelfstandige wooneenheden	1.571	1.553
Overige niet woongelegenheden DAEB	572	558
<b>Totaal huren</b>	<b>25.581</b>	<b>24.742</b>
Vergoedingen	448	435
Overige bedrijfsontvangsten	44	-59
Rente ontvangsten	21	0
<b>Totaal overige ontvangsten</b>	<b>513</b>	<b>376</b>
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>26.094</b>	<b>25.118</b>
<b>Uitgaven</b>		
Lonen en salarissen	1.751	1.637
Sociale lasten	310	266
Pensioenlasten	243	214
Onderhoudsuitgaven	6.316	6.057
Overige bedrijfsuitgaven	2.405	1.981
Rente-uitgaven	4.977	5.234
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	92	116
Verhuurdersheffing	1.487	2.943
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	94	102
Vennootschapsbelasting	2.740	3.509
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>20.415</b>	<b>22.059</b>
<b>TOTAAL van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>5.679</b>	<b>3.060</b>



(In duizenden euro's)	DAEB 2022	DAEB 2021
<b>MVA</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.828	4.413
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten grond	3	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>2.831</b>	<b>4.413</b>
Nieuwbouw huur-, woon-, - en niet-woongelegenheden	3.229	3.602
Woningverbeteringen	1.080	510
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	11.098
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	0	0
Aankoop grond	0	21
Investerings overig	56	84
Externe kosten bij verkoop	41	71
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>4.406</b>	<b>15.386</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangen aflossingen interne lening	87	0
Ontvangsten overig	0	0
<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>87</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>-1.488</b>	<b>-10.973</b>

(In duizenden euro's)	DAEB 2022	DAEB 2021
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe leningen	2.300	14.065
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossing interne lening	0	0





Aflossing geborgde leningen	8.874	20.125
<b>TOTAAL van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-6.574</b>	<b>-6.060</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen</b>	<b>-2.383</b>	<b>-13.973</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>-11.861</b>	<b>2.113</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>-14.244</b>	<b>-11.861</b>

(In duizenden euro's)	Niet-DAEB	Niet-DAEB
	2022	2021
<b>Ontvangsten</b>		
Zelfstandige huurwoningen	605	570
Onzelfstandige wooneenheden	0	0
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	480	466
<b>Totaal huren</b>	<b>1.085</b>	<b>1.036</b>
Vergoedingen	18	18
Overige bedrijfsontvangsten	2	-2
Rente ontvangsten	0	0
<b>Totaal overige ontvangsten</b>	<b>20</b>	<b>16</b>
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>1.105</b>	<b>1.052</b>
<b>Uitgaven</b>		
Lonen en salarissen	74	68
Sociale lasten	14	11
Pensioenlasten	10	9
Onderhoudsuitgaven	266	252
Overige bedrijfsuitgaven	101	83
Rente-uitgaven	21	0



Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	4	5
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringgebonden	4	4
Vennootschapsbelasting	115	146
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>609</b>	<b>578</b>
<b>TOTAAL van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>496</b>	<b>474</b>

(In duizenden euro's)	Niet-DAEB	Niet-DAEB
	2022	2021
<b>MVA</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	1.237	2.769
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	3.197	2.924
Verkoopontvangsten grond	0	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>4.434</b>	<b>5.693</b>
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbeteringen	0	15
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	1.927
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	3.425	2.095
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	20	141
Externe kosten bij verkoop	55	29
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>3.500</b>	<b>4.207</b>
<b>FVA</b>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Aflossing interne lening	87	0
Ontvangsten overig	0	0







<b>Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA</b>	<b>87</b>	<b>0</b>
<b>TOTAAL van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>847</b>	<b>1.486</b>

(In duizenden euro's)	Niet-DAEB	Niet-DAEB
	2022	2021
<b>Financieringsactiviteiten ingaand</b>		
Nieuwe leningen	0	0
<b>Financieringsactiviteiten uitgaand</b>		
Aflossing interne lening	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
<b>TOTAAL van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Toename (afname) geldmiddelen</b>	<b>1.343</b>	<b>1.960</b>
<b>Geldmiddelen aan het begin van de periode</b>	<b>14.836</b>	<b>12.876</b>
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>16.179</b>	<b>14.836</b>





## **Ondertekening van de jaarrekening**

### **Opstellen van de jaarrekening**

Directeur-bestuurder

R.J.T. Kersjes

Eersel, 20 juni 2023

### **Vaststellen van de jaarrekening**

**Raad van Commissarissen**

De heer R.A.M.M. Gradus

De heer T.Y Chu

Mevrouw H.A.M. Van der Herten

De heer H.P.M. Kamps

Eersel, 20 juni 2023





## Overige gegevens

### Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van WSZ zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

### Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.



Aan de raad van commissarissen van Woningstichting de Zaligheden

## **CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT**

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022**

#### **Ons oordeel**

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting de Zaligheden te Eersel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting de Zaligheden op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

- 1 de balans per 31 december 2022;
- 2 de winst- en verliesrekening over 2022; en
- 3 de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### **De basis voor ons oordeel**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Woningstichting de Zaligheden zoals vereist in de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

Wij vinden dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

#### **Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

Wij hebben onze controlewerkzaamheden bepaald in het kader van de controle van de jaarrekening als geheel en bij het vormen van ons oordeel hierover. Onderstaande informatie ter ondersteuning van ons oordeel en onze bevindingen moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen of conclusies.

#### **Controleaanpak frauderisico's**

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 44 t/m 49 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.



Het frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiele afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting.

Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van journaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent. 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. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting de Zaligheden bestaan de opbrengsten met name uit huren en bestaat inherent het risico op het onvolledig verantwoorden van die opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

### **Controleaanpak continuïteit**

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in het bestuursverslag op pagina 59 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

### **Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie**

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening [op pagina 98 en 99]. Hierin staat beschreven dat Woningstichting de Zaligheden een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

### **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

In overeenstemming met de Regeling Controleprotocol WNT 2022 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd. Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

### **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

Op grond van onderstaande werkzaamheden zijn wij van mening dat de andere informatie:

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.



Wij hebben de andere informatie gelezen en hebben op basis van onze kennis en ons begrip, verkregen vanuit de jaarrekeningcontrole of anderszins, overwogen of de andere informatie materiële afwijkingen bevat.

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening.

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

### **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

#### **Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening**

Het bestuur is verantwoordelijk voor het opmaken en getrouw weergeven van de jaarrekening in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de WNT.

In dit kader is het bestuur tevens verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van genoemd artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor 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, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen.



Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit 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.

Dordrecht, 20 juni 2023

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,  
D. Vermaas RA