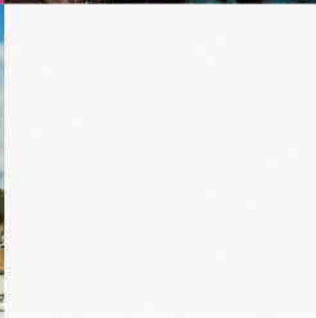
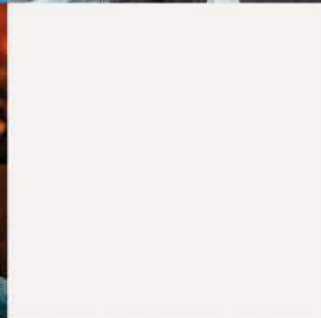
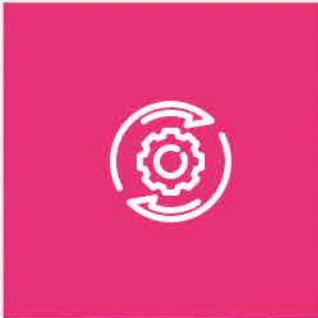


WOON
KRACHT
10

2 0 2 2



JAARVERSLAG

Woningcorporatie Woonkracht10
Bestuursverslag + Jaarrekening



Infographic	3	Hoofdstuk 4 Duurzame Bedrijfsvoering	36
Voorwoord	4	De doelen voor 2022	38
Interview CombiRaad	6	Afdeling bedrijfsvoering gestart	39
Hoofdstuk 1 Hart voor de Klant	8	Vliegplan doorontwikkeld	39
De doelen voor 2022	12	Aan- en verkoop van woningen	39
Huurdersoordeel Aedes-benchmark: A	13	Beheersing bedrijfslasten	39
Continue focus op dienstverlening	13	Migratie naar de cloud	40
Bereikbaarheid	13	Visie op datagedreven werken ontwikkeld	40
Gevoel van welkom zijn en luisteren naar huurders	13	Duurzaam veilig ICT-gebruik	40
Klantpanels	14	Procesgericht denken-werken-sturen begint te landen	40
Samenwerking met de CombiRaad	14	Huurachterstanden onder druk	41
Woningmarkt	14	'Three lines to improve'	41
Perspectief bieden voor alle doelgroepen	14	Risicomanagement verder bestendigd	42
Doorstroming op gang brengen	15	Cultuur, gedrag, fraude en integriteit	42
Tabellen & grafieken Hart voor de klant	15	Integriteitsmeldingen	43
Hoofdstuk 2 Veerkrachtige buurten	20	Tabellen & grafieken Duurzame bedrijfsvoering	44
De doelen voor 2022	22	Hoofdstuk 5 Wendbare organisatie	48
Gebiedsgericht werken versterkt	23	De doelen voor 2022	50
Zichtbaarheid in de wijk	23	Bevorderen gewenste organisatiecultuur	51
Schoonmaak verbeterd	23	Resultaten medewerkerstevredenheidonderzoek (MTO)	51
Huisvesting kwetsbare mensen	23	Veiligheid en gezondheid van medewerkers voorop	52
Taakstelling huisvesting statushouders gehaald	24	Ziekteverzuim blijft aandachtspunt	53
Langer en prettiger zelfstandig wonen	24	Meldingen externe vertrouwenspersonen	53
Woonfraude en ondermijning	24	Een personeelsbestand passend bij de opgave	54
Buurtaanpak in alle gemeenten	24	De basis op orde	54
Tabellen & grafieken Veerkrachtige buurten	26	Tabellen & grafieken Wendbare organisatie	55
Hoofdstuk 3 Waardevol Vastgoed	28	Hoofdstuk 6 Governance	56
De doelen voor 2022	30	6.1 Verantwoording op het gebied van governance	58
Vastgoedsturing als basis	31	6.2 Verslag van de raad van commissarissen	63
Aansluiting warmtenet verder voorbereid	31	6.3 Samenstelling RvC	67
Investeren in kwaliteit en veiligheid	32	6.4 Onafhankelijkheid en integriteit	70
Voorspelbaarder verbeteren en verduurzamen	32	6.5 Deskundigheid en samenstelling	70
Partnerschap bij ontwikkeling woningbestand	32	6.6 Commissies RvC	71
Verbeteren, verduurzamen en verjongen van woningen	33	6.7 Honorering RvC	74
Tabellen & grafieken Waardevol vastgoed	34	6.8 Beloning van her bestuur	74
Hoofdstuk 4 Duurzame Bedrijfsvoering	36	6.9 Taakverdeling en functioneren bestuur	75
De doelen voor 2022	38	6.10 Gegevens van de leden van de RvC	76
Afdeling bedrijfsvoering gestart	39	Hoofdstuk 7 Financiële continuïteit	80
Vliegplan doorontwikkeld	39	Tabellen & grafieken Financiële continuïteit	90
Aan- en verkoop van woningen	39	Prestaties per gemeente	92
Beheersing bedrijfslasten	39	Hoofdstuk 8 Jaarrekening	94
Migratie naar de cloud	40		
Visie op datagedreven werken ontwikkeld	40		
Duurzaam veilig ICT-gebruik	40		
Procesgericht denken-werken-sturen begint te landen	40		
Huurachterstanden onder druk	41		
'Three lines to improve'	41		
Risicomanagement verder bestendigd	42		
Cultuur, gedrag, fraude en integriteit	42		
Integriteitsmeldingen	43		
Tabellen & grafieken Duurzame bedrijfsvoering	44		
Hoofdstuk 5 Wendbare organisatie	48		
De doelen voor 2022	50		
Bevorderen gewenste organisatiecultuur	51		
Resultaten medewerkerstevredenheidonderzoek (MTO)	51		
Veiligheid en gezondheid van medewerkers voorop	52		
Ziekteverzuim blijft aandachtspunt	53		
Meldingen externe vertrouwenspersonen	53		
Een personeelsbestand passend bij de opgave	54		
De basis op orde	54		
Tabellen & grafieken Wendbare organisatie	55		
Hoofdstuk 6 Governance	56		
6.1 Verantwoording op het gebied van governance	58		
6.2 Verslag van de raad van commissarissen	63		
6.3 Samenstelling RvC	67		
6.4 Onafhankelijkheid en integriteit	70		
6.5 Deskundigheid en samenstelling	70		
6.6 Commissies RvC	71		
6.7 Honorering RvC	74		
6.8 Beloning van her bestuur	74		
6.9 Taakverdeling en functioneren bestuur	75		
6.10 Gegevens van de leden van de RvC	76		
Hoofdstuk 7 Financiële continuïteit	80		
Tabellen & grafieken Financiële continuïteit	90		
Prestaties per gemeente	92		
Hoofdstuk 8 Jaarrekening	94		

Hart voor de klant

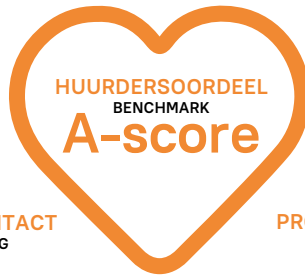
Klanttevredenheid

REPARATIEVERZOEK
KLANTWAARDERING
8,2

NIEUWE HUURDER
KLANTWAARDERING
7,5

VERTROKKEN HUURDER
KLANTWAARDERING
7,4

TELEFONISCH CONTACT
KLANTWAARDERING
7,9



Zichtbaarheid in de wijk

GEBIEDSREGISSEURS
ACTIEF
3

WIJKCONSULENTEN
ACTIEF
7

SOCIAAL
PROJECTLEIDERS
ACTIEF
3

WIJKBEHEERDERS
& HUISMEESTERS
ACTIEF
8

Veerkrachtige buurten

Woningen naar huurcategorie

AANTAL WONINGEN NAAR CATEGORIE

CAT. GOEDKOOP **11,6%**
CAT. BETAALBAAR **55,5%**
CAT. BETAALBAAR HOOG **16,9%**
CAT. DUUR **16,0%**

HUISUITZETTINGEN
OVERLAST + HUURACHTERSTAND
6

HUURPRIJS
GEMIDDELD
€ 579



Woningvoorraad

MEERGEZINS
WONINGEN ZONDER LIFT
2.043

MEERGEZINS
WONINGEN MET LIFT
4.513

EENGEZINS
WONINGEN
4.089

WONINGVOORRAAD
TOTAAL
10.645

Waardevol vastgoed

Vastgoedsturing

DAEB
COMMERCIELE VERHUUR
10.947
verhuureenheden (VHE)

NIET-DAEB
COMMERCIELE VERHUUR
427
verhuureenheden (VHE)



NIEUWBOUW
UITGAVEN
€ 5,9
miljoen

NIEUWBOUW &
GROOT ONDERHOUD
TOTALE BESTEDING
€ 21,8
miljoen

Investeringen & onderhoud

GROOT ONDERHOUD
UITGAVEN
€ 13,7
miljoen

PLANMATIG ONDERHOUD
UITGAVEN
€ 11,7
miljoen

CONTRACT ONDERHOUD
INCL. RISICOMANAGEMENT UITGAVEN
€ 3,2
miljoen

Duurzame bedrijfsvoering

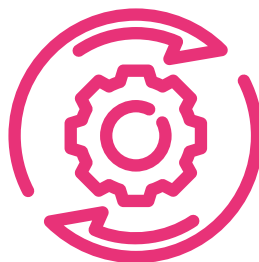
Financieel

€ 83,3 milj.
INKOMSTEN

€ 56,5 milj.
UITGAVEN

€ -0,3 milj.
OPERATIONEEL
BEDRIJFSRESULTAAT

€ 2,9 milj.
BELASTINGEN



Duurzaamheid

AANTAL WONINGEN
KOMENDE 5 JAAR AANGESLOTEN
OP WARMTENET

PAPENDRECHT **771**
ZWIJNDRECHT **246**

STIMULERINGSREGELING
AARDGASVRIJE HUUR-
WONINGEN (SAH)

AANVRAAG TOTAAL
AANTAL WONINGEN

1.017

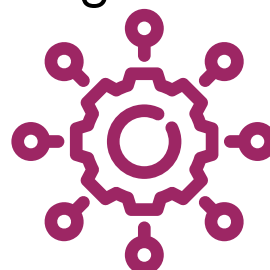
Wendbare organisatie

Personeel

PERSENELE LASTEN
GEREALISEERD
€ 11.129.867

INSTROOM **27** DOORSTROOM **11** UITSTROOM **25**

OPLEIDINGSKOSTEN
PER FTE
€ 2.434



Verzuim

ZIEKTEVERZUIM
GEMIDDELD
6,4%

VERZUIMDUUR
LANG **6,02%**
MIDDEL **13,53%**
KORT **80,45%**

Samen radicaal doen wat nodig is

In 2021 presenteerden we ons Ondernemingsplan 2022-2026 met de titel 'Samen, radicaal doen wat nodig is'. We hadden toen niet kunnen vermoeden dat we in 2022 - het eerste uitvoeringsjaar - direct onze rol zouden moeten pakken op dit thema.

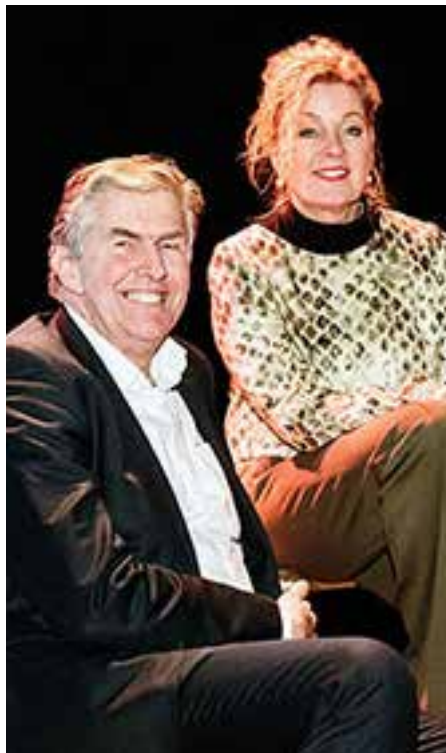
De oorlog in de Oekraïne heeft enorme invloed op de maatschappij en daarmee op ons werk. Op de afdeling huurincasso was het in samenwerking met de buurtteams alle zeilen bijzetten om escalatie van huurschulden te voorkomen. Ook versnelden we onze plannen om woningen met een laag energielabel aan te pakken en steeg het gasloos maken van woningen op onze prioriteitenlijst. Samen met gemeenten hielpen we mensen die moeite hebben om financieel rond te komen door een te hoge energierekening. Dat deden we met kleine ingrepen in de woning of door het geven van energieadvies. Toch blijft het voor veel van onze huurders een moeilijke tijd. Onze medewerkers die actief zijn in de wijken komen iedere dag in contact met mensen die hulp nodig hebben. We versterkten onze wijkteams in 2022 om zo goed mogelijk - met onze externe partners in de sociale wijkteams van de gemeenten - onze verantwoording te nemen.

A-status op dienstverlening en bedrijfslasten

We werken continu aan de versterking van onze organisatie en aan zichtbaarheid op onze prestaties. Het jaar 2022 is in dat opzicht een bijzonder jaar. Twee bijzondere resultaten markeren dat we met de ontwikkeling van de organisatie op de goede weg zijn. Als eerste is daar de A-status die we in de Aedes benchmark behaalden op dienstverlening en op bedrijfslasten. In beide categorieën horen we bij de corporaties die daarin landelijk het beste op presteren. Ten tweede is er ook de enorme waardering voor Woonkracht10 als samenwerkingspartner die bleek uit de visitatie. Cognitum beoordeelde ons in diezelfde visitatie ook op ambitie en opgaven, de mate waarin wij ons vermogen maximaal benutten en de inrichting van onze governance. Onze prestaties op al deze punten en verbeterlagen ten opzichte van vorige visitatie zorgden ook voor een enorme verbetering van onze reputatie. Met recht een resultaat waar de hele organisatie trots op is.

Zichtbaar in wijken door aanwezigheid en bouw

Er is meer waar we trots op zijn. Volgens onze partners zijn we goed zichtbaar in de wijken en durven we onze nek uit te steken als het nodig is. Een mooi compliment, zeker omdat het regelmatig nodig is. Voor de meeste huurders zijn we vooral zichtbaar als we woningen onderhouden, verduurzamen, verbeteren of bouwen. In 2022 investeerden we daarin ruim € 50 miljoen aan onderhoud, renovaties en nieuwbouw. Een bedrag dat we de komende jaren verder willen verhogen. Voor het realiseren van investeringen deden we in 2022 een onderzoek naar innovatieve vormen van ketensamenwerking. Het doel van dit onderzoek was om samen



meer te kunnen investeren en presteren dan de afgelopen jaren. De fors hogere lat voor nieuwbouw, verduurzaming en verbetering, is gelijk aan het doel van de Nationale Prestatieafspraken (NPA) die Aedes en de minister van Volkshuisvesting maakten. In lijn met onze eigen portefeuillestrategie en ambities, steunden we de gemaakte afspraken. De druk op de woningmarkt en toenemende kwetsbaarheid van buurten maakt fors extra investeren noodzakelijk. Wel maken we ons zorgen over het realisme.

Vliegplan en financiën

Wij werken nu twee jaar met ons vliegplan, dat houdt in dat we samen met wethouders en de huurdersraad (de CombiRaad) onze inzet voor de komende 5 jaren bepalen. Dat resulteert in een belofte op woningproductie, verbetering en verduurzaming. Gezamenlijk versnellen of vertragen waar nodig, is onderdeel van het vliegplan. Dat werkt goed, maar er zijn ook zorgen. Die zorgen komen voort uit de ontwikkeling van onze kasstroom en vermogen. De leningenportefeuille groeit de komende vijf jaar en daarmee nemen ook de rentelasten en bouwkosten toe. Met ons aandeel in de NPA en de wensen van onze gemeenten, komen we zonder tijdige bijsturing vanaf 2028 in problemen met onze kasstroom. Het afschaffen van de verhuurderheffing vanaf 2023 geeft ons niet de financiële ruimte waarop we hoopten. Het schrappen van deze jaarlijkse kosten wordt tenietgedaan door de stijging van de rente en de bouwkosten. Als gevolg denken we op termijn te moeten temporiseren in onze ambities en projecten, wat vanzelfsprekend gevolgen heeft voor de vliegplanbesprekingen met gemeenten en onze huurdersraad.

De Wet van aandacht - onze sturingsprincipes

Natuurlijk hebben we het afgelopen jaar overwegend goede resultaten kunnen boeken doordat onze medewerkers daar hun schouders onder zetten. Daar zijn we iedereen heel dankbaar voor. Zeker als we ons realiseren dat de beperkende coronaregels enorm ingrepen op de soepele samenwerkingsketens waarin we ons goede werk doen. Toch lukte het om in 2022 grote stappen te zetten met het in kaart brengen en vastleggen van onze interne processen. Dat doen we met aandacht voor het gezamenlijke resultaat, ieders bijdrage en voor elkaar. In dat licht zijn we trots op onze Wet van aandacht die we in de tweede helft van 2022 vaststelden met een set aan sturingsprincipes die vooral zacht van aard zijn en een goede basis vormen voor de verdere ontwikkeling van onze werkcultuur.

We kijken met veel vertrouwen naar 2023.

Liesbeth Groeneveld
Erwin Zwijnenburg

Voldoende energiezuinige woningen vraagt om evenwichtige keuzes

'Begin dit jaar werden we overvallen door de oorlog in Oekraïne. Die zag niemand aankomen. Dat daardoor de energieprijzen zo door het dak gingen, was ook een verrassing. Aan de andere kant is het geen verrassing dat Woonkracht10 relatief veel oude woningen bezit met een E-, F- of G-energielabel. Aan het verduurzamen of sloop/nieuwbouw daarvan werkt de corporatie al langer. Maar dit jaar werd het vraagstuk erg dringend voor sommige huurders. Als huurdersstichting vinden wij dat de bewoners van oudere huizen niet de dupe mogen zijn van de energiecrisis. Maar we begrijpen ook heel goed dat Woonkracht10 niet alles tegelijk kan doen en keuzes moet maken.'



Theo: 'Je komt soms schrijnende situaties tegen. Zo sprak ik een alleenstaande moeder. Ze had net een energienota van € 600 ontvangen. Daardoor durfde ze de cv niet meer aan te zetten en probeerde ze de woonkamer warm te houden met een elektrisch kacheltje. Dat vind ik heel erg.'

Volgens Leo zijn er dan ook een aantal gesprekken gevoerd met het bestuur over het versnellen van de aanpak van de lage energielabels. 'Gelukkig gaan die gesprekken in goede harmonie en krijgen we echt de ruimte om zaken te bespreken. Daarbij komen flinke dilemma's op tafel. Zoals de financiën van de organisatie. Die staan er goed voor, maar elke euro kun je maar één keer uitgeven. Bovendien zijn de kosten voor bouwmaterialen enorm gestegen. De kosten voor energetische verbetering van een woning zijn daardoor verdubbeld vergeleken met 2 jaar geleden. Daarnaast moeten we waken voor een sneeuwbaaleffect. Want als je nu alle E-, F-, G-labels zou verduurzamen of sloop/nieuwbouw toepast, hoe gaat het dan met het onderhoud van de C- en D-labels? Moeilijk om daar evenwichtige keuzes in te maken en het goed uit te leggen aan de huurders. Bovendien is een plan één en uitvoering twee. Door allerlei factoren duurt het lang voordat verbeteringen echt in uitvoering komen. Bijvoorbeeld omdat aannemers te veel werk en te weinig personeel hebben.'

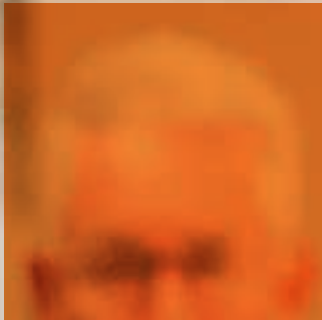
'Ondanks die lange duur en de overlast van de werkzaamheden zijn bewoners heel tevreden als de verbeteringen gedaan zijn', vertelt Theo. Hij noemt de flats aan de Savornin Lohmanweg in Alblasterdam als voorbeeld. 'De stookkosten zijn daar gehalveerd. Verder moet gezegd dat Woonkracht10 allerlei ideeën heeft onderzocht om in de tussentijd bewoners te helpen om energie te besparen. Zoals in de Lekstraat en omgeving in Alblasterdam. Daar start een groot verbeteringsproject, maar pas in 2024. Daarom richtte Woonkracht10 samen met de Drechtse Stroom een modelwoning in. Daar kregen bewoners tips over slim omgaan met energie en ze konden energiebesparende middelen bekijken. Ook kon een vakman van Woonkracht10 hen gratis helpen om bijvoorbeeld radiatorfolie aan te brengen. Een mooi idee. Toch blijken bewoners dan soms het uiterlijk van de woning voor te laten gaan op zulke besparingen. Ook daar heb je mee te maken. Het is goed dat Woonkracht10 nu een energicoördinator aanstelt om verschillende initiatieven beter te richten.'

Het dagelijks bestuur van de CombiRaad erkent dat Woonkracht10 voor grote opgaven staat in een complexe wereld. Ze zijn heel tevreden over het vliegplan waarmee gewerkt wordt. Een doorwrocht plan dat financieel houvast biedt, noemt Leo het. Bovendien zijn met de vernieuwing van de samenwerkingsovereenkomst en het Sociaal Statuut nu ook de rechten en plichten van huurders bij sloop/nieuwbouw goed vastgelegd. Leo: 'Die nieuwe paragraaf was hard nodig, nu er vaker voor sloop/nieuwbouw gekozen wordt. Het gaat dan bijvoorbeeld om de verhuisvergoeding en wat bewoners wel of niet mogen achterlaten in de woning. Dankzij brede input is het een heel sociaal statuut geworden. Dat typeert onze samenwerking met het bestuur en de organisatie: constructief. We weten elkaar te vinden en er is altijd ruimte voor het gesprek. Op die voet gaan we als CombiRaad in 2023 graag verder.'

Leo Hartkoren en Theo Wolters – Dagelijks bestuur CombiRaad



Bestuursverslag





1. Hart voor de klant

Woonkracht10 is een klantgedreven organisatie. Wij maken het verschil, juist voor mensen die minder zelfredzaam zijn. Kenmerkend zijn onze persoonlijke benadering en dat we net dat stapje extra zetten. Zodat onze klanten voelen dat wij hart voor hen hebben. Dat ze hartelijk welkom zijn. In hun huis, hun wijk en bij onze organisatie. Daarom werkten we in 2022 aan het nog verder verbeteren van de dienstverlening aan onze klanten.

De doelen voor 2022

Continue focus op kwalitatief goede dienstverlening, ons doel: A-status Aedes-benchmark.

Optimaliseren bereikbaarheid voor klanten en afhandeling van vragen naar tevredenheid.

Toegankelijke en begrijpelijke communicatie met huurders.

Een gevoel van welkom zijn voor nieuwe huurders: we starten met welkomstgesprekken.

Huurders denken mee over onze dienstverlening: 2 keer per jaar houden we een klantpanel.

Herijken samenwerkingsovereenkomst met de CombiRaad.

Kansen bieden voor alle woningzoekenden binnen de mogelijkheden: doorstroombeleid vormgeven en kansen voor jongeren op de woningmarkt versterken.

Huurbeleidsruimte inzetten voor het huisvesten van hogere inkomens.

Samen met regiocorporaties de Woonlastenmodule inzetten in Woonkeus.

Evalueren proef met het lotingenmodel in Woonkeus.

Huurdersoordeel Aedes-benchmark: A

Ons harde werken werd beloond. In de Aedes-benchmark scoorden we met ons huurdersoordeel een 'A'. Deze score werd vooral bepaald door de goede klantwaarderingen van nieuwe huurders, vertrekkende huurders en de hoge cijfers voor het afhandelen van reparatieverzoeken. Bij die laatste scoren onze vakmensen hoge cijfers. We sturen daarbij onder andere op een zo hoog mogelijk percentage reparaties die in één keer klaar zijn. Dat vraagt ook het nodige van de planners bij het Service Center. Daarnaast waarderen onze klanten ook de diensten die onze ketenpartners Dagelijks Onderhoud leveren. We zijn enorm trots op dit resultaat en gaan dit vieren met onze medewerkers.

Continue focus op dienstverlening

Deze A-status behalen en vasthouden gaat niet vanzelf. Om goed te blijven scoren op dienstverlening, is het van belang om de prestaties doorlopend te meten en de uitkomsten te bespreken. En om bij te sturen in processen indien de dienstverlening onder druk staat. In het proces Dagelijks Onderhoud signaleren we regelmatig verbeterpunten en komen steeds meer in control op dit proces. Daarnaast verbeterden we de overlegstructuur met onze ketenpartners en sloten een vernieuwd contract voor een periode van vier jaar af. Voor 2023 werken we verder aan het verbeteren van onze dienstverlening bij reparatieverzoeken van onze zakelijke huurders.

In de tweede helft van 2022 stonden de klantwaarderingen van nieuwe en vertrekkende huurders meer onder druk. Er bleek te veel onduidelijkheid over opleveringsdata. Door goede procesafspraken daarover te maken tussen aannemer, Woonkracht10 en de nieuwe huurder speelden we in op de wensen van onze huurders. Met als resultaat hogere klantwaarderingen in het vierde kwartaal.

Ook zijn de contacten van huurders met ons Service Center van belang voor een goede dienstverlening. Dit jaar zijn we deze klanttevredenheid gaan meten. De uitkomsten worden besproken met onze medewerkers en gebruiken we uiteraard om onze dienstverlening steeds te evalueren en verder te verbeteren.

Bereikbaarheid

Als onze huurders vragen en opmerkingen hebben, dan willen we ze daarbij snel en soepel kunnen helpen. De eerste contacten via ons Service Center zijn dan ook belangrijk voor een goede dienstverlening. Daarnaast willen klanten soms ook contact met andere medewerkers, zoals onze medewerkers in de wijk. Bereikbaarheid blijft een aandachtspunt voor deze zogenoemde tweede lijn. In 2022 organiseerden we workshops over het Bereikbaarheidsbeleid en de werkafspraken die hieruit voortvloeien voor iedere medewerker. In 2023 blijven we structureel de focus leggen op onze bereikbaarheid. Ook wordt het bereikbaarheidsbeleid onderdeel van het onboardingprogramma voor nieuwe medewerkers.

Gevoel van welkom zijn en luisteren naar huurders

Welkom zijn, dat gevoel willen we geven aan onze nieuwe huurders bij de verhuring van een woning. Daarom zijn we gestart met het voeren van welkomstgesprekken, als eerste in Zwijndrecht. Deze gesprekken plannen we in met nieuwe huurders die in kwetsbare gebieden gaan wonen. Op deze manier hebben zij direct een aanspreekpunt bij Woonkracht10 en weten wij beter wat er speelt bij de klanten. Ook kunnen we hen wijzen op onze sociale partners in de

wijk. Het voeren van welkomstgesprekken zetten we door in 2023 en dan ook in Alblasterdam en Papendrecht.

Klantpanels

Ook in 2022 gingen we met huurders in gesprek om te horen wat er bij hen leeft. Zo organiseerden we een klantpanel om te horen welke verwachtingen huurders hebben bij duurzaamheidsmaatregelen. Daaruit bleek dat zij zich vooral zorgen maken over de betaalbaarheid van wonen. Dat komt door de stijgende gas- en energieprijzen. Maar ook door de tijd die het kost om structurele duurzaamheidsmaatregelen in te zetten, zoals het isoleren van woningen en aansluiting op het warmtenet. In vervolg op dit klantpanel startten we het project Aanpak energiearmoede. In de begroting van 2023 is budget opgenomen om huurders te helpen. Bijvoorbeeld met kleine energiemaatregelen, het geven van juiste informatie over stookgedrag en het doorverwijzen naar de juiste instanties om hen (financieel) te ondersteunen. In het tweede klantpanel vroegen we bewoners om mee te denken over onze missie en visie. Hierover leest u meer in het hoofdstuk Wendbare organisatie.

De contacten met onze huurders willen we verder vormgeven door te gaan werken met een huurdersapp. In 2023 starten we daarvoor een onderzoek.

Samenwerking met de CombiRaad

De CombiRaad is onze huurdersstichting en vertegenwoordigt alle huurders van Woonkracht10 in de breedste zin van het woord. In 2022 vernieuwden we de samenwerkingsovereenkomst met de CombiRaad. Iets waar onze huurders baat bij hebben. Daarnaast pasten we de participatiemap en het Sociaal Statuut aan. In de participatiemap is de samenwerking tussen Woonkracht10, de CombiRaad en bewonersadviesgroepen (BAG's) beschreven. In het Sociaal Statuut zijn afspraken en regelingen voor bewoners bij sloop, sloop/nieuwbouw, verbouwwerkzaamheden of planmatig onderhoud vastgesteld. Hierdoor zijn de belangen, rechten en plichten van huurders en Woonkracht10 duidelijk.

Woningmarkt

Het aantal huuropzeggingen over 2022 lag met 825 op het verwachte aantal. Dit zijn bijna 70 huuropzeggingen per maand. Zodra woningen gereed waren voor verhuur, verhuurden we ze snel en stonden ze kort leeg. De frictieleegestand was met gemiddeld 0,39% over het hele jaar dan ook laag. Om dat vast te houden, formuleerden we verbeterpunten voor het verhuisproces.

In 2022 verkochten we minder woningen dan verwacht. Daarbij speelde mee dat de woningmarkt flink afkoelde, vooral in het tweede helft van 2022. Over het hele jaar was de prijsdaling van woningen 6,4%. Doordat er meer woningen te koop werden aangeboden, stonden woningen gemiddeld ook langer te koop. Deze trend is meegenomen in de begroting voor 2023.

Perspectief bieden voor alle doelgroepen

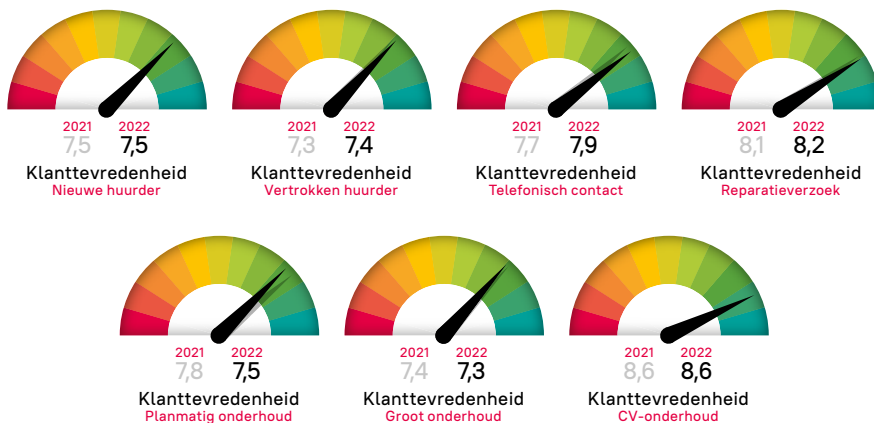
We werkten ook aan het bieden van perspectief voor alle doelgroepen op de woningmarkt. Zo bieden we, na een succesvolle proef, nu 20% van onze vrijkomende sociale huurwoningen via loting aan. Daarmee vergroten we de slaagkans van starters op de woningmarkt. Verder rekten we in 2022 de inkomenseisen in het aanbiedingsproces op. Ingeschreven woningzoekenden met een (hoger) middeninkomen kunnen daardoor ook reageren op de beschikbare

woningen. Met deze aanpassing in het aanbodproces konden we in 2022 12% van onze reguliere woningen aan deze doelgroep verhuren. Met de huidige energieprijzen is het voor huurders belangrijk om te weten waar ze aan toe zijn met hun woonlasten. Helaas hebben we nog niet de woonlastenmodule in Woonkeus in gebruik kunnen nemen. Daarover zijn we nog in gesprek met de andere deelnemende woningcorporaties in de regio.

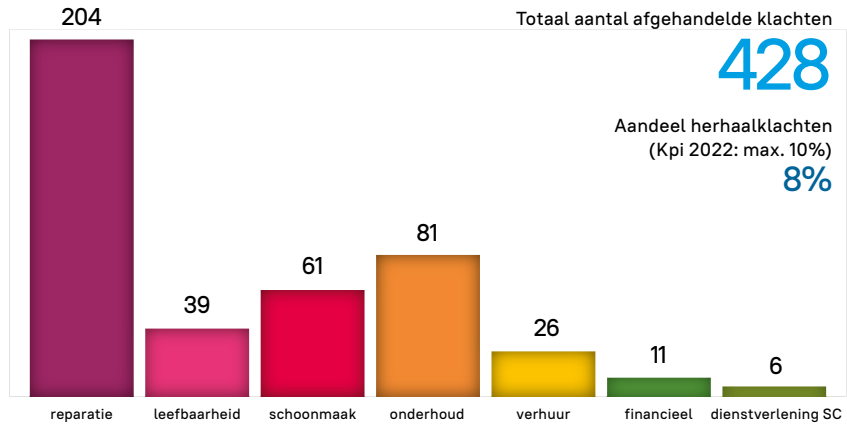
Doorstroming op gang brengen

In 2022 stelden we het doorstroombeleid vast. Daarmee willen we schaarse woningen evenwichtiger verdelen onder verschillende groepen woningzoekenden. De druk op de plaatselijke en regionale woningmarkt is groot. Er komen steeds minder woningen voor verhuur vrij en de wachttijden lopen op. Met name senioren wonen in een woning die qua grootte en/of prijs niet meer past. Maar er wordt wel van hen verwacht dat zij langer zelfstandig thuis blijven wonen. Daarbij hebben senioren vaak geen verhuwswens en blijven ze in de huidige woning totdat het echt niet meer gaat. Om senioren te helpen bij het langer zelfstandig thuis wonen op een veilige manier, maken we de komende jaren 1.000 woningen SeniorPlus-geschikt. U leest daar meer over in hoofdstuk 2. Wanneer senioren naar een voor hen meer geschikte woning verhuizen, komen er voor woningzoekenden, zoals starters en gezinnen, meer, en ook voor hen meer aantrekkelijke, woningen beschikbaar. De doorstroomregeling wordt in 2023 ook regionaal ingevoerd.

Diagram 1.1 Resultaten klanttevredenheidsmetingen



Grafiek 1.2 Afgehandelde klachten naar onderwerp



Grafiek 1.3 Aedes-benchmark Huurdersoordeel



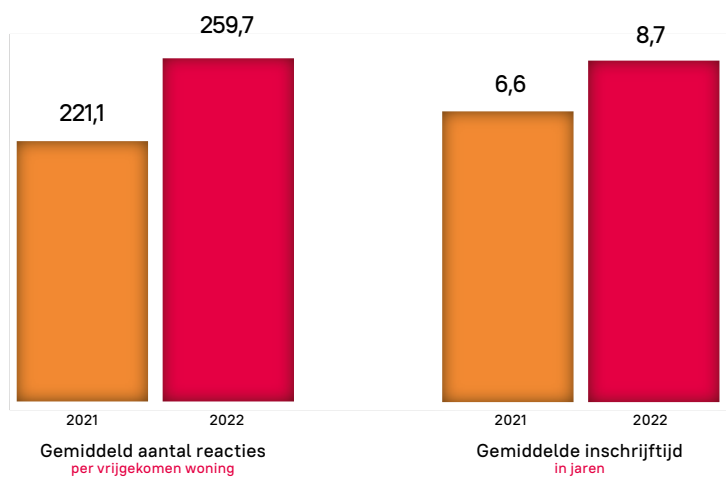
Tabel 1.4 Adviezen CombiRaad

DATUM AANVRAAG	GEVRAAGD ADVIES	DATUM ADVIES
15-02-2022	Huurbeleid 2022	27-03-2022
26-10-2022	Huurovereenkomst en Algemene Voorwaarden	29-11-2022
06-01-2022	Verstrekken kookplaat en kookpannen bij SAH-complexen	02-02-2022
06-01-2022	Huurbeleid bij energetische maatregelen en woningverbetering	02-02-2022
01-03-2022	Tijdelijke Verhuur	27-03-2022
31-10-2022	Portefeuillestrategie	11-11-2022
19-05-2022	15% Vrije toewijzingsruimte	08-06-2022
31-10-2022	Jaarbegroting Onderhoud en Veiligheid 2023	07-11-2022

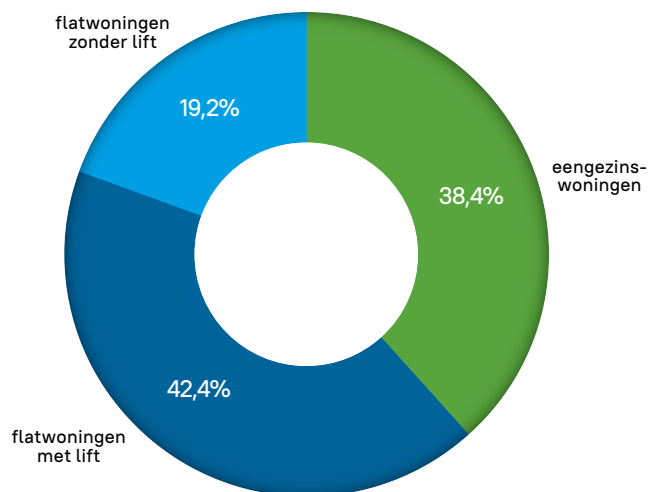
Tabel 1.5 Actieve bewonersadviesgroepen

PAPENDRECHT
BAG Kraaihoek: Aanleiding: sloop/nieuwbouw
ALBLASSERDAM
BAG Tesselschadestraat Complex 603/604: Aanleiding: groot onderhoud en energetisch verbeteren
BAG Savornin Lohmanweg Complex 244: Aanleiding: groot onderhoud en energetisch verbeteren
BAG Lekstraat e.o. Complex 248: Aanleiding: groot onderhoud met energetisch verbeteren
ZWIJNDRECHT
BAG Indische Buurt Complex 402: Aanleiding: sloop/nieuwbouw
BAG Marchant-, Nolensstraat Complex 422: Aanleiding: groot onderhoud en energetisch verbeteren
BAG de Werf Complex 440: Aanleiding: energetisch verbeteren
BAG C. v.d. Lindenstraat e.o. Complex 424: Aanleiding: energetisch verbeteren
BAG Koninginneweg / Burg. Doornplein Complexnummer 403: Aanleiding: sloop en energetisch verbeteren

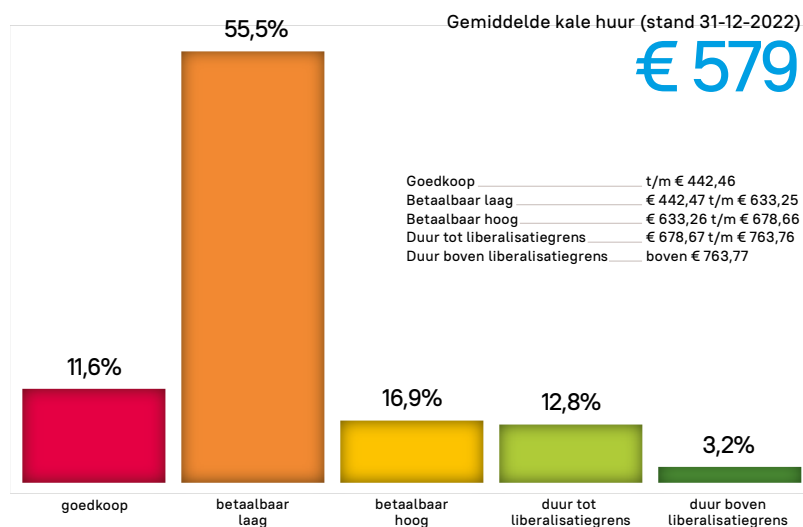
Grafiek 1.6 Woningruimteverdeling



Grafiek 1.7 Woningvoorraad



Grafiek 1.8 Huurprijs / Gemiddelde kale huur



Tabel 1.9 Verhuringen

HUISHOUD-OMVANG	LEEFTIJD-GROEP	INKOMENS-GROEP	T/M KWALITEITS-KORTINGSGRENS	T/M LAGE AFTOPPINGSGRENS	T/M HOGE AFTOPPINGSGRENS	T/M LIBERALISATIE-GRENS	BOVEN LIBERALISATIE-GRENS	TOTAAL
1 persoon	<AOW leeftijd	<= € 24.075	47	149	4	-	-	200
"	"	> € 24.075	4	75	20	3	-	102
"	>AOW leeftijd	<= € 23.975	1	39	-	-	-	40
"	"	> € 23.975	-	17	-	1	1	19
2 personen	<AOW leeftijd	<= € 32.675	2	80	2	-	-	84
"	"	> € 32.675	-	44	12	25	-	81
"	>AOW leeftijd	<= € 32.550	-	18	1	-	-	19
"	"	> € 32.550	-	32	1	4	-	37
3 of meer personen	<AOW leeftijd	<= € 32.675	1	43	47	2	-	93
"	"	> € 32.675	-	6	9	28	-	43
"	>AOW leeftijd	<= € 32.550	-	-	-	-	-	-
"	"	> € 32.550	-	-	-	-	-	-
Totaal			55	503	96	63	1	718

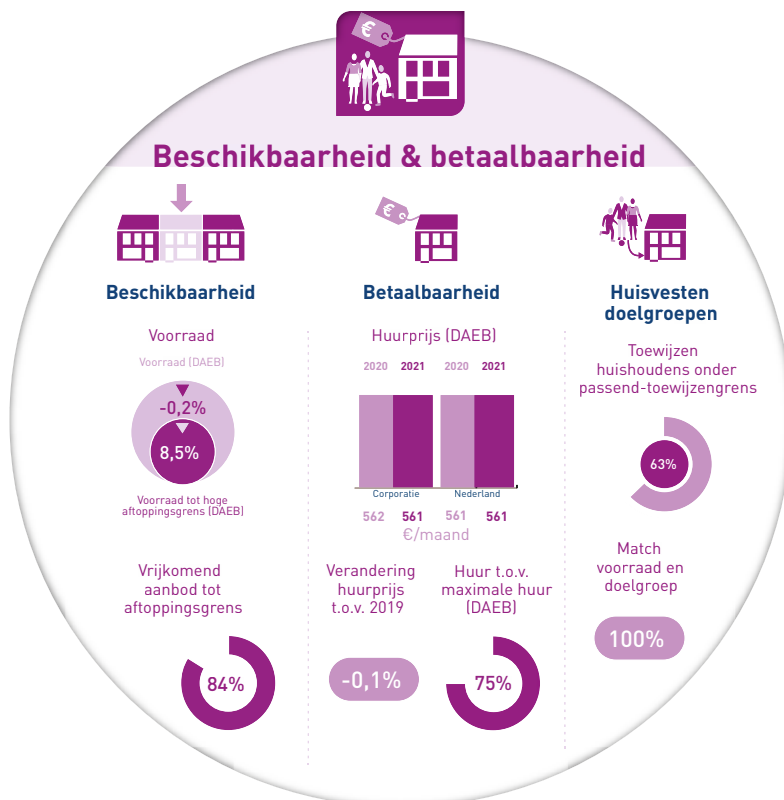
Tabel 1.10 Europeanorm VGO type: woning

HUISHOUDOMVANG EN INKOMEN	NIEUWE CONTRACTEN 2022	PERCENTAGE
1 persoons huishouden <= € 40.765	346	48%
Meerpersoonshuishouden <= € 45.014	279	39%
1 persoons huishouden > € 40.765	15	2%
Meerpersoonshuishouden > € 45.014	78	11%
Totaal	718	100%

Tabel 1.11 Contracten per leeftijdscategorie VGO type: woning

LEEFTIJDSCATEGORIËN VAN DE HOOFDBEWONERS	AANTAL NIEUWE CONTRACTEN	% AANTAL NIEUWE CONTRACTEN
<= 23 jaar	60	8,36%
24-54 jaar	338	47,07%
55-64 jaar	147	20,47%
65-69 jaar	59	8,22%
>= 70 jaar	114	15,88%
Totaal	718	100,00%

Grafiek 1.12 Aedes-benchmark Beschikbaarheid & betaalbaarheid



benchmark
2022
Woonkracht10

Zie voor meer informatie het Aedes-datacentrum www.aedesdatacentrum.nl

Talmastraat





2. Veerkrachtige buurten

21

Ook in 2022 ondernamen we verschillende activiteiten om onze huurders een 'thuis' te bieden. Een thuis voor iedereen, dus ook voor mensen die het moeilijk hebben of een steuntje in de rug nodig hebben. Samen met gemeenten en sociale partners werkten we aan veerkrachtige buurten waar bewoners voor elkaar klaar staan en zelf positief bijdragen.

De doelen voor 2022

Gebiedsgericht werken versterken.

Zichtbaarheid in wijken en buurten, en samenwerking met onze partners in de wijk verder verbeteren.

Schoonmaak woongebouwen verbeteren.

Uitvoeren afspraken met gemeenten over huisvesten kwetsbare mensen.

Langer en prettig zelfstandig wonen met SeniorPlus-beleid.

Ontwikkelen van een aanpak voor woonfraude en ondermijning.

Ontwikkelen en opstarten van een buurtaanpak met, en in, de drie gemeenten.

Uitvoeren leefbaarheidsprojecten.

Gebiedsgericht werken versterkt

In 2022 is het gebiedsgericht werken vastgelegd in ons organisatiemodel. Met het gebiedsgericht werken zorgen we intern voor kortere lijnen in de organisatie, onder meer via gebiedsteams. Extern zorgt gebiedsgericht werken voor betere samenwerking en zichtbaarheid in de drie gemeenten. We werken in Zwijndrecht, Papendrecht en Alblasterdam met twee wijkbeheerders, twee woonconsulenten, een sociaal projectleider en een gebiedsregisseur. Deze laatste werkt intern nauw samen met de vastgoedregisseur en assetmanager. Zij vormen samen het tactisch gebiedsteam, dat onze portefeuillestrategie vertaalt naar de opgaven in de drie gemeenten. Ook werkten de gebiedsteams nauw samen met diverse partners in de wijk.

Zichtbaarheid in de wijk

In 2022 waren we met onze teams flink actief en ondernamen we veel leefbaarheidsacties. Daarover leest u meer onder het kopje Buurtaanpak. In 2023 werken we verder aan onze zichtbaarheid in wijken. De in 2022 aangeschafte wijkkar nemen we dan in gebruik om nog meer laagdrempelig in contact te komen met onze huurders. Ook breiden we welkomstgesprekken met nieuwe huurders uit naar Papendrecht en Alblasterdam. Met werkschema's in onze woongebouwen blijven we onze huurders informeren over de contactgegevens van de wijkbeheerders.

Schoonmaak verbeterd

In 2022 ontvingen we veel klachten over de kwaliteit van schoonmaken in het woongebouw. Daarnaast stopte in Papendrecht de schoonmaakpartij en moest een andere partij de werkzaamheden overnemen. Het aantal klachten steeg in de eerste twee kwartalen van 2022 fors. Om de kwaliteit van de schoonmaak te verbeteren, besteedden we meer aandacht aan de controles in de wijk en het extra aansturen van de schoonmaakpartijen. In het laatste kwartaal besloten we de samenwerking met de schoonmaakpartij in Zwijndrecht te beëindigen. We gingen een nieuwe overeenkomst aan met een andere partij. In 2023 ligt de focus op de interne organisatie in de vorm van afrekening van servicekosten, communicatie met bewoners, contractmanagement en -beheer. Dit alles met als doel de kwaliteit en de uitvoering van de schoonmaak in onze woongebouwen te verbeteren.

Huisvesting kwetsbare mensen

We vinden het belangrijk om kwetsbare mensen te huisvesten en willen daarin toonaangevend zijn. In 2022 hebben we diverse activiteiten ondernomen:

- Samenwerking met jeugdhulporganisatie Enver voor de Cremerstraat in Papendrecht. Daar kunnen kwetsbare jongeren onder begeleiding wonen. De eerste jongere is inmiddels gehuisvest.
- In Zwijndrecht breidden we de tijdelijke huisvesting in het slooproject Indische Buurt/Maasterras West uit naar de Koninginneweg. De huisvesting is bedoeld voor mensen met een lichte zorgvraag die met begeleiding in staat zijn om binnen afzienbare tijd hun leven op orde te krijgen. Met als doel verhuizen naar een reguliere woning. Momenteel zijn er acht huishoudens gehuisvest.
- In het in 2021 gestarte logeerhuis in Zwijndrecht werd het vijfde gezin gehuisvest. Het logeerhuis is voor tijdelijke huisvesting van (dreigend) dakloze gezinnen. Het gaat hierbij om uitzonderlijke situaties, waar mensen maatwerk nodig hebben.
- In Papendrecht en Zwijndrecht zijn in totaal vier personen gehuisvest volgens de contingentregeling. Dit zijn mensen die volgens de voorrangregels niet in aanmerking komen voor een woning, maar deze wel nodig hebben.

Taakstelling huisvesting statushouders gehaald

De taakstelling voor het huisvesten van statushouders in 2022 haalden we ruimschoots. De taakstelling voor het eerste half jaar van 2023 is bijna verdubbeld ten opzichte van 2022. Daar waar mogelijk blijven we mensen plaatsen. Met de extra toestroom van statushouders neemt de druk op de woningmarkt in onze buurten verder toe. We blijven samen met de gemeenten en de regio monitoren wat de gevolgen zijn voor reguliere woningzoekenden in ons werkgebied.

Langer en prettiger zelfstandig wonen

Een groeiende groep ouder wordende senioren blijft langer zelfstandig wonen. De komende jaren maken we daarvoor 1.000 woningen SeniorPlus geschikt. Dat betekent onder andere dat we deze woningen, voor zover ze dat nog niet zijn, toe- en doorgankelijk maken voor rollators. Ook zijn er keuzepakketten waarmee huurders in deze complexen hun woning op maat kunnen laten aanpassen. Bijvoorbeeld met een verhoogd toilet en makkelijk bedienbare kranen. In 2022 maakten we de complexen Pontonniersweg in Papendrecht en de Koningshof in Zwijndrecht SeniorPlus geschikt. De bewoners vroegen het meest de douchemengkraan aan als SeniorPlus-aanpassing, gevolgd door de voorbereiding voor elektrisch koken.

Als het gaat om langer zelfstandig wonen, zijn voldoende stallingsplaatsen voor scootmobielen ook van belang. De aanleg van stallingsplaatsen volgens beleid ging goed: we realiseerden 45 plaatsen in 2022. Scootmobielplaatsen in de openbare ruimte realiseren, liep stroef in de samenwerking met gemeenten. De aanleg daarvan past niet goed in de bestaande richtlijnen. We blijven hierover in gesprek met de gemeenten.

Woonfraude en ondermijning

Woonfraude komt helaas steeds vaker voor. Dat betekent dat de huurder iemand anders in de woning laat wonen zonder onze toestemming. Als woningcorporatie willen we dat de schaarse, betaalbare woningen in de Drechtsteden beschikbaar blijven voor de mensen voor wie ze bedoeld zijn. Daarom stelden we in 2022 woonfraudebeleid op. En we lieten ons informeren over signaleren om woonfraude te herkennen. Het beleid wordt in 2023 geïmplementeerd en onderdeel van onze werkprocessen.

Buurtaanpak in alle gemeenten

In alle drie de gemeenten werkten we toe naar een Buurtaanpak en meer afstemming met de gemeente. Doel van de buurtaanpak is om kwetsbare buurten te voorkomen door onder meer activiteiten van gemeente, politie, welzijn, en andere partners in de wijk verder op elkaar af te stemmen. Met elkaar hebben we meer slagkracht en kunnen we meer betekenen voor onze huurders. Ook voerden we diverse leefbaarheidsacties uit. Die lichten we hieronder per gemeente toe.

Zwijndrecht

- Na de gemeenteraadsverkiezingen heeft het college het raadsprogramma 'Krachtig Zwijndrecht 2.0' vastgesteld. Daarin worden 'Veerkrachtige buurten' benoemd voor de Buurtaanpak. De gemeente wil hiermee kwetsbare buurten voorkomen. In 2022 is verder gewerkt aan deze buurtaanpak. Dit resulteert begin 2023 in 'opgavegericht werken' van de welzijnsorganisatie, het sociaal wijkteam en de woningcorporaties die vanuit de Buurtaanpak al om tafel

zitten. Deze coalitie willen we aanvullen met werkgevers, scholen en de veiligheidsketen. Ondertussen blijft 'de winkel open' en worden nieuwe activiteiten georganiseerd met partners actief in de wijken.

- In september 2022 vond de oplevering plaats van 29 nieuwe, duurzame en energiezuinige woningen aan de Sumatralaan (Indische buurt). In december organiseerden wij een feest met een Indisch tintje om de oplevering van deze woningen te vieren. Voor de ontwikkeling en bouw van fase 2 van de Indische Buurt is samen met de gemeente Zwijndrecht de aannemersselectie gestart.
- De gemeente Zwijndrecht heeft een aanbesteding uitgezet voor een Specifieke Uitkering Lokale Aanpak (SPUK) met als doel het verlagen van de energierekening van inwoners. De gemeente heeft de landelijke organisatie Klimaatroute geselecteerd voor deze opdracht. Zo'n 1.200 huishoudens worden van december 2022 tot mei 2023 bezocht en geïnformeerd over energiebesparende maatregelen die zij zelf kunnen treffen. Om goed betrokken te blijven bij dit soort initiatieven start Woonkracht10 begin 2023 met een energiecoördinator.
- In de wijk Meerdervoort brachten we hufterproof brandpadverlichting aan. Een lang gekoesterde wens van bewoners, die zich daardoor veiliger voelen in hun buurt.
- We organiseerden twee themabijeenkomsten over het SeniorPlus-project in woongebouw Koningshof. Deze werden goed bezocht. Bewoners waren enthousiast over de mogelijkheden van het SeniorPlus-pakket waarmee ze langer en prettig zelfstandig kunnen blijven wonen.
- Het energetisch verbeter- en onderhoudsproject Marchant-Nolensstraat kan op zijn vroegst pas starten in het tweede kwartaal van 2024. Smits Vastgoedzorg gaat daarom onderzoeken welke maatregelen we kunnen uitvoeren in de woningen om de winters te overbruggen en het leefklimaat iets verbeteren. Dit om onze bewoners niet letterlijk en figuurlijk in de kou te laten staan. Begin 2023 start Smits Vastgoedzorg met de eerste huisbezoeken.

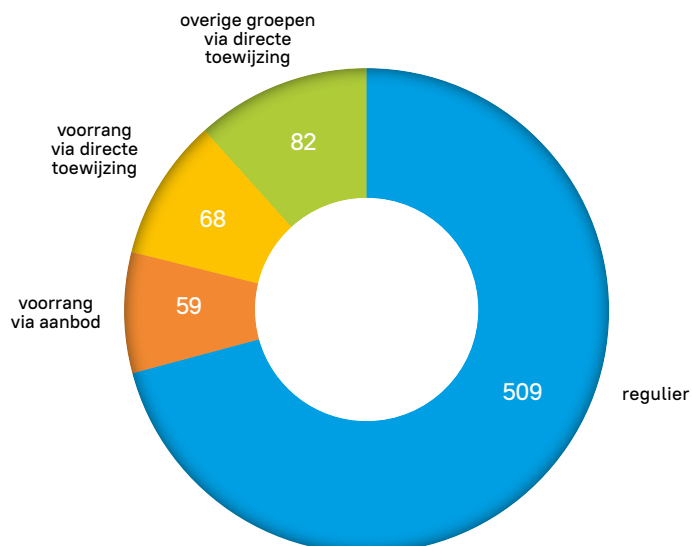
Alblasserdam

- We hadden intensief contact met de gemeente over de Buurtaanpak. Daarin zijn mooie stappen gezet voor de voorbereiding van een gezamenlijke visie voor en samenwerking in Alblasserdam. In die visie werken we de thema's veiligheid, zorg, welzijn en leefbaarheid verder uit.
- In de wijk Kinderdijk organiseerden we een grootschalige tuinen- en opruimactie. Dit vooruitlopend op het groot onderhoudsproject dat begin 2024 start. De opkomst was groot en de bewoners waren erg te spreken over onze aanpak.
- We organiseerden samen met de stichting Drechtse Stromen diverse inloopbijeenkomsten over energiemaatregelen. We brachten bewoners van Lekstraat en omgeving op de hoogte van mogelijke besparingen die ze zelf kunnen realiseren in hun woning. Ook hier was de belangstelling groot. De bewoners kregen na de informatiebijeenkomsten een goodiebag met energiebesparende producten.
- Voor de bewoners van de wijk Kinderdijk organiseerden we samen met de gemeente, stichting Drechtse Stromen en Stichting Welzijn Alblasserdam een avond over energiebesparende maatregelen.
- Bewoners van complex De Elzenhof leverden ideeën aan om het binnenterrein klimaatadaptief te maken en om ontmoeting en verbinding te stimuleren. Er ligt nu een concreet plan. De uitvoering van de herinrichting start in 2023.

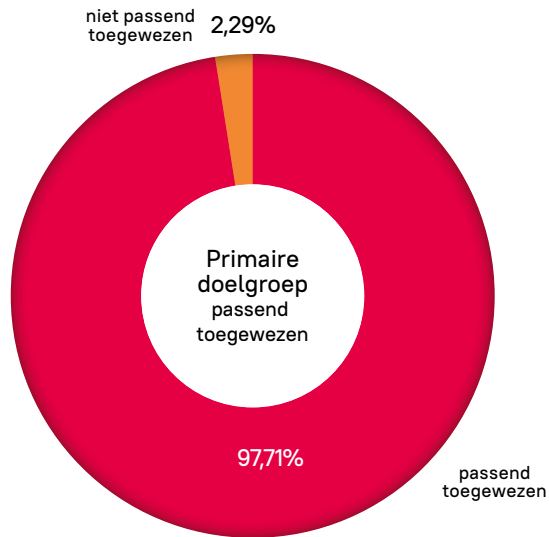
Papendrecht

- Met de gemeente, handhaving, wijkagenten en Sterk Papendrecht verloopt de samenwerking steeds beter. We waren veel met elkaar in gesprek over onder meer klimaatadaptatie en openbare ruimte. En we werkten samen op het gebied van ondermijning en (energie)armoede. Daarnaast gaven we input op het Integraal Veiligheidsplan van de gemeente en participeerden we in de klankbordgroep accommodatiebeleid. Gezamenlijk stelden we een quickscan op voor de veiligheids- en leefbaarheidsissues rondom de vestiging van een COA-locatie voor alleenstaande minderjarige vreemdelingen.
- We brachten het door de gemeente gestarte project Energiehulpen actief onder de aandacht van onze huurders.
- Alle 100 huishoudens uit het sloop/nieuwbouwproject Kraaihoek Zuid verhuisden we met de stadsvernieuwingsurgentie. Vijf huishoudens zijn naar een wisselwoning verhuisd, omdat zij willen terugkeren naar de nieuwbouw. De leeggekomen woningen worden tot de sloop tijdelijk verhuurd via een intermediaire leegstandsbeheerder. Tijdens de oud- en nieuwperiode zorgden we voor extra veiligheidsmaatregelen en toezicht. In het najaar selecteerden we de partner die met ons de sloop en daarna de nieuwbouw van de woningen en appartementen gaat ontwikkelen.
- We organiseerden ontmoetingsactiviteiten voor onze huurders in onder andere Notenhof en Bosbesplein. Ook ondersteunden we bewonersinitiatieven in de H. Breitnerstraat, Badhuisstraat en de Constantijn Huijgenslaan.
- In de flat aan de Pontonniersweg startten we het eerste SeniorPlus-project met een drukbezochte bewonersbijeenkomst. Ook hier hebben we veel enthousiasme ervaren.

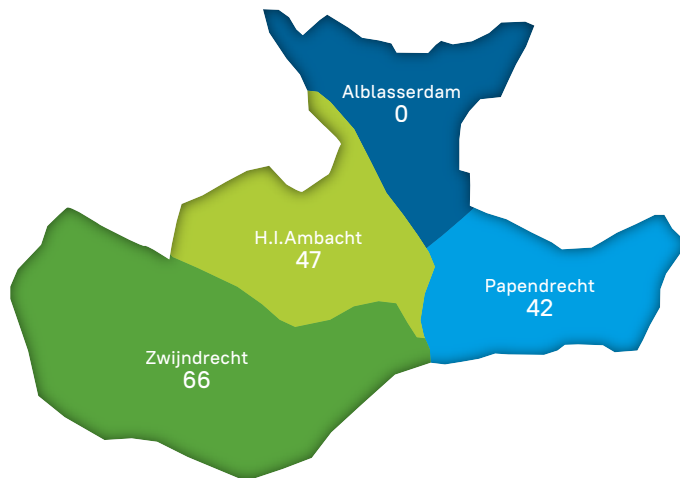
Grafiek 2.1 Taakstelling huisvesting bijzondere doelgroepen (aantal vhe)



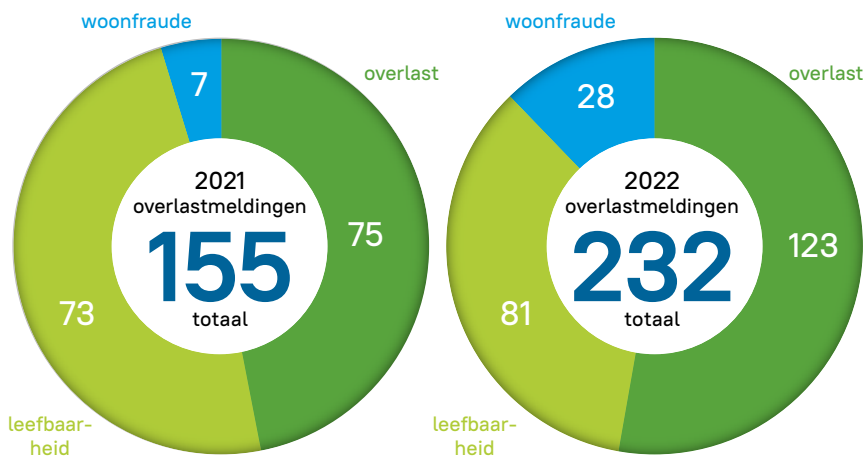
Grafiek 2.2 Passend toewijzen



Grafiek 2.3 Huisvesting statushouders (aantal personen)



Grafiek 2.4 Overlast



OM
CH

kracht10.nl





3. Waardevol vastgoed

29

Zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor onze huurders, dat is ons doel. Woningen die van goede kwaliteit zijn en die aansluiten op uiteenlopende woonwensen en -behoeften, nu en in de toekomst. Ondanks dat de wereld begin 2022 in rap tempo veranderde, zetten we belangrijke en goede stappen die bijdroegen aan ons doel. Dat deden we in nauwe samenwerking met gemeenten, (bouw)partners, regiocorporaties en bewoners.

De doelen voor 2022

Doorgroeien naar echt sturen op vastgoed.

Verankeren tactische keuzen en balans tussen maatschappelijk en financieel rendement.

De beleidscoördinerende rol oppakken door verbindende schakel te zijn tussen diverse afdelingen.

De eigenaarsrol beter positioneren: het is de hele organisatie helder wat de kaders, doelen en uitgangspunten zijn per complex.

Tenminste 10 initiatiefdocumenten en startbesluiten opstellen.

Meer grip op de begroting door vroegtijdig overleg met vastgoed en voor 1 juni doorrekening in SAM.

Organiseren van jaarlijkse sessies om bekendheid met portefeuillestrategie en assetmanagement te vergroten.

Aansluiten woningen in Papendrecht op warmtenet.

Versnellingsaanpak Resultaat Gericht Samenwerken.

Gebieds- en projectontwikkelingen Stationskwartier, Kraaihoek en CKC-locatie.

Verkennen collectieve afname conceptwoningen met collegacorporaties.

Optimaliseren meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting.

Veiligheidsprogramma afronden en wettelijk verplichte rookmelders installeren.

Inkoop-, contract- en datamanagement verbeteren.

Vastgoedsturing als basis

Vastgoedsturing is de basis voor de verbetering, vernieuwing en uitbreiding van ons woningbezit. Dat betekent dat we organisatiebreed en vanuit verschillende invalshoeken kijken naar wat er met ons vastgoed moet gebeuren en welke keuzes we daarin maken. De afdeling Vastgoedsturing organiseerde daarvoor in 2022 complexstrategiesessies en assetmanagementtafels (AM-tafels). Onder leiding van de Portefeuillestrateeg vond regelmatig afstemming plaats met de beleidsadviseurs van Wonen en Vastgoed om het beleid van Woonkracht10 te bewaken.

In 2022 herijkten we onze portefeuillestrategie voor de jaren 2023 tot en met 2037. Deze nieuwe portefeuillestrategie speelt in op de grote dynamiek in de wereld om ons heen. En sluit zoveel mogelijk aan bij het nieuwe landelijke woon- en bouwbeleid, waarover in de Nationale Prestatieafspraken met de corporatiesector afspraken zijn gemaakt. Dit blijkt uit de nadruk die we nu leggen op de verjonging van het bezit. We gaan vaker kiezen voor sloop/nieuwbouw. Het sloopprogramma voor de komende 15 jaar hoogden we op van 800 naar 1.300 woningen. Ook het nieuwbouwprogramma werd ambitieuzer en is opgehoogd van 1.250 naar 1.900 woningen in 2037.

We maakten zes initiatiefdocumenten en vijf startbesluiten voor grote ingrepen in bestaande bouw of voor nieuwbouw, zoals de Indische Buurt in Zwijndrecht. Bij elkaar een investeringsvolume van circa € 85 miljoen. Daarnaast schreven we mee aan zes investeringsbesluiten. Deze zijn staan voor een investering van circa € 17,5 miljoen. Met al deze besluiten verbeteren we de komende jaren ongeveer 630 woningen en voegen we 241 nieuwbouwwoningen toe aan onze voorraad.

Daarnaast bekeken we, net als elk jaar, de complexstrategieën. Sluiten deze nog aan bij de verwachtingen van onze huurders? Ook werd ons hele bezit getaxeerd. Ondanks de radicale kanteling in huizenprijzen en marktvraag halverwege 2022 steeg de leegwaarde van onze woningen nog met circa 11%. De marktwaarde daalde daarentegen met circa 1%.

Verder speelde de afdeling een belangrijke rol in het begrotingsproces. Met name de vertaling van de complexstrategie, de Nationale Prestatieafspraken, de versnelling van de verbetering van lage energielabels en de enorme stijging van bouwkosten maakten er een intensief begrotingsproces van. Maar met een goed afgestemde, ambitieuze begroting als resultaat.

De afdeling zelf maakte in 2022 een enorme stap. Met de komst van drie assetmanagers is de afdeling compleet. En per 1 januari 2023 is de afdeling versterkt met een accountmanager zakelijk beheer. Daarmee is de aan- en verkoop van bezit en de sturing op ons bedrijfsonroerendgoed onder Vastgoedsturing is gebracht.

Aansluiting warmtenet verder voorbereid

De meeste bewoners van de Constantijn Huygenslaan en van de Staringlaan in Papendrecht stemden in 2022 in met de aansluiting op het warmtenet en de overstap naar gasloos koken. Maar er kwam steeds meer onzekerheid over de energielasten van het warmtenet in relatie tot de huidige energiecontracten van onze huurders. Daarom gingen we eerst verder in gesprek met onze partners HVC en gemeente Papendrecht. Het resultaat is dat we een tarievenkaart vaststelden

voor 2023 in overleg met de corporatiebestuurders en afgestemd met HVC. Deze afspraken gelden voor alle huurders van de betreffende complexen in dit jaar. We verwachten de aansluiting op het warmtenet van deze 272 woningen in het tweede kwartaal van 2023 te kunnen starten. Ook onderzochten we met HVC en onze ketenpartners welke complexen we daarna het beste kunnen aansluiten. Zo gaan we door met de voorbereidingen om de komende jaren circa 1.000 woningen op het warmtenet aan te sluiten.

Investeren in kwaliteit en veiligheid

Net als voorgaande jaren investeerden we in kwaliteit en veiligheid van onze woningen. Zo brachten we in nagenoeg alle woningen rookmelders aan. Deze wettelijke verplichting ging per 1 juli 2022 in. Ook rondden we de risicogerichte aanpak brandveiligheid in 2022 vrijwel volledig af. De laatste nodige ingrepen nemen we mee bij verduurzamingsprojecten. Daarnaast verbeterden we de toegankelijkheid van een aantal complexen als onderdeel van het nieuwe SeniorPlus-beleid. De planning is dat in 2024 de toegankelijkheid van alle 26 complexen is verbeterd. En we gingen door met het realiseren van scootmobielstallingen: op 13 locaties zijn deze inmiddels gereed en op nog 21 andere locaties werken we daar in 2023 aan verder.

Voorspelbaarder verbeteren en verduurzamen

Voor de uitvoering van het verbeteren en verduurzamen van onze woningen, werkten we samen met vijf ketenpartners. Dit doen we sinds 2021 op basis van de methodiek Resultaat Gericht Samenwerken (RGS). In 2022 maakten we daarin een verdiepingsslag. Met inzet van de expertise van de ketenpartners maakten we voorspelbaarder wat er de komende vijf jaren nodig is op het gebied van onderhoud en investeringen. Het leidde het afgelopen jaar tot een gedegen voorbereiding om tot een versnelling in de uitvoering van onderhouds- en investeringsprojecten te komen.

Ook zetten we andere stappen om onze onderhouds- en investeringsprojecten voorspelbaarder te maken. Het verder invullen van de Vendorlink-app voor contractbeheer en de Vabi Vastgoeddata-applicatie om vastgoeddata goed te ontsluiten zijn daar voorbeelden van.

Verder herijkten we het inkoopbeleid en de contracten voor de centrale verwarming. Daarnaast startten we de aanpassing van het inkoopprogramma van de badkamers, keukens en toiletten. Ook is het onderhoud voor het (platte) dak ingekocht. De stichting RGS lanceerde het nieuwe normenboek Kwaliteit in Balans. Dit boek is in lijn met de Leidraad Resultaatgericht Samenwerken. Het bevat normen verdeeld over zeven kwaliteitsthema's van vastgoedonderhoud: veiligheid, gezondheid, energiezuinigheid, gebruikskwaliteit, duurzaamheid, toekomstwaarde en wonen. Zo hebben we duidelijker vastgelegd wat we van de aannemers geleverd willen krijgen.

Om de kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing te optimaliseren van de meerjarenonderhouds- en investeringsbegroting (MJOIB) gaven we eind 2022 een bureau de opdracht om dit in goed overleg in 2023 te implementeren. Deze gegevens zijn de basis voor betere budgettering in de jaarbegrotingen.

Partnerschap bij ontwikkeling woningbestand

Zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor onze klanten dat doen we niet in ons eentje. De CombiRaad, gemeenten en andere corporaties in de regio zijn daarbij belangrijke partners voor ons.

Daarnaast enthousiasmeren we de oprichting van bewonersadviesgroepen (BAG's), de spreekbuis voor onze huurders.

Een belangrijk en arbeidsintensief traject was de verkoop van 464 sociale huurwoningen in de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht aan woningcorporaties Rhiant en Trivire. De laatste 120 woningen in de Tesselschadestraat worden op 28 februari 2023 juridisch overgedragen. Door ons terug te trekken uit de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht kunnen we onze aandacht volledig richten op onze woningen in de gemeenten Alblasserdam, Papendrecht en Zwijndrecht. Daarnaast kochten we 315 woningen in Alblasserdam en Zwijndrecht aan van woningcorporatie Mooiland. Met de overname van deze woningen vanaf 1 april 2022 kunnen we nog meer thuis geven aan de mensen in Zwijndrecht en Alblasserdam die zijn aangewezen op een betaalbaar huis.

De wens om samen te werken met collegacorporaties kreeg meer gestalte in 2022. We realiseerden samenwerking voor gezamenlijke inkoop. Ook stemden wij gezamenlijk zaken met elkaar af.

Begin 2022 ondertekenden we officieel met de gemeente Zwijndrecht, de andere corporaties en de huurdersraden prestatieafspraken voor 2022-2023.

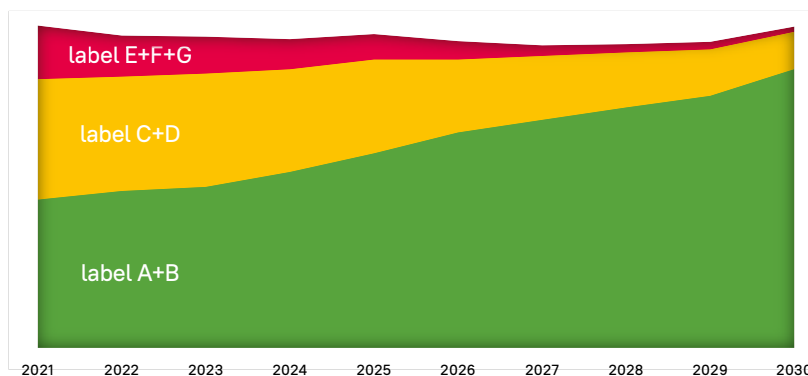
De voorbereidingen daarvoor waren in 2021 al gestart.

Verbeteren, verduurzamen en verjongen van woningen

In 2022 werkten we in 11 projecten aan de kwaliteitsverbetering, verduurzaming en verjonging van ons woningbestand. In totaal investeerden we € 25 miljoen. Dat is € 6 miljoen meer dan in 2021.

Ook brachten we in 2022 het aandeel woningen met een E-, F- of G-energielabel terug: van 17% in 2021 naar circa 13% van de woningen in 2022. De komende vijf jaar investeren we daarin fors.

Grafiek 3.1 Ontwikkeling energielabels conform MJB 2023



In Zwijndrecht vierden we in december 2022 met de bewoners de oplevering van de 29 woningen in de Indische Buurt fase 1. Dit project maakt onderdeel uit van het grootschalige vernieuwingsproject van het Stationskwartier. Voor de Indische buurt fase 2 en 3 ronden we in 2022 de aanbesteding af. We verwachten dat de sloop van de bestaande woningen kan starten in het voorjaar 2023 en de nieuwbouw eind 2023.

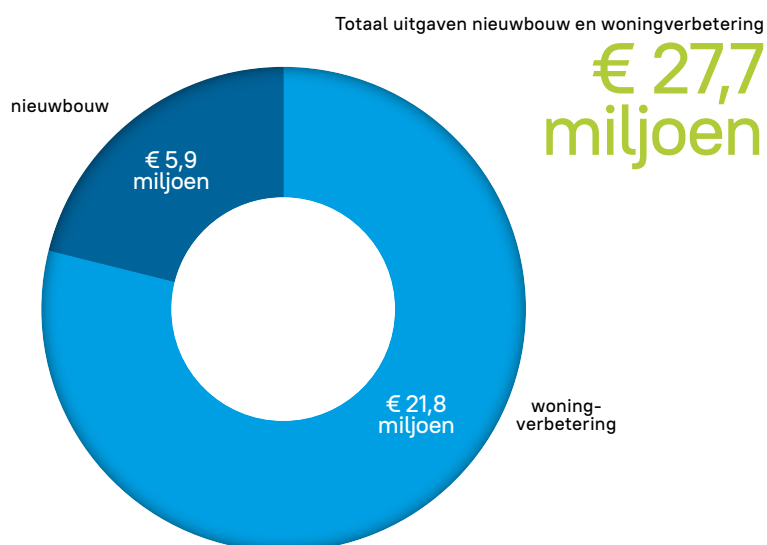
In de gebiedsontwikkeling Kraaihoek in Papendrecht zijn alle vaste huurders uit het sloop/nieuwbouwproject Kraaihoek Zuid (fase 1) verhuisd. De woningen

worden nu tijdelijk bewoond via een intermediaire leegstandsbeheerder. In het najaar selecteerden we de partner die met ons de sloop en daarna de nieuwbouw van de woningen en appartementen gaat ontwikkelen.

Voor de vervolgaanpak van de wijk Kraaihoek stelden we een integraal initiatiefdocument vast. Met de belangrijkste belanghebbenden en onze RvC organiseerden we hiervoor in augustus een themamiddag 'Onderweg in Kraaihoek'. De verwachting is dat we in 2023 de eerste startbesluiten voor de vervolgaanpak van de wijk Kraaihoek voor goedkeuring kunnen voorleggen. Ook bestendigden we de samenwerking met de gemeente en de zorgorganisaties Rivas en Waardenburgh. Begin 2023 organiseren de zorgpartijen een inspiratie- en brainstormsessie. We willen hiermee invulling geven aan de Zorgzame Buurt. En dat samen met de zorgpartijen uitwerken.

In Alblasserdam startte in oktober 2022 de bouw van 20 appartementen op de vroegere locatie van korfbalvereniging CKC in Alblasserdam. We verwachten deze medio 2023 op te leveren.

Grafiek 3.1 Uitgaven nieuwbouw en woningverbetering

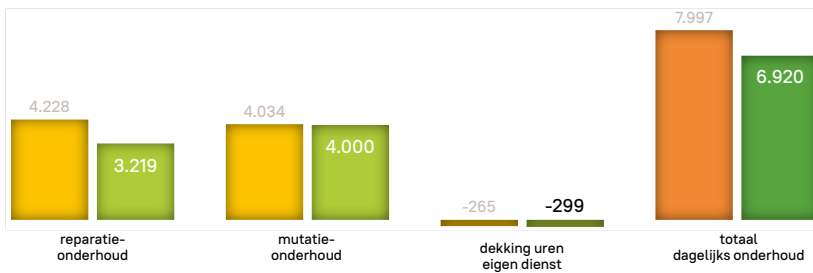


Grafiek 3.2 Ontwikkeling energielabels 2021-2022



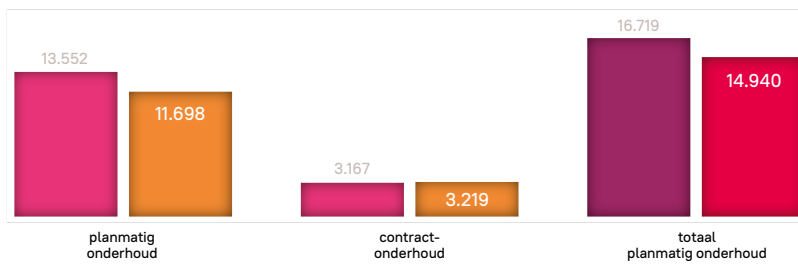
Grafiek 3.3 Uitgaven dagelijks onderhoud 2021-2022

	begroting 2022	uitgaven 2022	uitgaven 2021
Reparatieonderhoud.....	3.829	3.219	4.228
Mutatieonderhoud.....	3.767	4.000	4.034
Dekking uren eigen diensten.....	0	-299	-265
Totaal	7.596	6.920	7.997

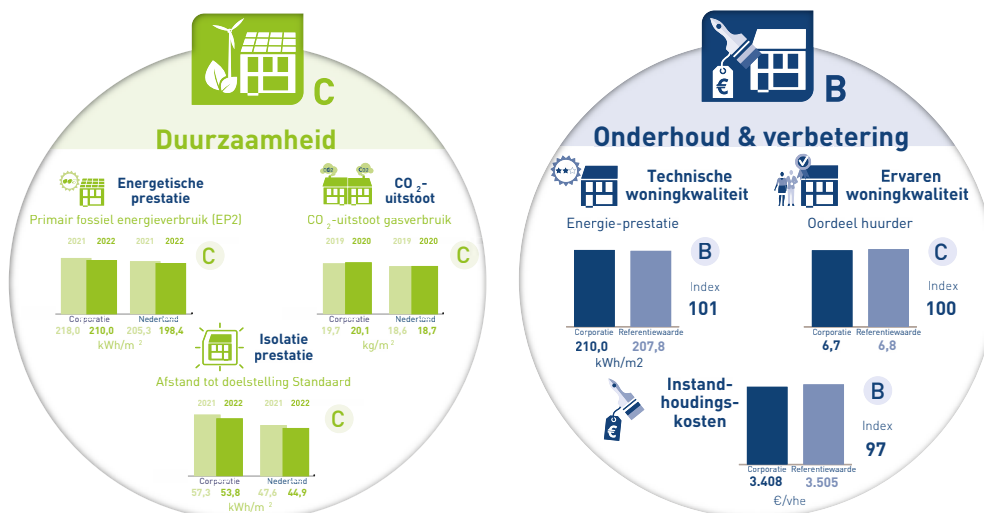


Grafiek 3.4 Uitgaven planmatig onderhoud 2021-2022

	begroting 2022	uitgaven 2022	uitgaven 2021
Planmatig onderhoud.....	16.148	11.698	13.552
Contractonderhoud.....	3.026	3.242	3.167
Totaal	19.174	14.940	16.719



Grafiek 3.5 Aedes-benchmark Duurzaamheid en Onderhoud & verbetering







4. Duurzame bedrijfsvoering

37

We willen maximaal van betekenis zijn voor onze klanten. Nu en in de toekomst. Vanuit ons vliegplan zoeken we de balans tussen onze opgaven en ambities en onze financiële mogelijkheden. Daar betrekken we belangrijke belanghebbenden bij, zoals de CombiRaad en de gemeenten. En we zorgen voor een duurzame bedrijfsvoering: doelmatig en efficiënt, waarin we ICT inzetten als strategisch instrument en steeds meer 'in control' komen op onze processen.

De doelen voor 2022

De organisatie-inrichting past bij de manier waarop we willen samenwerken met de verschillende disciplines.

Doelmatigheid bedrijfskosten versterken op basis van benchmark met collegacorporaties.

Het vliegplan en de periodieke monitoring zijn voorspelbaar.

Aan- en verkoop woningen financieel gemanaged.

Opstellen businessplan en financieringsplan niet-DAEB.

Succesvol implementeren Tobias365.

Afronden migratie naar de cloud.

Doorzetten beweging naar datagedreven organisatie.

Vervolg borging procesgericht denken-werken-sturen.

Vliegplan doorontwikkeld

In 2021 hebben we het vliegplan neergezet. Het stelt ons in staat om met onze belanghebbenden bewuste keuzes te maken tussen de volkshuisvestelijke ambities en de financiële mogelijkheden. Dat vliegplan ontwikkelden we in 2022 door. Vanuit de Nationale Prestatieafspraken namen de verwachtingen voor verjonging, verbetering en uitbreiding van woningen toe. Daarnaast verslechterde het economische klimaat. Dat maakte dat we steeds meer uitdagingen zagen, ondanks de afschaffing van de verhuurderheffing.

Door met elkaar de uitgangspositie en de gedragen ambitie goed te doorleven wisten we een sluitende meerjarenbegroting 2023-2027 neer te zetten.

De gevraagde inzet van Woonkracht10 heeft adequate monitoring en voorspelbaarheid nodig. Zeker in de huidige realiteit met stijgende rentes en schaarste aan mensen en materialen vraagt dit veel. Daarom ontwikkelen we het vliegplan en het voortdurende gesprek daarover met onze belanghebbenden verder door.

Aan- en verkoop van woningen

Een grote uitdaging in 2022 was om de financiering tussen de aankoop van het bezit van Mooiland (315 vhe) en de verkoop van het bezit in Hendrik-Ido-Ambacht (581 vhe) af te stemmen. Het bezit in Hendrik-Ido-Ambacht droegen we via een zogenaamde taakoverdracht medio 2022, met uitzondering van complex Tesselschadestraat, over aan collegacorporaties Rhiant en Trivire. Een van de voorwaarden voor de taakoverdracht waarmee overdrachtsbelasting wordt voorkomen, was het 'meeleveren' van leningen. Door onder andere de voor de aankoop van Mooiland aangetrokken leningen mee te leveren bij de taakoverdracht aan Rhiant en Trivire konden we overliquiditeit voor Woonkracht10 voorkomen en realiseerden we de taakoverdracht.

Huurachterstanden onder druk

Vanuit onze maatschappelijke verantwoordelijkheid willen we het leed van schulden en zeker huisuitzettingen voorkomen. Daarom doen we aan vroegsignalering van betalingsachterstanden én ondernemen we daar direct actie op. Toch zagen we in 2022 een duidelijke kentering. De hoge inflatie, aangewakkerd door de hoge energieprijzen, is duidelijk zichtbaar.

De huurachterstanden lopen voor het eerst in jaren weer op en ook het aantal aanzeggingen steeg fors. Toch konden we het aantal huisuitzettingen beperken, al is elke huisuitzetting er in feite één te veel. Door goede samenwerking tussen de incassomedewerkers en de interne wijkteams per gebied zijn we er snel bij. De externe samenwerking met de sociale wijkteams van de gemeenten is cruciaal om snel de juiste interventie te kunnen plegen. Het aantal aanzeggingen tot ontruiming steeg van 9 in 2021 naar 17 in 2022. Het aantal uitzettingen door huurachterstand steeg van 1 in 2021 naar 4 in 2022. Dat is vergelijkbaar met de aantallen in 2020. Desondanks baart deze stijging ons zorgen.

Afdeling bedrijfsvoering gestart

Om de verschillende ondersteunende disciplines meer en beter te laten samenwerken, organiseerden we deze dichter bij elkaar vanuit één afdeling bedrijfsvoering. Eind 2022 rondde we, met goedkeuring van de OR, de personele plaatsingen voor de nieuwe afdeling Bedrijfsvoering af. Vanaf 2023 starten we met deze afdeling. Door het samenvoegen van Finance & Control, Kwaliteitsmanagement, Informatisering en Datagedreven werken kunnen we de klantgerichtheid, resultaatgerichtheid en voorspelbaarheid van onze

dienstverlening en processen verder vergroten. Hierin heeft business control een belangrijke rol. Eind 2022 startten we met een training voor alle managers en teamleiders over dit onderwerp. We willen daarmee in 2023 een gedragen en gezamenlijke visie op business control binnen Woonkracht10 realiseren.

Beheersing bedrijfslasten

In 2022 behaalden we in de Aedes-benchmark over het boekjaar 2021 een A-score op bedrijfslasten. Met de toenemende ambities en digitalisering zien we de bedrijfslasten wel weer stijgen. Het doel was om de doelmatigheid in bedrijfslasten bewust te bestendigen. In 2022 kwamen we hier nog onvoldoende aan toe. Ook de ambitie om te groeien naar 5% bezit in de niet-DAEB-tak (woningen boven de liberalisatiegrens) met ondersteuning van een businessplan en financieringsplan hebben we voor 2023 opnieuw geagendeerd. Dit mede doordat we vooralsnog geen externe financiering nodig hebben voor de niet-DAEB-tak.

Procesgericht denken-werken-sturen begint te landen

We willen onze klanten optimaal bedienen en volkshuisvestelijk maximaal presteren. Daarom hebben we de ambitie om ons werk sneller, beter en met stabielere resultaten uit te voeren. Dat willen we bereiken met het programma 'procesgericht denken-werken-sturen' dat we twee jaar geleden startten. Binnen dit programma werken we aan de juiste balans tussen resultaat- en mensgerichte activiteiten om beter 'in control' te komen op onze processen. We kozen begin 2022 bewust voor zes focusprocessen om te groeien in routine op procesgericht denken-werken-sturen. We startten met het pilotproces Huurincasso. Daarin brachten we alle elementen voor de routine in procesgericht werken samen: dag-weekstartmethodiek, dashboards, gebruik ondersteunende software en de samenwerking met de specialisten van de afdeling Bedrijfsvoering. Dat wierp zijn vruchten af: het procesgericht denken-werken-sturen landde in de organisatie. Ook zagen we in het pilotproces dat we al beter ketengericht samenwerken. Toch is dat nog geen routine en vraagt dit blijvende aandacht van de proceseigenaren en de ondersteuning vanuit bedrijfsvoering.

Daarnaast ging het ambassadeursprogramma van start. Daarin namen enkele medewerkers op eigen initiatief deel aan de Green Belt-opleiding om daarmee hun voortrekkersrol verder vorm te geven. Alle deelnemers zijn op dit moment bezig met de uitvoering van aan de opleiding gekoppelde verbeterprojecten. Zo werken ze mee aan de olievlekwerking van procesgericht denken-werken-sturen binnen Woonkracht10.

De voorgenomen doorontwikkeling op Sprankelend Samenwerken in samenwerking met HR kwam in 2022 niet tot de gewenste wasdom. Dat geldt ook voor de aansluiting van HR-processen bij het programma. In 2023 gaan we daar actief mee aan de slag en is het onboardingsproces een van de focusprocessen. Ook krijgen zachte beheersmaatregelen gericht op samenwerken, eigenaarschap en leiderschap meer specifieke aandacht. Dat zijn belangrijke aandrijvers van het procesgericht denken-werken-sturen.

Om het three-linesmodel nog beter in de organisatie te kunnen opnemen, hielden we een pilot met een softwarepakket dat proces- en risicomanagement ondersteund. We zijn voornemens dit pakket in 2023 stapsgewijs te implementeren. De snelheid daarvan hangt onder andere af van de implementatie van Tobias365.

'Three lines to improve'

Het verder 'in control' komen betekent ook verdere inbedding van de 'three lines to improve'. Het lijnmanagement (eerste lijn) is verantwoordelijk voor beheersing van de dagelijkse procesrisico's en controleert de naleving van de beheersmaatregelen. De business controllers (tweede lijn) ondersteunen en adviseren de eerste lijn. Ook gaan ze na of de lijnmanagers hun verantwoordelijkheden voldoende nemen. De concerncontroller (derde lijn) overziet en beoordeelt het samenspel tussen de eerste en tweede lijn en adviseert over mogelijke verbeteringen. De concerncontroller ondersteunt het verbeterproces met de activiteiten die in het auditplan zijn vastgelegd. Dit auditplan wordt afgestemd met onze externe accountant en, via de auditcommissie, goedgekeurd door de raad van commissarissen. Dit auditplan voerden we voor 2022 vrijwel geheel uit. Vanwege de toevoeging van een audit op de Warmtenet Tarievenkaart schoven we de audit op planmatig onderhoud door naar 2023. De rode draad vanuit de audits was dat in het dagelijks werk van zowel de eerste als tweede lijn verschillende verbeteringen nodig zijn. Bijvoorbeeld het routinematig signaleren van risico's, proactief eigenaarschap, tijdig sturen en aantoonbaar vastleggen van interne controles.

Risicomanagement verder bestendig

Het risicomanagement is een primaire verantwoordelijkheid van het lijnmanagement en integraal ingebed in de bedrijfsvoering. Om dit verder te borgen stelden we in 2022 ons risicomanagementbeleid vast met daarin onze uitgangspunten, risicomanagementcyclus, organisatie-inrichting, risicobereidheid en gewenste cultuur. Via het verbeterprogramma krijgen we de operationele risico's binnen de processen in beeld. Omdat meer processen in het programma zijn opgenomen, hebben we ook meer risico's in beeld.

Zoals elk jaar herijkten we ook in 2022 de strategische risico's op basis van de nieuwe strategische koers. Deze legden we vast in een risicomatrix waarbij voor ieder risico de interne risico-eigenaar is benoemd. Verder staat in de matrix per risico wat de ingeschatte kans en impact zijn vóór de beheersmaatregelen, welke maatregelen worden genomen en wat de kans en impact zijn ná die maatregelen.

Naast herijking van de risico's uit 2021, voegden we een risico toe bij 'Hart voor de klant' vanwege de problematiek van stijgende energielasten. In het algemeen zien we een verschuiving van de risico's naar rechtsboven op de kaart. Dat wil zeggen: grotere risico's met meer impact. Dat komt vooral door de extreme externe omstandigheden. Denk aan stijgende gasprijzen, stijgende bouwkosten en energiearmoede. Hierbij speelt ook de impact van de Nationale Prestatieafspraken een rol en de verwachtingen die deze creëren. Tegelijkertijd zijn onze eigen ambities onverminderd hoog. Toch vinden wij de omvang van de restrisico's op een acceptabel niveau, passend bij de risicobereidheid (gematigd offensief) in ons financiële beleid. Via onder andere het vliegplan beschikken we over voldoende mogelijkheden om tijdig bij te sturen waar nodig.

Cultuur, gedrag, fraude en integriteit

'Tone at the top', cultuur, gedrag en aandacht voor eerlijk handelen en integere bedrijfsvoering zijn belangrijk voor (fraude)risicobeheersing. Naast 'soft controls' gebruiken wij in onze operationele processen diverse beheersmaatregelen om fraude te voorkomen. Het totaal van deze fraude-preventieve beheersingsmaatregelen noemen we de frauderisico-analyse en is onderdeel van ons risicomanagement. Jaarlijks stelt de RvC deze risicoanalyse vast als onderdeel van het auditplan.

In 2022 stonden we specifiek stil bij de frauderisico's en de beheersing daarvan binnen Woonkracht10. Dat gebeurde tijdens de themamiddag Duurzame Bedrijfsvoering die we samen met de RvC en het MT hielden. We bespraken welke belangrijke risico's we zien, zoals de kans op onregelmatigheden bij betalingen, in- en verkoop en woningtoewijzingen, het ingrijpen van het management op de eigen interne regels en (ICT-)toegang. Deze risico's beheersen we met ingerichte functiescheidingen en procedures. En via interne controles, zoals controles op de mutaties van stamgegevens, toewijzingsdossiers, taxatierapporten, ICT-securityscans en afwijkingen in het standenregister.

Met het three-linesmodel stellen we periodiek vast of de beheersmaatregelen worden nageleefd. De (onafhankelijke) controller heeft ook een reviewrol bij de begroting en jaarverslaggeving. Daarnaast is tegenkracht georganiseerd: het collegiale tweehoofdig bestuur neemt besluiten en houdt daarbij rekening met advies vanuit het MT en de (onafhankelijke) controller. Ook de RvC wordt, op basis van de geldende kaders, betrokken bij besluiten.

Verder heeft Woonkracht10 naast een gedrags- en integriteitscode een klokkenluidersregeling. Medewerkers kunnen eventuele ongewenste zaken, onregelmatigheden of misstanden melden bij interne ene externe vertrouwenspersonen. In 2023 willen we het melden nog laagdrempeliger maken via de introductie van de speak-uptool van PeopleInTouch. We stimuleren onze medewerkers om met elkaar te praten over waar en wanneer zich ongewenste zaken kunnen voordoen, hoe we daarop zouden (moeten) reageren en hoe we ongewenste zaken kunnen voorkomen. Via de implementatie van de sturingsprincipes en de input vanuit de medewerkerstevredenheidsonderzoeken verbeteren we onze (werk)cultuur en krijgen we inzicht in waar vervolgstappen nodig zijn. Het kan daarbij gaan om signalen van verhoogde frauderisico's, maar bijvoorbeeld ook om een onveilige werkomgeving. Zo werkten we in 2022 hard aan helderheid in verwachtingen op procesniveau's. Dat krijgt in 2023 een vervolg. In 2022 zijn er geen fraudes geconstateerd bij Woonkracht10.

Integriteitsmeldingen

Er kwamen in 2022 geen integriteitsmeldingen binnen, niet bij Bureau Hoffman of enig ander kanaal.

Migratie naar de cloud

ICT zetten we in om de bedrijfsprocessen te ondersteunen en beleids- en sturingsinformatie te genereren. Ook helpt ICT bij het verbeteren van processen en bij ondersteuning van het (samen)werken op afstand. Voor 2022 was het doel om de migratie naar de cloud zoveel mogelijk af te ronden. De implementatie van Tobias365 als opvolging van ons huidige primair systeem TobiasAX was daarin een belangrijke schakel. In het ICT-samenwerkingsverband van acht woningcorporaties – A+ genoemd – hebben we de startvolgorde tussen de

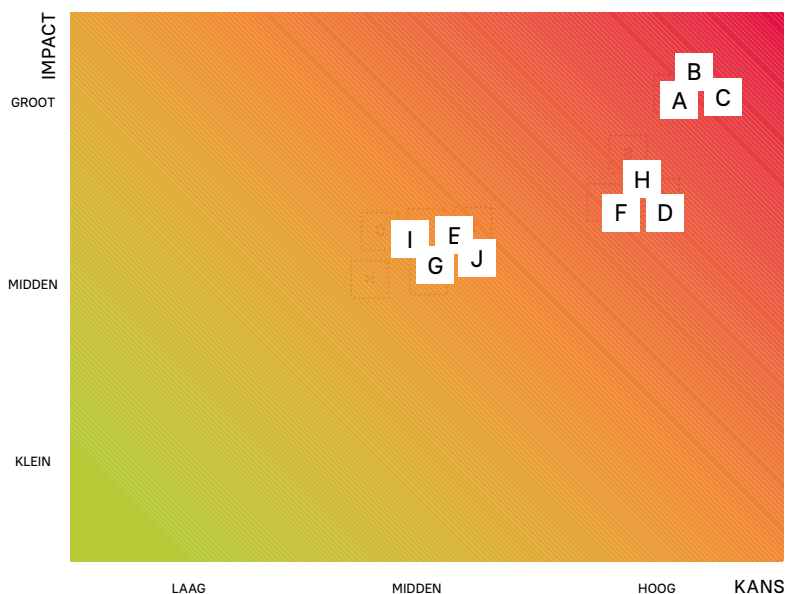
verschillende corporaties veranderd. Daardoor werd onze implementatie van Tobias365 doorgeschoven naar april 2023. Wel troffen we alle voorbereidingen. Daarmee maakten we het begin om in 2023 verder naar de cloud te migreren. Ook het digitaal samenwerken en het afstoten van de extra (lokale) werk-omgeving loopt door in 2023.

Visie op datagedreven werken ontwikkeld

We zijn ervan overtuigd dat we beter kunnen thuis geven als we meer relevante informatie kunnen gebruiken over onze huurders en ons vastgoed. Dit uiteraard binnen de kaders van wat wettelijk mag en goed beveiligd. Door data te gebruiken via (huidige en toekomstige) eigen systemen en partnersystemen kunnen we proactiever zijn voor huurders. Nadat we in 2021 onze digitale strategie vaststelden, ontwikkelden we in 2022 een visie op datagedreven werken.

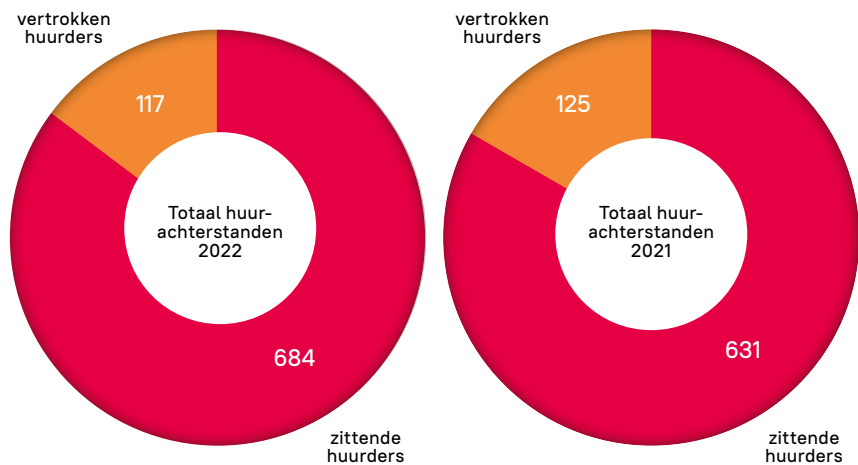
Duurzaam veilig ICT-gebruik

Met het toenemend ICT-gebruik blijft het nog belangrijker om aandacht te besteden aan informatiebeveiliging en AVG-beleid (privacy). De hack eind maart 2022 bij acht collegacorporaties benadrukte dat belang nog maar eens. Ook in 2022 verrichtten we daarom veel werkzaamheden op dit vlak. Zo voerden we opnieuw het interne controleplan rondom informatiebeveiliging en AVG uit. Verder namen we technische maatregelen, onder andere door de geleerde lessen uit de hack in de sector. Daarnaast gaat informatiebeveiliging om de menselijke kant, zoals houding en gedrag van collega's. Daarom startten we een bewustzijns campagne. Met de uitwerking van een zogenaamd Incident Response Plan gaven we invulling aan duurzaam veilig ICT-gebruik. In dat plan houden we rekening met scenario's 'in het geval van': hoe reageer je bij een calamiteit en welke stappen onderneem je? In 2023 gaan we door met het creëren van bewustzijn over veilig ICT-gebruik bij collega's. En blijven we de ICT-infrastructuur optimaliseren.

Grafiek 4.1 Strategische risicokaart + Top-10 netto risico's

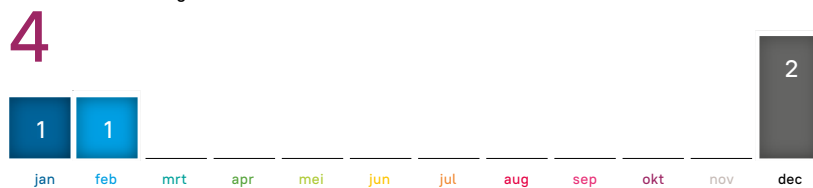
EXTERNE RISICO'S		
A	HG	Involed landelijke politiek op onze financiële positie en mogelijkheden
HART VOOR DE KLANT		
B	HG	Krapte op de woningmarkt: lagere slaagkansen voor kwetsbare woningzoekenden
C	HG	Huurders komen financieel in problemen door stijfende energielastem met als gevolg stijgende huurschulden, sociale onrust, toenemende polarisatie en gezondheidsrisico's
VEERKRACHTIGE BUURTEN		
D	HM	Stapeling van opgaven komt samen in wijken waar de meest kwetsbare mensen wonen en dat heeft negatieve invloed op de woonbeleving en de leefbaarheid
WAARDEVOL VASTGOED		
E	MM	Het eindbeeld t.a.v. kwaliteit bezit is er nog niet
F	HM	Realisatie van de investeringsopgave blijft achter als gevolg van oplopende prijzen, beschikbaarheid materialen, tekort aan personeel
G	MM	Stagnering grote gebiedsontwikkelingen door bijv. complexiteit, financiën en geen 'nieuwe' afspraken met gemeente m.b.t. uitleglocaties
DUURZAME BEDRIJFSVOERING		
H	HM	Druk op het duurzaam bedrijfsmodel a.g.v. stapeling van de opgaven (NPA) en toegenomen onzekerheden t.a.v. de financiële ruimte
I	MM	Onvoldoende innovatieve ICT en/of databeheersing op het gebied van kwaliteit en beveiliging
WENDBARE ORGANISATIE		
J	MM	Onvoldoende wendbaarheid en/of capaciteit/kwaliteit om onze ambities (incl. verwachtingen (NPA) waar te kunnen maken zoals op het gebied van de toenemende maatschappelijke problemen en polarisatie

Grafiek 4.2 Huurachterstanden 2022-2021

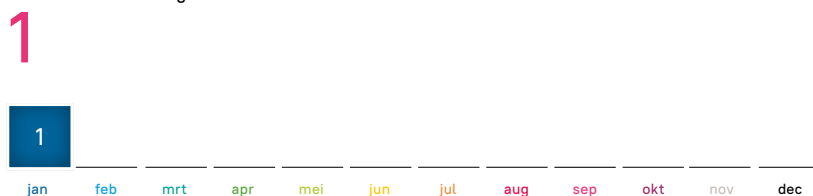


Grafiek 4.2 Huisuitzettingen huurachterstand 2022-2021

Totaal huisuitzettingen huurachterstand 2022



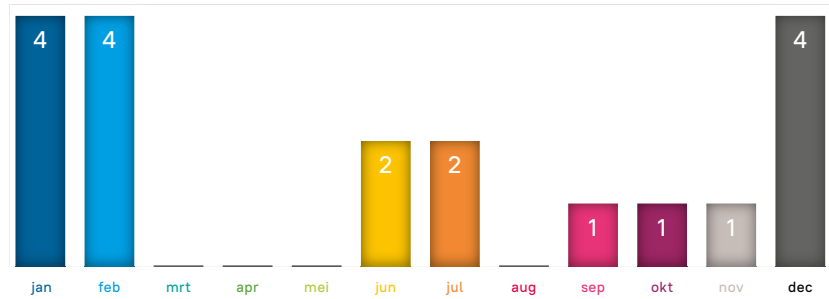
Totaal huisuitzettingen huurachterstand 2021



Grafiek 4.3 Aanzeggingen huisuitzetting 2022-2021

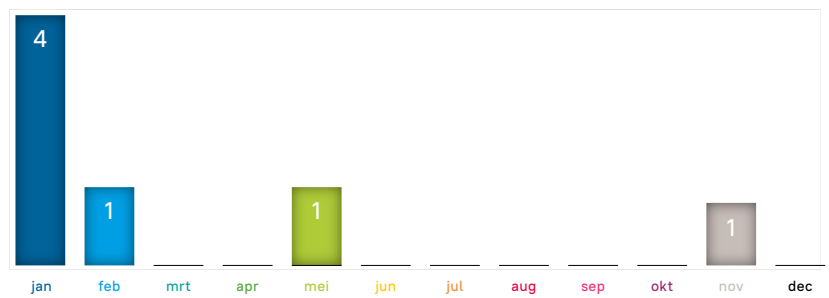
Totaal aanzeggingen huisuitzettingen 2022

19

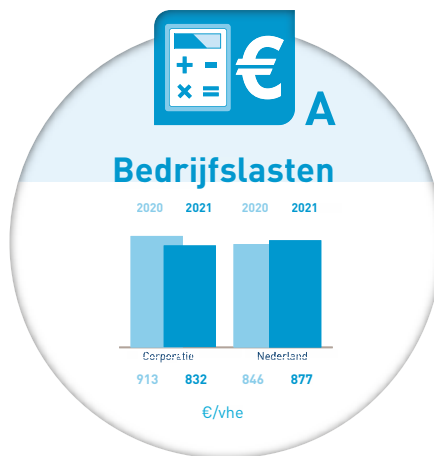


Totaal aanzeggingen huisuitzettingen 2021

7



Grafiek 4.4 Aedes-benchmark Bedrijfslasten



benchmark

2022

Woonkracht10





5. Wendbare organisatie

We staan voor complexe opgaven om aan te pakken. Dat vraagt flexibiliteit en eigenaarschap van onze medewerkers. Wij geven ze de mogelijkheden om zich in die richting te ontwikkelen en we bieden ze een gezonde en veilige werkplek. Voor een wendbare organisatie zien we vitaal, zelfregie en flexibel als de belangrijkste waarden.

De doelen voor 2022

Bevorderen gewenste organisatiecultuur.

Veiligheid en gezondheid van medewerkers voorop.

Een personeelsbestand passend bij de opgave.

Optimaliseren personeelsinformatiesysteem.

Invoeren leermanagementsysteem.

Bevorderen gewenste organisatiecultuur

Een heldere missie en visie is belangrijk voor een gewenste organisatiecultuur. Het geeft de organisatie houvast. Na een intern en extern klantpanel herschreven we onze missie en visie. De verkorte versie sluit nu aan bij de belevingswereld van onze huurders en van onze medewerkers. Het concept is gereed en in 2023 start de implementatie. Het leiderschapsprogramma waarmee we eigenaarschap en verbinding willen bevorderen, komt organisch tot stand. In de Wet van Aandacht staan de sturingsprincipes beschreven. Deze principes zijn de basis voor de gewenste verandering en leiderschapsstijl. Diverse heidagen met bestuur, management en teammanagement werden daarvoor georganiseerd. Verder is de samenwerking binnen en tussen teams een proces dat continu aandacht had. Diverse teams werkten met een teamcoach en teams gingen met elkaar in gesprek om de samenwerking te optimaliseren. Daarnaast liep het programma Samen Onderweg. In dit programma leverden teambuildingsactiviteiten zoals het symposium, zogenaamde kampvuorgesprekken en een tweewekelijkse podcast een belangrijke bijdrage aan de cultuurverandering.

Werken op afstand maakt ons ook wendbaarder. Als voorbereiding van de implementatie van hybride werken stelden we het beleid op voor flexibel plaats- en tijdsafhankelijk werken. We brachten clusters van functies in kaart om het beleid te ondersteunen. Verder richtten we een Stuurgroep Nieuw Kantoor op. Daarin worden de contouren van het nieuwe kantoor en het programma van Eisen besproken. Een extern adviseur begeleidt het traject naar een nieuw kantoor én ondersteunt bij het implementeren van hybride werken.

Resultaten Medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO)

We stapten over op een andere vorm van medewerkerstevredenheidsonderzoek. We meten nu korter en frequenter. Zo weten we beter wat er speelt in de organisatie en kunnen we beter ideeën uit de organisatie ophalen. In 2022 vonden twee metingen plaats. De eerste meting ging over organisatie, efficiëntie en rolduidelijkheid. De tweede meting was gericht op werkgeverschap en hybride werken.

De overall score laat zien dat wij vergeleken met andere corporaties – de benchmark - gemiddeld scoren. Soms wat erboven en soms wat eronder. Elke afdeling besprak de eigen resultaten en onderneemt acties ter verbetering. Enkele onderwerpen lichten we hieronder toe.

Doelen vormgeven met medewerkers

De meeste medewerkers zijn bekend met de organisatiestrategie en de ambities en doelen die hiermee samenhangen. Medewerkers gaven aan achter de ambities te staan. Maar ze zijn ook kritisch: zijn de ambities realistisch? We gaan de bekendheid met de organisatiestrategie verder vergroten. Bijvoorbeeld via sessies bij indiensttreding en bespreking in teamoverleggen. Daarnaast vragen we leidinggevenden kritisch te kijken naar de doelen van het jaar- en teamplan en deze samen met de medewerkers vorm te geven. Daarmee hebben medewerkers echt het gevoel dat de doelen realistisch en haalbaar zijn en willen ze er met volle overgave aan werken.

Duidelijke rollen en verantwoordelijkheden

Medewerkers gaven vaak aan dat de rol die ze uitvoeren niet altijd duidelijk is. Als verbetering zien ze een functieprofiel dat aansluit bij het werk dat ze doen. Een duidelijke afstemming tussen teamleden onderling en tussen teams over wie nu wat doet op welk moment in het proces. Alle medewerkers kregen

een (herzien) functieprofiel aangeboden. Daarnaast zijn teams met elkaar en teamoverstijgend in gesprek om af te stemmen waar de verantwoordelijkheid begint en eindigt in het proces. Het programma Sprankelend verbeteren draagt hier ook aan bij.

Informatievoorziening verbeteren

Medewerkers gaven aan dat veel werkgerelateerde informatie moeilijk ontsloten wordt of dat informatie laat of niet gegeven wordt. Dit belemmert efficiënt werken. We werken op verschillende manieren aan verbetering op dit vlak. De afdeling Vastgoed implementeert bijvoorbeeld een systeem voor betere ontsluiting van vastgoedgegevens. Daarnaast vroegen we medewerkers om meer gebruik te maken van Mijn Woonkracht10 om collega's te betrekken en te informeren. Het programma Sprankelend verbeteren waarin processen worden gestroomlijnd draagt hier ook weer aan bij.

Werkgeverschap

Op het thema werkgeverschap scoorden we conform benchmark. Medewerkers gaven aan dat de toekomstvisie hen inspireert. Hierop scoorden we dan ook een stuk hoger dan de benchmark. Daarentegen scoorden we net onder de benchmark bij het gebruiken van suggesties van medewerkers, tevredenheid over Woonkracht10 en waardering. Hierop is winst te behalen.

Verbetersuggesties hybride werken

Medewerkers waarderen hybride werken enorm. Hier scoorden we dan ook hoog op. Medewerkers gaven aan goed gefaciliteerd te zijn en spraken de wens uit gemiddeld één tot twee dagen vanuit huis te willen werken en de andere dagen vanaf kantoor. Ook stelden we een aantal open vragen over het concentratievermogen en over de facilitering van het hybride werken. Daarvoor droegen medewerkers verbetersuggesties aan:

- **Systemen beter laten werken:** de verwachting is dat met de implementatie van Tobias365 in 2023 dit aanzienlijk verbeterd wordt.
- **Kantoorinrichting (belhokjes, cleandesk, warmte, geluid etc.). Mogelijkheden thuiswerkplek nogmaals onder de aandacht brengen. Spelregels verduidelijken over aantal dagdelen thuiswerken, teamoverleggen en teamdagen. Continue stroom aan e-mail:** verschillende acties zetten we in gang. Zo is eind 2022 een nieuwe airco geïnstalleerd in ons kantoor. Het warmteprobleem van afgelopen zomer is daarmee verholpen. Ook startten we met het invoeren van Cleandesk. Tijdens de opruimdag ruimden medewerkers alle kasten en bureaus op. Collega's kunnen nu via de werkplekapp een andere werkplek reserveren. Met de andere voorstellen gaan we in 2023 aan de slag.
- **Thuiswerkvergoeding verhogen:** met ingang van 1 januari 2023 verhoogden we de thuiswerkvergoeding.

Veiligheid en gezondheid van medewerkers voorop

We ondernamen verschillende acties om de veiligheid en gezondheid van medewerkers te bevorderen.

Zo kwamen we met de vakbonden en OR een sociaal plan overeen. Dit plan geeft medewerkers duidelijkheid over hun belangen tijdens organisatieveranderingen. Het plan biedt hun een vangnet wanneer zij niet mee kunnen met de veranderingen binnen Woonkracht10. Ook boden we interventies aan om duurzame inzetbaarheid en mobiliteit van onze medewerkers te bevorderen. Dit deden we zowel vanuit Woonkracht10 als vanuit ons samenwerkingsverband CorpoConnect.

Veel medewerkers namen deel aan opleidingen en workshops of maakten gebruik van een (ontwikkel/loopbaan)coach.

De energiecrisis en wooncrisis raken ook sommige van onze medewerkers. We boden de helpende hand aan medewerkers die daardoor in de problemen dreigden te raken.

Via nieuwsbrieven en bijeenkomsten brachten we het vernieuwde agressie-, arbo- en verzuimbeleid onder de aandacht. We reikten hand-outs uit over hoe te handelen bij een agressie-incident en lichtten deze toe tijdens de inhoudelijke agressietrainingen.

Ook voerden we een vitaliteitsregeling in. We lanceerden deze tijdens een vitaliteitsweek waarin we activiteiten rondom vitaliteit organiseerden. Denk aan stoelmassage, bootcamp, lunchwandeling, smoothie-fietsen, vitaliteitsbingo en goodiebag. Via de regeling krijgen medewerkers jaarlijks € 330 voor vitaliteitsbevorderende activiteiten, zoals een sportschoolabonnement, een cursus stoppen met roken, begeleiding van een gewichtsconsulent of yogalessen. In 2022 maakten 77 medewerkers gebruik van de regeling. Verder kunnen medewerkers dagelijks vers fruit krijgen op kantoor.

Daarnaast maakten 56 medewerkers gebruik van het aanbod voor een preventief medisch onderzoek (PMO). Het PMO bestond uit vier onderdelen: Fysiek, gezond leven, duurzame inzetbaarheid en psychische sociale arbeidsbelasting. Daaruit bleek dat we op de goede weg zijn. Van de deelnemers gaf ruim 70% aan dat ze werkplezier ervaren en 65% voelt zich betrokken. Er bleek ook ruimte voor verbetering, zoals:

- een gezondere voedingskeuze en meer bewegen;
- hulp bij het verhogen van de inzetbaarheid en bij het omgaan met ongewenst gedrag van externen;
- het wegnemen van belemmerende factoren als veel overleg en veel mailverkeer;
- een betere balans bieden tussen functionele en sociale steun.

Ziekteverzuim blijft aandachtspunt

Het ziekteverzuim over 2022 was 6,4%. Dit is meer dan gewenst. We hebben te maken met veel lang verzuim, gerelateerd aan privéaangelegenheden. Daarnaast nam het korte verzuim het laatste half jaar toe. De meldingsfrequentie steeg naar 1,05. Dit is hoger dan het landelijk gemiddelde van 0,8. Waar normaliter in de zomer een dip te zien is in het aantal meldingen bleven deze nu aan de hoge kant.

Elk verzuimdossier krijgt volledige aandacht in nauwe samenwerking met de bedrijfsarts. Elk kwartaal organiseren we een Sociaal Medisch Overleg (SMO). Om het kwartaal bespreken we in een plenaire sessie casuïstiek uit de praktijk. Daarbij geven leidinggevendenden elkaar tips over hoe om te gaan met een verzuim. Na het SMO bespreekt elke leidinggevende, individueel, zijn of haar verzuimdossiers met de bedrijfsarts. De bedrijfsarts voorziet de leidinggevende vervolgens van handvatten om de juiste vervolgstappen te kunnen zetten in dat dossier.

Meldingen externe vertrouwenspersonen

In 2022 zijn geen meldingen gedaan bij de externe vertrouwenspersonen. Kwesties die er speelden zijn intern opgelost.

Een personeelsbestand passend bij de opgave

Continu werkten we aan het dichten van de kloof tussen het gewenste personeelsbestand en de huidige bezetting. Dat deden we onder andere door voor alle afdelingen een afdelingsontwikkelplan op te stellen met daarin de gewenste formatie (kwantitatief en kwalitatief). Daarnaast voerden we een vlootshouwing uit om het kwalitatieve personeelsbestand in beeld te brengen. Door die resultaten af te zetten tegen de huidige kwalitatieve - en kwantitatieve bezetting, kregen we acties in beeld voor de instroom, doorstroom en uitstroom. Het evalueren en verbeteren van de performancegesprekencyclus schoven we door naar 2023.

Het zoeken en aantrekken van nieuwe medewerkers kostte nog steeds veel energie in de krappe arbeidsmarkt. Met een visie en beleid op arbeidsmarktcommunicatie zetten we de werving en positionering van Woonkracht10 als aantrekkelijke werkgever kracht bij. Daarvoor ging een nieuwe werken bij-website in de lucht met bijpassende sociale media-uitingen. In 2022 verwelkomden we 27 nieuwe medewerkers. 11 medewerkers stroomden door naar een andere functie binnen Woonkracht10 en 25 medewerkers stroomden uit. De uitstroomredenen variëren van pensioen tot een verhuizing naar het buitenland vanwege de baan van de partner. Soms werd het dienstverband op initiatief van Woonkracht10 beëindigd. Om met elkaar in verbinding te blijven, startten we begin 2022 een Time for Lunch in de Woonkamer.

De basis op orde

Stapje voor stapje verbeterden we ons personeelsinformatiesysteem. Het verzuimproces richtten we in binnen Visma. Leidinggevenden kunnen daarmee direct verzuimmeldingen in het systeem verwerken. Ook ontvangen ze zo signalen als ze activiteiten moeten uitvoeren in het verzuimproces. Verder schoonden we de digitale personeelsdossiers en richtten ze opnieuw in. Daarnaast voerden we diverse nieuwe functionaliteiten in het systeem in om het gebruiksgemak voor leidinggevenden, medewerkers en HR te verbeteren. Om uitleg te geven over de nieuwe functionaliteiten hielden we spreekuren.

We verruimden de regeling reiskosten woon/werk. Ook voerden we de WeGo-app in voor rittenregistraties en het reserveren van poolauto's. Hiermee kwam het reserveringssysteem in Outlook en de sleutelkast bij de balie te vervallen en voldoen we aan de wet- en regelgeving van de Belastingdienst.

In het kader van duurzaamheid startten we in het derde kwartaal met het scheiden van afval op kantoor. Daarvoor plaatsten we negen afvalsystemen voor papier, plastic en restafval in plaats van de losse afvalbakken en papierbakken. Dankzij de afvalscheiding kunnen kostbare grondstoffen opnieuw worden gebruikt en dat is goed voor het milieu.

Tabel 5.1 Personele lasten

	BEGROOT	GEREALISEERD	AFWIJKING
Vaste personele lasten	9.922.000	9.198.064	-723.936
Tijdelijke personele lasten	428.000	1.931.803	1.503.803
Totaal personele lasten	10.350.000	11.129.867	779.867

Grafiek 5.2 Opleidingskosten

(bedragen x €1)

Functiegebonden	▼	240.402
Persoonlijk loopbaanontwikkelingsbudget	▼	23.282
Algemeen budget (BHV/EHBO)	▼	+ 22.017
Totaal opleidingskosten	▼	285.701
Opleidingskosten per fte (uitgaande van 117,36 fte) =	2.434 ◀◀◀◀	

Tabel 5.3 Permanente educatie bestuur

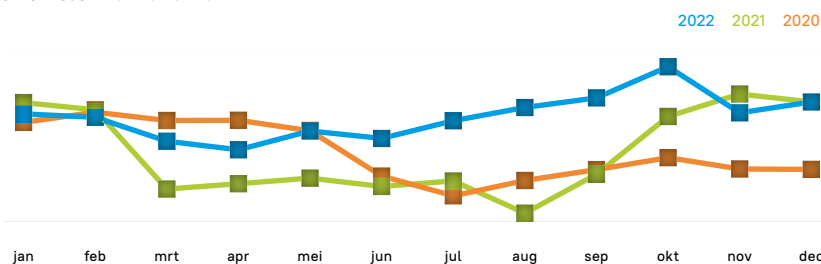
NAAM BESTUURDER	PE-PUNTEN 2022	PE-PUNTEN 2021	PE-PUNTEN 2020	PE-PUNTEN 2019
E. Zwijnenburg	28	49	20	79
E. Groeneveld (vanaf 01-09-2020)	116	75,5	22	13

Tabel 5.4 Instroom, doorstroom en uitstroom personeel

	AANTAL	MAN	VROUW
Instroom	27	11	16
Doorstroom	11	5	8
Uitstroom	25	16	9

Naast bovenstaande aantallen zijn in 2022 in totaal 3 stagiaires werkzaam (geweest) binnen Woonkracht10 op de afdeling Wonen (wijken en dagelijksonderhoud). Binnen de afdeling Wonen zijn 2 medewerkers met een afstand tot de arbeidsmarkt werkzaam geweest in het kader van een digitaliseringsproject.

Grafiek 5.5 Ziekteverzuim



Tabel 5.7 Personeelsbezetting

	AANTAL MEDEWERKERS			FTE			GEMIDDELDE LEEFTIJD			GEMIDDELDE DIENSTTIJD		
	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw	tot.	man	vrouw
Bestuur incl. secr. en controll	6	3	3	5,89	3,00	2,89	56,67	57,00	56,67	12,03	13,09	10,96
Staf overig	8	1	7	6,17	0,78	5,39	53,38	59,00	52,57	9,65	2,75	12,17
Financiën	17	11	6	15,31	11,00	4,31	52,00	52,00	52,00	14,92	10,14	23,68
I&A	3	2	1	2,89	1,89	1,00	49,33	49,00	50,00	19,13	19,57	18,26
Vastgoed	17	11	6	15,89	11,00	4,89	50,35	49,09	53,00	10,78	10,13	11,98
Vastgoedstrategie	5	5	0	4,89	4,89	0,00	45,20	45,20	0,00	4,99	4,99	0,00
Wonen	75	28	47	67,14	27,39	39,75	44,88	45,71	44,00	8,56	10,19	7,58
TOTAAL	131	61	70	118,18	59,95	58,23	47,66	48,28	47,13	10,00	10,07	10,10



6. Governance

Woonkracht10 is een maatschappelijke onderneming met veel belanghebbenden en vindt een goede en transparante verantwoording belangrijk. Om dit zorgvuldig te doen, hanteren we de 'Governancecode Woningcorporaties'. Sinds 1 januari 2020 geldt een nieuwe Governancecode. We hebben in 2020 de wijzigingen doorgevoerd die nodig waren om (meer en duidelijker) te voldoen aan deze nieuwe code. In 2022 zijn verschillende governancedocumenten gecheckt op actualiteit en waar nodig aangepast.

De raad van commissarissen (RvC) legt in dit jaarverslag verantwoording af over de manier waarop hij zijn taken en bevoegdheden in 2022 heeft uitgevoerd. Dit gebeurt in het Verslag van de raad van commissarissen op de volgende pagina's.

Nu de top van de organisatie stabiel is en de resultaten goed, is er voor de RvC meer ruimte om stil te staan bij zijn rol en werkwijze. Die rol wordt minder sturend en meer op afstand. In 2022 gaf de RvC samen met het bestuur invulling aan het strategisch partnerschap. Dit is vastgelegd in de nieuwe gezamenlijke 'Visie op besturen en toezicht houden'. Bestuur en RvC streven naar scherpe debatten over de missie, visie en good governance, met een goed beeld van de wensen van belanghebbende partijen in en rond Woonkracht10.

2022 was een jaar van intensieve samenwerking tussen RvC en bestuur. Dat was nodig, niet alleen voor het bepalen van de visie, ook vanwege de coronacrisis en het nadenken over een duurzaam bedrijfsmodel. Met het laatstgenoemde wil Woonkracht10 de regie houden op haar volkshuisvestelijke opgaven en financiële positie. Zodat we nu en in de toekomst aan onze doelstellingen kunnen voldoen. Bestuur en RvC spraken uitgebreid en intensief over hoe we hieraan vorm kunnen geven.

De RvC kijkt met vertrouwen naar de komende vijf jaar. Met daarbij de kanttekening dat ons succes mede afhankelijk is van het vermogen van onze stakeholders om gezamenlijk maatschappelijke prestaties te leveren.

6.1

Visitatie 2018-2021

Iedere woningcorporatie laat zich eens in de vier jaar visiteren. In 2022 hebben we Cognitum de visitatie laten uitvoeren over de periode 2018-2021. Ook de vorige visitatie over de periode 2014-2017, is door hen uitgevoerd. Daarmee konden zij een goed beeld schetsen van de ontwikkeling de afgelopen vier jaar. Gedurende de visitatie doet de visitatiecommissie eigen onderzoek in de organisatie en aanvullend worden enquêtes uitgezet bij en diepte-interviews uitgevoerd met stakeholders met wie we op gemeentelijk niveau en in de buurten samenwerken.

Op alle vier de prestatievelden uit de visitatieaanpak zijn grote verbeteringen zichtbaar ten opzichte de vorige visitatie. In haar toelichting sprak Cognitum haar bewondering uit over de wijze waarop Woonkracht10 haar vermogen maximaal inzet om haar volkshuisvestelijke ambities te realiseren en de wijze waarop we daarin de samenwerking zoeken met onze stakeholders zoals de gemeenten en zorginstaties. Onze stakeholders zien Woonkracht10 als een woningcorporatie die in woord en daad haar nek uitsteekt voor de mensen die

voor hun huisvesting van haar afhankelijk zijn. Zeer onder de indruk is de commissie van de transparantie waarmee we middels het Vliegplan bestuurlijk helderheid bieden waar en in welke mate we de opvolgende 5 jaren investeren en hoe dat de financiële positie beïnvloed. Deze methodiek van werken biedt gemeenten niet alleen invloed op vooraf gestelde prioriteiten en keuzes maar het maakt ook heel duidelijk waar de grenzen van de financiële mogelijkheden liggen. Als gevolg daarvan heeft onze bedrijfsreputatie ook een progressieve ontwikkeling ondergaan.

De visitatiecommissie deed ook een aantal aanbevelingen zoals onder meer het continueren van het werken met het vliegplan, intensivering van de samenwerking met ketenpartners en vastgoedpartijen in de verduurzaming en nieuwbouw en het meer optrekken met partijen actief op het gebied 'wonen en zorg'. We zijn heel content met de resultaten van de visitatie en de waarderingen zijn van dien aard dat we ons voelen aangemoedigd om op de ingeslagen weg door te gaan. Vanzelfsprekend met in achtneming van de door de visitatiecommissie aanbevelingen.

Woonkracht10: beoordeling op 4 prestatievelden

	2018-2021	2014-2017	2010-2013
Opgaven en ambities	8,3	6,7	7,0
Belanghebbenden	7,8	6,6	7,0
Vermogen	8,0	6,6	7,7
Governance	8,7	7,1	7,2

Beleidsdocumenten

Een paar keer per jaar krijgen het bestuur en MT inzicht in de meeste actuele beleidsdocumenten door een overzicht van besluitvorming over onder andere beleidsdocumenten in het bestuursoverleg, MT en RvC. Het gaat niet alleen over beleidsdocumenten, maar ook over andere belangrijke onderwerpen waarvan het handig kan zijn om te weten wanneer over iets is besloten. Eind 2021 werd besloten om een zogenaamd 'verbindingsdocument' te maken. Dit geeft inzicht in de sturing en verantwoording, bijbehorende documenten en de onderlinge samenhang daarin. Aan de hand van een door Aedes ontwikkeld model kwam dit in 2022 tot stand en is het inzichtelijk op intranet. Hieraan gekoppeld is een zogenaamde Beleids- en Besluitenbibliotheek. Dit is een voor alle medewerkers benaderbaar totaaloverzicht van alle intern gepubliceerde beleidsdocumenten en besluiten die het bestuur en de RvC hebben genomen.

Strategisch programma Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

In 2021 voerden we het merendeel van de acties uit die voortkomen uit de ontwikkelingen van het Strategisch programma WSW. Het enige resterende actiepunt betrof de addenda op de bestaande lening-overeenkomsten waarvan het initiatief bij het WSW lag. Dit werd in het tweede kwartaal van 2022 uitgevoerd.

Governancecode Woningcorporaties

Op het Aedescongres van 24 november 2022 werd de Governancecode Woningcorporaties, die dateerde van begin 2020, enigszins gewijzigd. De wijziging zit grotendeels in principe 3.11 over de Permanente Educatie bestuurders. Deze wijziging gaat op 1 januari 2023 in. Daarnaast zijn er enkele minimale wijzigingen door de met ingang van 2022 gewijzigde Woningwet. Dit betreft principe 3.20 in verband met de wijziging van de benoemingstermijn van commissarissen en enkele verwijzingen in de voetnoten. Woonkracht10 voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties.

Wijziging governance documenten

In 2022 werden verschillende governance documenten gecheckt op actualiteit en indien nodig aangepast. Aanpassingen vonden plaats in:

- Het Treasuryjaarplan 2022 (inclusief aanvullend mandaat)
- Het Reglement Financieel Beleid en Beheer
- Het Bestuursreglement
- Het Reglement raad van commissarissen
- De sturingsprincipes
- De Statuten (na goedkeuring Aw)

Goedkeuring diverse stukken

In de vergadering van 24 februari 2022 gaf de RvC zijn goedkeuring aan onder andere het treasuryjaarplan 2022, het geactualiseerde reglement Financieel Beleid en Beheer, het Bestuursreglement en de sturingsprincipes en stelde zij het Reglement RvC vast.

In de juni-vergadering is de statutenwijziging vastgesteld en de jaarstukken 2021 en is goedkeuring verleend aan een aanvullend mandaat op het treasuryjaarplan 2022.

In november is het Auditplan 2023 van de concerncontroller, de begroting 2023 en de meerjarenbegroting 2023-2027 goedgekeurd. Dat geldt ook voor het plan van aanpak van herbenoeming van twee commissarissen eind 2023. In dezelfde vergadering is de Portefeuillestrategie 2023-2037 vastgesteld en is de Managementletter van de accountant besproken. Deze was ter voorbereiding in het bijzijn van de accountant al uitvoerig besproken in de auditcommissie.

In de vergadering van november is bijlage A bij het Reglement RvC geactualiseerd, de profielschets van de omvang en samenstelling van de RvC en zijn leden evenals bijlage B, het rooster van aftreden. Aan het Reglement is bijlage J toegevoegd, de geschiktheidsmatrix.

Verbindingen van Woonkracht10

In het verbindingsstatuut is bepaald dat voor het adequaat besturen van Woonkracht10 het van belang is periodiek te rapporteren over de verbindingen en deze te evalueren. De verbindingen van Woonkracht10 hebben allemaal de classificatie 4. Dat wil zeggen dat ze een beperkt risico in zich hebben en qua impact van beperkt belang zijn voor Woonkracht10. De classificatie 4 betekent ook dat er slechts jaarlijks over hoeft te worden gerapporteerd.

De RvC is inzicht gegeven in alle verbindingen. Het betreft hier: Woonkracht10 Vastgoed B.V., WoningNet N.V. en Stichting Woonkeus. Per verbinding is een geactualiseerde rapportage gemaakt per eind van het boekjaar 2021. Alle verbindingen blijven aangehouden.

Assurancerapporten van de accountant bij de dVi 2021

Woonkracht10 is wettelijk verplicht om de Verantwoordingsinformatie (dVi) van het afgelopen boekjaar jaarlijks voor 1 juli in te dienen. Hierbij moet de externe accountant twee assurancerapporten verstrekken. Over boekjaar 2021 heeft BDO afgegeven:

- Het assurancerapport inzake de dVi over het verslagjaar 2021 (cijfermatige verantwoording)
- Het assurancerapport inzake de dVi over het verslagjaar 2021 (naleving van specifieke wet- en regelgeving)

In het assurancerapport inzake de dVi over het verslagjaar 2021 (cijfermatige verantwoording) toetst de accountant of Woonkracht10 op de assurance-onderdelen voldoet aan de van toepassing zijnde criteria in de Woningwet en het BTIV. Dit gaat onder meer over de balans, winst-en-verliesrekening, kasstroomoverzicht, toewijzingen, marktwaardering, etc. In het assurancerapport zijn geen afwijkingen gemeld.

In het assurancerapport inzake de dVi over het verslagjaar 2021 (naleving van specifieke wet- en regelgeving) toetst de accountant of Woonkracht10 de wet- en regelgeving vanuit de Woningwet en het BTIV op voorgeschreven onderdelen heeft nageleefd. Dit gaat onder meer over naleving van de regelgeving voor vervreemding van bezit, aanbesteding van maatschappelijk vastgoed en verstrekking van geld aan (dochter)ondernemingen. In het assurancerapport zijn geen afwijkingen gemeld. Woonkracht10 voldoet op de getoetste onderdelen aan de wet- en regelgeving.

Controleplan en opdrachtbevestiging 2022 accountant

Zoals gebruikelijk is ook het controleplan van de accountant voor het boekjaar 2022 in de auditcommissie en RvC besproken. De RvC heeft de accountant verzocht een aantal belangrijke actuele aandachtspunten in de controle te betrekken. Vervolgens is de controleopdracht door de RvC akkoord bevonden en ondertekend.

Ingediende klachten

Volgens bepaling 2.7 van de Governancecode Woningcorporaties brengt het bestuur ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de bij de corporatie ingediende klachten. In dit verslag geeft het bestuur een toelichting op de aard van de klachten, de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd.

Twee meldingen

Er zijn in 2022 twee klachten ingediend bij de Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland over onze dienstverlening (2021: één).

- Eén zaak betrof de aanpak van overlast die door de huurder werd ervaren. De klacht is nog voor de hoorzitting opgelost tussen huurder en Woonkracht10. De Klachtencommissie heeft dus geen uitspraak hoeven doen.
- De andere zaak ging over de afwijzing van een compensatieverzoek voor gestelde buitensporige overlast door renovatiewerkzaamheden in de woning en het complex. Deze klacht is ongegrond verklaard door de Klachtencommissie.

Daarnaast heeft de Klachtencommissie in februari 2022 uitspraak gedaan in de zaak die in 2021 ingediend was. De klacht is gegrond verklaard en wij hebben het advies van de Klachtencommissie opgevolgd.

Huurcommissiezaken

De Huurcommissie heeft in 2022 uitspraak gedaan in 3 zaken van het type 'Verzoek huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken'. Het ging hierbij om vocht- en tochtklachten. In één zaak is Woonkracht10 in verzet gegaan tegen een toegewezen uitspraak van de Huurcommissie in december 2021. Ons verzet is toegewezen. In één zaak heeft de Huurcommissie geen uitspraak gedaan omdat de huurder de stukken niet tijdig aanleverde, ondanks herinneringen. De derde zaak is door de Huurcommissie afgewezen. Op dit moment zijn er geen openstaande Huurcommissiezaken van het type 'Verzoek huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken' uit 2022.

Werving en herbenoeming commissaris

Eind 2022 eindigde de laatste benoemingstermijn van de voorzitter van de RvC. Omdat de vicevoorzitter is gekozen tot nieuwe voorzitter ontstond de vacature voor een lid van de raad. Van een van de overige leden verliep eind 2022 de benoemingstermijn van vier jaar en is besloten tot herbenoeming van een nieuwe termijn van maximaal vier jaar. In het eerste kwartaal stemde de RvC in met het plan van aanpak voor werving en herbenoeming. De remuneratiecommissie heeft hierbij gebruik gemaakt van externe ondersteuning door het Nationaal Register.

Voor de werving van een nieuwe commissaris en de herbenoeming van de commissaris namens de huurdersorganisatie is de volgende procedure gevolgd:

- Bestudering van de huidige governance documenten die Woonkracht10 heeft vastgelegd waaronder het profiel RvC en de huidige geschiktheidsmatrix, zittingstermijnen, samenstelling commissies e.d. Tevens heeft de adviseur geverifieerd dat de CombiRaad al schriftelijk positief had geadviseerd over de herbenoeming van de huurderscommissaris.
- Bestudering van het Ondernemingsplan en het Positioneringsdocument.
- Afnemen van acht online individuele gesprekken: met de vijf leden raad van commissarissen, de beide leden Raad van Bestuur en de secretaris RvC/RvB.
- Vertaling naar een advies over het profiel voor het te werven profiel lid RvC: 'Finance & Digitale Transformatie, lid Audit Commissie'.
- Vertaling naar een advies over de herbenoeming van de heer J.W. van Beek. Dit advies is positief.
- Met ondersteuning van de Remuneratiecommissie zijn de beide adviezen gepresenteerd in de RvC van 1 juni 2022. De RvC heeft de adviezen overgenomen:
 - Vaststelling te werven profiel zoals benoemd in het advies
 - Vaststelling memorandum en profiel tekst voor werving
 - Besluit over portefeuillewijzigingen
 - Besluit voorgenomen herbenoeming Jan Willem van Beek op basis van positief advies CombiRaad
 - Vaststelling selectieprocedure
- De werving van de nieuwe commissaris is begeleid door NR Governance.

De vacature voor de werving van een nieuwe commissaris is openbaar gemaakt op:

- 2 juni 2022 via de website van Woonkracht10 en van NR Governance, de LinkedIn-pagina van NR en een mailing aan het kandidatenbestand van NR.
- Op zaterdag 11 juni en 18 juni is een advertentie geplaatst in het NRC (krant en online).
- De vacature is drie keer gedeeld in de wekelijkse vacaturemailing van NR Governance.
- De adviseur heeft daarnaast diverse potentiële kandidaten direct benaderd via het eigen netwerk, SER Topvrouwen, Blikverruimers en deelnemers van de opleidingen van NR Governance.

Het aantal ontvangen reacties bedroeg 44 sollicitaties. Na een eerste selectie heeft de selectiecommissie met vijf kandidaten een eerste gesprek gevoerd. Met een kandidaat is vervolgens een tweede gesprek gevoerd met de voltallige raad van commissarissen. Voorafgaand aan dit gesprek heeft de kandidaat kennisgemaakt met beide leden van de Raad van Bestuur.

De raad van commissarissen heeft na het tweede gesprek unaniem het besluit tot voorgenomen benoeming voor een periode van vier jaar genomen en na het ontvangen van een positieve zienswijze van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) is de voorgenomen benoeming bekrachtigd.

Na het ontvangen van een positieve zienswijze van de Aw is ook de voorgenomen herbenoeming van de commissaris namens de huurdersorganisatie bekrachtigd.

Mogelijke oplossingen bij tijdelijke uitval van een commissaris

De raad van commissarissen heeft nagedacht over een situatie waarbij een commissaris mogelijk tijdelijk uitvalt. Op verzoek van de raad is een notitie opgesteld waarin de opties zijn opgenomen die er zijn als een commissaris tijdelijk uitvalt. De voorkeur van de raad gaat uit naar vervanging door een van de huidige commissarissen in een commissie.

6.2

Een gekanteld perspectief in 2022 en toch kunnen oogsten

Het vorig jaarverslag sloten we af met de constatering dat de afschaffing van de verhuurderheffing een positief toekomstbeeld gaf. Hoewel het perspectief kort na de start van 2022 enorm kantelde door de energiecrisis, kijken we toch positief terug op 2022. Een jaar waarin Woonkracht10 goede volkshuisvestelijke zaken realiseerde. En een jaar waarin de organisatie haar groei in professionaliteit liet zien en bevestigd zag. Dat is een compliment waard voor bestuur en medewerkers.

Woonkracht10 zette de afgelopen jaren flinke stappen om de organisatie te professionaliseren. De A-score voor huurderstevredenheid in de Aedes-benchmark en het positieve oordeel van de visitatiecommissie waren in 2022 dan ook verdiende opstakers voor de hele organisatie. We zijn ervan overtuigd dat de corporatie juist door die professionalisering het afgelopen jaar goed heeft kunnen schakelen en kunnen doen wat nodig is voor onze huurders.

Dilemma middelen vs opgaven

Want 2022 was geen gemakkelijk jaar. Het effect van de afschaffing van de verhuurderheffing bleek deels teniet gedaan door fiscale aspecten. Daarbovenop kwamen de prijsstijgingen van bouwmaterialen en arbeidsloon, de door de oorlog veroorzaakte energieprijscrisis en het tekort aan personeel. Dat laatste zowel bij de bouwbedrijven als bij de corporatie zelf. De organisatie liet met de aanpassing van het vliegplan zien dat ze de drive heeft om de middelen die er wel zijn optimaal in te zetten voor haar huurders. Met andere woorden: hoe ze versneld de woningen met lage energielabels kan aanpakken en nieuwe woningen kan realiseren op een financieel verantwoorde manier. Over de grenzen aan die opgaven was Woonkracht10 transparant naar de stakeholders. Net als over de wederkerigheid die ze daarin verwacht. Ook dat tekent de professionaliteit.

Als RvC brachten we met bestuur en belanghebbenden een bezoek aan de wijk Kraaihoek in Papendrecht. Deze wijk ondergaat de komende jaren een grote transformatie op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid. Het is onze rol om toezicht te houden op bestuur en organisatie. Toch is het verhelderend om zo nu en dan met eigen ogen te zien voor wie we ons werk doen, waar onze huurders tegenaan lopen en welke veranderingen er voor hen komen. Het helpt ons in het stellen van de juiste bestuurlijke vragen. Ook kijken we met een goed gevoel terug op de afronding van het bezit in Hendrik-Ido-Ambacht en de overname van woningen in Alblaserdam en Zwijndrecht. Dat zijn complexe trajecten waarmee veel geld gemoeid is. De focus op drie gemeenten maakt de organisatie toekomstbestendiger.

Strategisch partnerschap versterkt

Het positieve visitatierapport was voor de RvC geen echte verrassing. We maakten de groei van de corporatie de afgelopen jaren van dichtbij mee. Die groei is primair aan de prestatie van de bestuurders te danken die als een echte twee-eenheid opereerden. Als raad gingen we in 2022 door op de lijn van constructief en strategisch partnerschap met het bestuur, waarin we elk onze eigen rol vervullen. Ook versterkten we de goede samenwerking met de CombiRaad met de vastlegging van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst en een vernieuwd Sociaal Statuut.

Toch beseffen we dat we aan die samenwerkingen moeten blijven werken. Zeker wanneer de middelen onder druk staan, bestaat de valkuil van het vervallen in oude patronen. Daar stonden we dan ook bij stil in onze zelfevaluatie. Uit de zelfevaluatie haalden we ook verbeterpunten voor onze eigen vergaderdiscipline: een stevigere voorbereiding en een korte evaluatie direct aan het einde van de vergadering zorgen dat we efficiënt blijven. Verder besteedden we tijd aan de werving van een nieuwe commissaris. We zijn tevreden dat we iemand welkom kunnen heten met een achtergrond in innovatie en financiën. Precies wat we nodig hebben voor de ambitieuze plannen voor de komende jaren. Daarnaast hadden we als RvC zorgen om een van onze leden die ernstig ziek werd. Dat raakte ons allemaal en we hopen dat het herstel voorspoedig doorzet.

Vertrouwen in de toekomst

Het afgelopen jaar liet Woonkracht10 zien dat ze wendbaar is. Als RvC hebben we er vertrouwen in dat die wendbaarheid de organisatie de komende jaren nog verder brengt. Dat is wat nodig is om de volkshuisvestelijke ambities op een realistische manier waar te maken in tijden waarin, zoals dit jaar bleek, je snel moet kunnen schakelen als de situatie daarom vraagt.

6.2.1 Interne toezicht- en adviesrol

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken van Woonkracht10. Daarnaast is de RvC de werkgever van het bestuur en staat de RvC het bestuur gevraagd en ongevraagd met raad terzijde. De RvC houdt onder meer toezicht op:

- Realisering van de doelstellingen van Woonkracht10;
- Realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- Strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- Opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- Kwaliteitsbeleid;
- Kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Financieel verslaggevingsproces;
- Naleving van toepasselijke wet- en regelgeving en de Governancecode Woningcorporaties.

Dit toezicht strekt zich ook uit tot de met Woonkracht10 verbonden ondernemingen. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn omschreven in de statuten van Woonkracht10 en verder uitgewerkt in het reglement RvC. Dit reglement maakt onderdeel uit van de governance documenten die op de website van Woonkracht10 staan. In het reglement staat ook een profiel met de gewenste deskundigheid en achtergrond van de commissarissen. Woonkracht10 heeft de principes en uitwerkingen van de Governancecode Woningcorporaties in 2022 in zijn geheel gevolgd. Via de interne controle en de externe accountantscontrole is er systematisch aandacht voor beheersing van (fraude)risico's.

De RvC vervult zijn toezichthoudende rol vanuit een extern en intern toezichtkader. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie. Ook omvat het de spelregels die de RvC bij het uitoefenen van zijn taken volgt.

6.2

6.2.2 Extern toezichtkader

- Woningwet
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV)
- Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV)
- AedesCode
- Governancecode Woningcorporaties
- Rapportages en bepalingen van externe toezichthouders waaronder het (gezamenlijk) beoordelingskader van Aw en WSW

Oordelen Aw/WSW

Van de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) is met dagtekening 29 november 2021 het oordeel over de rechtmatigheid over het verslagjaar 2020 ontvangen. De Aw concludeert in haar brief dat Woonkracht10 op de diverse onderdelen voldoet aan de eisen om in aanmerking te komen voor staatssteun, voldoen aan de WNT-normen en er geen sprake is van overcompensatie. Ten aanzien van de overige te beoordelen onderdelen zijn er geen onrechtmatigheden geconstateerd.

Van de Aw is ook met dagtekening 25 mei 2022 de Toezichtbrief Autoriteit Woningcorporaties 2022 ontvangen. Op basis van het bureauonderzoek en het met het bestuur, concerncontroller en bestuurssecretaris gevoerde gesprek heeft de Aw een positieve indruk gekregen van de wijze waarop Woonkracht10 opereert en de organisatie verder wil brengen. Het onderzoek geeft daarom geen aanleiding om een nader onderzoek uit te voeren. De risico inschatting voor Woonkracht10 is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Gelet hierop is dan ook geen sprake van het opleggen van interventies, dan wel het maken van (aanvullende) toezichtafspraken met Woonkracht10.

Van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is met dagtekening 25 mei 2022 een brief ontvangen over borgbaarheid, het borgingsplafond, beoordeling risicoprofiel en financiële analyse.

Het afgegeven borgingsplafond is passend voor 2022-2024 op basis van de MJB 2022-2026 en laatste stand van de verkopen.

Het WSW voert jaarlijks een risicobeoordeling uit door voor iedere corporatie een risicoscore vast te stellen. Het WSW bepaalt de risicoscore op basis van de financial risks en de business risks. De financial risks bepalen zij aan de hand van de actuele dVi en dPi. Deze data gebruiken zij ook voor de scores op de 24 business risks. Daarnaast vormen de beleidsdocumenten en het gesprek dat op 13 januari 2022 is gevoerd input voor de risicobeoordeling. Het risicoprofiel van Woonkracht10 is als laag beoordeeld. De belangrijkste observaties van het WSW zijn:

- Woonkracht10 bepaalt op een gedegen wijze haar toekomstige strategie.
- De voorspelbaarheid van de onderhoudsuitgaven kan worden verbeterd, er is ook sprake van hoge (verbeter)ingrepen.
- Heb aandacht voor de financieringsstrategie.

Bij een volgende beoordeling over een jaar wordt er dieper ingegaan op de laatste twee onderwerpen.

6.2.3 Intern toezichtkader

- Statuten
- Visie op besturen en toezicht houden
- Sturingsprincipes
- Reglement raad van commissarissen
- Profielschets raad van commissarissen
- Rooster van aftreden raad van commissarissen
- Reglement auditcommissie
- Reglement remuneratie- en beoordelingscommissie
- Reglement eventuele overige commissies
- Reglement voordracht huurderorganisaties
- Integriteitsregeling met als bijlage het protocol melden van misstanden/
klokkenluidersregeling
- Bestuursreglement
- Investeringsstatuut
- Verbindingenstatuut
- Reglement financieel beleid en beheer
- Treasurystatuut
- Financieringsstrategie

Het toetsingskader is voor het bestuur het kader om te besturen en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het toetsingskader wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op enerzijds de besturing en anderzijds op de beheersing van de organisatie.

Besturingskader

- Positioneringsdocument
- Klantvisie
- Ondernemingsplan
- Portefeuillestrategie
- Meerjarenbegroting
- Jaarplan
- Financieel beleid
- Onderhoudsbeleid
- Vliegplan
- Rendementsbeleid
- Prestatieafspraken
- Belanghoudersoverzicht

Beheersingskader

- Financiële kaders vanuit de begroting
- Liquiditeitsbegroting
- Treasury jaarplan
- Risicobeheersingssysteem (AO/IC)
- Kwaliteitsbeleid
- Periodieke rapportage integriteit organisatie
- Formatieplan
- Personeelsbeleid

6.3

Eind 2022 was de samenstelling van de raad van commissarissen als volgt:

NAAM	FUNCTIE IN RVC	COMMISSIES/AANDACHTSVELD	JAAR VAN AFTREDEN
Dhr. drs. E.J. Roest	voorzitter	lid remuneratiecommissie	2022 / niet herkiesbaar
Dhr. mr. J.W. van Beek	lid, benoemd op voordracht huurders		2022 / 2026
Mevr. A.H.C. van Heijningen-Karsmakers	lid, benoemd op voordracht huurders	voorzitter remuneratiecommissie	mei 2023 / mei 2027
Mevr. drs. M.H. Mos RA	lid	voorzitter auditcommissie	2024 / niet herkiesbaar
Dhr. mr. T.A. Nieuwenhuijsen	lid, vicevoorzitter	lid auditcommissie	2023 / 2027

Tenzij anders vermeld, is de datum van aftreden op 31 december van het betreffende jaar of aan het eind van de vermelde maand en afhankelijk van herbenoeming. Een commissaris wordt benoemd voor een periode van ten hoogste vier jaar en kan worden herbenoemd. De al dan niet aaneengesloten totale periode waarin iemand lid is van de raad van commissarissen van dezelfde toegelaten instelling is maximaal acht jaar.

Het bestuur bestaat uit twee bestuurders die samen een collegiaal bestuur vormen. Gezien de omvang van de organisatie vindt de RvC een tweehoofdig bestuur noodzakelijk. Ook de toepassing van het vierogenprincipe vormt hierin een belangrijk argument.

6.3.1 Taak en werkwijze RvC

De RvC kwam in 2022 vier keer regulier bijeen. Daarnaast was er een themabijeenkomst. Op 18 oktober was er een interne vergadering voor de zelfevaluatie. Tijdens de vergadering van 1 juni, waarin de jaarrekening is behandeld, was ook de controlerend accountant aanwezig. Deze gaf een toelichting op de belangrijkste bevindingen in het Accountantsverslag 2021 en overhandigde de controleverklaring. De RvC stelde op 1 juni de door het bestuur opgestelde jaarstukken 2021 vast (bestuursverslag, jaarrekening en overige gegevens). Onder dankzegging voor de inspanningen van het bestuur en de medewerkers verleende de RvC décharge aan het bestuur voor het in 2021 gevoerde beleid.

Themabijeenkomst; behandelde onderwerpen

24-02-2022: Duurzame bedrijfsvoering (inclusief de vervlechting van Procesmatig werken/Data gedreven organisatie/Digitale Strategie/Risicomanagement/Cybersecurity etc.).

Extra vergaderingen; behandelde onderwerpen

22-08-2022:

- Projectontwikkeling wijk Kraaihoek in Papendrecht, sloop- en nieuwbouwontwikkeling tot een zorgzame buurt.

28-09-2022:

- Conceptmeerjarenbegroting 2023-2027 + doorkijk naar 2037 (scenario's en keuzes).

Reguliere vergaderingen

Rapportages

- Kwartaalrapportages (Q4 / 2021 – Q3 / 2022)
- Jaarstukken 2021 Woonkracht10
- Jaarstukken 2021 Woonkracht10 Vastgoed bv
- Accountantsverslag accountant
- Evaluatie en rapportage verbindingen Woonkracht10, boekjaar 2021
- Assurancerapport accountant bij dVi 2021

- Begroting Woonkracht10 2023, jaarplan 2023 en MJB 2023 – 2027
- Afzien van het maken van een begroting voor Woonkracht10 Vastgoed B.V. voor 2023
- Voortgang managementletter accountant 2021
- Managementletter accountant 2022

Vastgoednotities

- Investeringsbesluit Weense Plein in Papendrecht
- Stand van zaken aankoop onroerend goed Mooiland in Alblasserdam en Zwijndrecht
- Stand van zaken verkoop onroerend goed bezit in Hendrik-Ido-Ambacht
- Overeenkomsten taakoverdracht Hendrik-Ido-Ambacht
- Startbesluit De Werf in Zwijndrecht
- Investeringsbesluit Wiardi Beckman in Alblasserdam
- Start- / sloopbesluit Indische Buurt fase 2 + 3 in Zwijndrecht
- Investeringsbesluit De Wielen in Alblasserdam
- Startbesluit Vlaamsestraat Zwijndrecht
- Startbesluit Flexwoningen

Overige onderwerpen

Treasury jaarplan 2022

Reglement financieel beleid en beheer

Reglement RvC

Reglement Bestuur

Plan van aanpak werving/herbenoeming RvC

Conceptprofiel te werven Commissaris + memorandum + stappenplan

Sturingsprincipes Woonkracht10

Statuten

Opleidingsplan RvC; Inventarisatie en afstemmen opleidingswensen

Ontwikkelproces investeringsprojecten Vastgoed

Prestatieafspraken 2022-2023 Zwijndrecht

Meldmisstandenrapport bureau Hoffmann over 2021 (geen meldingen).

Verslag van bestuur aan RvC over ingediende klachten bij de Geschillencommissie

Wonen ZHZ

Visitatie – position paper en stand van zaken

Monitor uitnutting ORT-budget

Aanvullend mandaat op treasuryjaarplan 2022

Opzet/doorkijk Vliegplan 2.0

Borgingsplafond en borgbaarheidsverklaring van het WSW

Aw Toezichtbrief 2022 (oordeelsbrief over 2021)

Aw; Oordeelsbrief rechtmatigheid

Risicomanagementbeleid

Tijdelijke deelname aan online veiling platform LIST voor woningcorporaties om

geborgde leningen met AAA-rating uit te geven aan institutionele beleggers

Controleplan jaarrekening 2022 accountant

Opdrachtbevestiging accountant controle lopend jaar

Beoordelingsbrief WSW n.a.v. jaargesprek 2022 + risicobeoordeling

Portefeuillestrategie 2023-2037

Plan van aanpak herbenoeming commissarissen 2023

Auditplan 2023

Herijking bijlage A bij het Reglement RvC en toevoegen nieuwe bijlage J

Frauderisicoanalyse en compliance

Opleiding RvC

Verslagen van RvC-commissies

6.3.2 Permanente educatie

Alle commissarissen besteedden aandacht aan permanente educatie om hun taak naar behoren te kunnen uitoefenen. Zij namen kennis van de belangrijkste publicaties van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en van Aedes. Verder woonden enkele RvC-leden speciale workshops, vakcongressen, trainingsdagen en seminars bij. Ook halen de leden van de RvC zelf informatie op, onder andere bij de VTW en Aedes, bij diverse sectorgerelateerde bijeenkomsten en bij eigen netwerkcontacten. Alle leden hebben voldaan aan de PE-verplichting.

6.3.3 Zelfevaluatie

In lijn met de Governancecode Woningcorporaties voert de RvC ieder jaar zelfevaluatie uit. In 2022 gebeurde dit mede aan de hand van het extern opgestelde visitatierapport. De onderwerpen die hierbij aan bod kwamen waren:

- De bevindingen van de visitatiecommissie
- Het functioneren van de RvC volgens de laatste governance-inspectie van de Aw
- Aandachtspunten uit de vorige zelfevaluatie
- Het functioneren als individuele commissaris, als team en als voorzitter; continuïteit
- Het opleidingsplan
- Samenwerking met het bestuur, strategisch partnerschap

6.3.4 Evaluatie dienstverlening extern accountant

Bepaling 5.11 van de Governancecode Woningcorporaties bepaalt dat het bestuur en de auditcommissie ieder ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling maken van het functioneren van de externe accountant. Deze evaluatie heeft eind 2021 plaatsgevonden. De dienstverlening en samenwerking met BDO werd daarbij als positief gekenmerkt. Als belangrijkste verbeterpunt concludeerden we dat we elkaar meer moeten meenemen in de (organisatie-) ontwikkelingen die Woonkracht10 doormaakt. Aanvullend daarop willen we dat BDO (sector)ontwikkelingen specifiek vertaalt naar aanbevelingen of constatering voor Woonkracht10. De evaluatie is ook in alle transparantie gedeeld en besproken met zowel de voltallige raad van commissarissen als BDO.

6.4

De RvC ziet erop toe dat ieder lid onafhankelijk is volgens de criteria van principe 3.28 van de Governancecode Woningcorporaties. Alle commissarissen zijn onafhankelijk van Woonkracht10. Er bestaan geen overlappingsen met andere bestuursfuncties. Geen van de commissarissen of hun partners is of was in het verleden in dienst van de corporatie, onderhoudt een directe of indirecte band met toeleveranciers of afnemers. Geen van de commissarissen of hun partners verleent andere diensten dan die voortvloeien uit het lidmaatschap van de RvC of onderhoudt banden met Woonkracht10, hetzij direct, hetzij indirect, buiten het commissariaat. Leden van de RvC melden een (potentieel) tegenstrijdig belang onmiddellijk aan de voorzitter van de RvC en zijn overige leden. In dat geval treden de overige leden zo spoedig mogelijk met het betreffende lid in overleg over de wijze waarop hij het tegenstrijdig belang zal voorkomen of beëindigen. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van de RvC betrokken waren. Het reglement van de RvC bevat bepalingen over mogelijk tegenstrijdige belangen.

Ook bestuurders melden een (potentieel) tegenstrijdig belang onmiddellijk aan de voorzitter van de RvC en de overige RvC-leden. Als een bestuurder een (potentieel) tegenstrijdig belang meldt aan de voorzitter van de RvC en overige leden overlegt de RvC zo spoedig mogelijk met de betreffende bestuurder over de wijze waarop hij het tegenstrijdig belang zal voorkomen of beëindigen. In het verslagjaar waren geen (transacties met) tegenstrijdige belangen waarbij leden van het bestuur betrokken waren

De externe accountant verklaart jaarlijks in de auditcommissie en aan de RvC zijn onafhankelijk functioneren met inbegrip van het verrichten van niet-controlewerkzaamheden voor de Stichting door hetzelfde kantoor. In het verslagjaar heeft de externe accountant onafhankelijk gefunctioneerd.

6.5

De RvC is van mening dat hij in de huidige samenstelling toekomstbestendig en voldoende divers is samengesteld in deskundigheid, competenties, karakter en achtergrond. De profielen van de commissarissen zijn complementair; de RvC heeft leden met een financiële, juridische, volkshuisvestelijke, bedrijfseconomische dan wel publieke achtergrond. De profielen zijn deels overlappend waardoor het kritisch vermogen van de raad wordt versterkt.

6.6

De raad van commissarissen heeft vijf commissies ingesteld die het toezicht ondersteunen: een auditcommissie, een commissie good governance, een commissie maatschappelijke meerwaarde, een selectie- en remuneratiecommissie en een commissie vastgoedportefeuille.

De raad blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies. Voor iedere commissie is een reglement opgesteld waarin rol en verantwoordelijkheden zijn omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies. In het verslag van de raad van commissarissen worden de samenstelling van de commissies, het aantal commissievergaderingen en de belangrijkste besproken onderwerpen vermeld. De raad ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen. De selectie- en remuneratiecommissie en de auditcommissie worden niet voorgezeten door de voorzitter van de RvC.

In 2020 heeft de raad zich over de noodzaak en het nut van de commissies gebogen. Dat heeft geleid tot de conclusie dat wat betreft de twee verplichte commissies, de remuneratiecommissie en de auditcommissie, er niets wijzigt. Wat betreft de drie extra commissies die in 2017 zijn ingesteld wordt voorlopig de voorkeur gegeven aan het in de voltallige RvC bespreken van die onderwerpen die bespreking in de RvC en/of besluitvorming van de RvC vereisen. Mocht de RvC het situationeel nodig oordelen dan wordt een van de drie extra commissies gevraagd bijeen te komen om een onderwerp te bespreken en zo nodig voor besluitvorming in de voltallige RvC voor te bereiden. De bezetting van die commissie wordt op dat moment ook situationeel bepaald. Betreffende drie extra commissies zijn in 2022 niet bijeengewees.

Selectie- en Remuneratiecommissie

Tot de taak van de selectie- en remuneratiecommissie behoort:

- het doen van voorstellen aan de raad van commissarissen over het te voeren bezoldigingsbeleid voor het bestuur en de raad van commissarissen;
- het doen van voorstellen over de bezoldiging van individuele bestuurders en leden van de raad van commissarissen, ter vaststelling door de raad. Daarin komt in ieder geval aan de orde: de bezoldigungsstructuur en de hoogte van de vaste bezoldiging en/of andere variabele bezoldigungscomponenten, pensioenrechten, afvloeiingsregelingen en overige vergoedingen, alsmede de prestatiecriteria en de toepassing daarvan.
- het doen van voorstellen voor selectiecriteria en benoemingsprocedures voor bestuurders en de leden van de raad van commissarissen;
- de periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de raad van commissarissen en het bestuur en het doen van voorstellen voor een profielschets van de raad en het bestuur en van hun individuele leden;
- het voorbereiden van de jaarlijkse evaluatie van de raad;
- het houden van evaluaties van het functioneren van bestuurders respectievelijk leden van de raad van commissarissen ingeval van hun mogelijke herbenoeming en het geven van advies daarover, zoals bepaald in artikel 4 lid 7 respectievelijk artikel 13 lid 7 van het reglement van de raad van commissarissen;
- het doen van voorstellen voor (her)benoemingen.

De remuneratiecommissie is in 2022 viermaal bijeengewees, driemaal regulier en eenmaal voor de 360 graden feedback-gesprekken met diverse gremia voor de beoordeling van het bestuur. Vaste onderwerpen waren de voortgang van het managementcontract van het bestuur en de organisatieontwikkeling. In 2022

zijn er nieuwe afdelingsontwikkelplannen gemaakt en is de voorbereiding getroffen voor het samenvoegen van diverse disciplines tot een nieuwe afdeling duurzame bedrijfsvoering per 1 januari 2023. Besproken zijn ook onder andere de sturingsprincipes van Woonkracht10, het plan van aanpak voor de werving en herbenoeming van een commissaris en de inventarisatie en afstemming van de opleidingswensen van de RvC.

Functioneren bestuur en raad van commissarissen

Vanuit de werkgeversrol is meermalen en intensief met het bestuur gesproken, onder andere over de voortgang van het managementcontract, gemonitord via het zogenaamde MOVEboard, de bestuurlijke samenwerking en de opleidingsplannen van het bestuur. In het kader van de toekomst van het bestuur is het proces van en de voorgenomen herbenoeming van een van de bestuurders besproken.

De zelfevaluatie vindt om de twee jaar plaats onder begeleiding van een externe begeleider. Ditmaal is gebruik gemaakt van de uitkomsten van het externe opgestelde rapport naar aanleiding van de in 2022 gehouden visitatie. Ook is gesproken over het functioneren als individuele commissaris en als team, mede aan de hand van het rapport van de Aw na de laatstgehouden governance-inspectie. Ook de gevolgde en te volgen opleidingen waren gespreksonderwerp evenals de bezoldiging van de raad van commissarissen en het bestuur.

Overig

Overige gespreksonderwerpen in 2022 zijn onder andere geweest de vlootshouw van het personeel, de uitkomsten van het periodiek gehouden medewerkerstevredenheidsonderzoek en de verhouding van vaste krachten versus inhuur van personeel.

Auditcommissie

Tot de taak van de auditcommissie behoort:

- het adviseren van de raad van commissarissen over het toezicht en (al dan niet voorafgaande) controle op het bestuur. Dit gaat over de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, bijvoorbeeld het toezicht op de naleving van de relevante wet- en regelgeving, het toezicht op de significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en het toezicht op de werking van de interne gedragscodes zoals de integriteitscode en de klokkenluidersregeling;
- het adviseren van de raad van commissarissen over het toezicht op de financiële informatieverzorging door de stichting, waaronder de keuze van waarderingsgrondslagen voor de financiële verslaggeving, toepassing en beoordeling van effecten van nieuwe regels, prognoses, overige financiële rapportages en het werk van de externe accountant;
- het adviseren van de raad van commissarissen over het toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de concerncontroller en de externe accountant;
- het adviseren van de raad van commissarissen over het toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverzorging aan externe toezichthouders;
- het adviseren van de raad van commissarissen over de goedkeuring van het opgestelde werkplan interne controle en/of het auditplan;
- het adviseren van de raad van commissarissen over de beoordeling van het functioneren van de externe accountant samen met het bestuur volgens artikel 16 lid 13 en lid 16 van het reglement van de raad van commissarissen;
- het adviseren in de zin van klankbordfunctie van het bestuur over bovengenoemde taakgebieden;

- de controle op de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant over zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de stichting;
- de controle op de jaarlijkse melding van de externe accountant over de voor de stichting verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

De auditcommissie is in 2022 viermaal bijeengewees.

(Financiële) informatieverschaffing

Een blijvend belangrijk thema is de balans tussen de financiële spankracht en de gewenste volkshuisvestelijke prestatie, een discussie die ook landelijk wordt gevoerd. De commissie heeft zich in 2022 op de verschillende onderwerpen gericht, die tot haar taak behoren. Onderstaand volgt een opsomming van de belangrijkste bespreekpunten:

Kwartaalrapportages (Q4 / 2021 – Q3 / 2022)

Tijdelijke deelname aan online veiling platform LIST voor woningcorporaties om geborgde leningen met AAA-rating uit te geven aan institutionele beleggers

Treasury jaarplan 2022

Reglement financieel beleid en beheer

Concept risicomanagement beleid

Jaarstukken 2021

Aanvullend mandaat op treasuryjaarplan 2022

Proces Vliegplan (hoe ver reiken de middelen?)

Monitor uitnutting ORT-budget

Startbesluit Indische buurt in Zwijndrecht vervolgfase

Startbesluit De Werf in Zwijndrecht

Controleplan jaarrekening 2022 accountant

Evaluatie en rapportage verbindingen Woonkracht10, boekjaar 2021

Assurancerapport accountant bij dVi 2021

Financiële monitor

Beoordelingsbrief WSW n.a.v. jaargesprek 2022 + risicobeoordeling

Managementletter accountant 2022

Strategische risicoanalyse

Vorbereiding goedkeuring MJB 2023-2027

Afzien van het maken van een begroting voor Woonkracht10 Vastgoed B.V. voor 2023

Voortgang auditplan 2022

Auditplan 2023

6.7

De honorering van de RvC is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de leden en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De basis voor de honorering is de 'Honoreringscode commissarissen' van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) en de Wet normering topinkomens (WNT). De werkingssfeer van deze wet voor woningcorporaties geldt voor bestuurders en voor leden van RvC's. Het overzicht van alle vergoedingen staat vermeld in de jaarrekening.

6.8

De geldende wet- en regelgeving voor de bezoldiging van de bestuurders is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid. Bij de beoordeling en beloning van het bestuur volgt de RvC het beleid dat daarvoor in 2020 door de RvC is vastgesteld. Hierbij wordt uitgegaan van:

- indexatie van de bestuurdersbeloning conform WNT-indexatie;
- het toepassen van de beoordelingssystematiek van Woonkracht10 voor het bestuur zoals deze ook bij de medewerkers van kracht is.
- De corporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

Jaarlijks komen de RvC en het bestuur managementcontracten overeen waarin de doelstellingen van dat jaar zijn opgenomen. Zowel in het jaar als aan het einde van het jaar wordt samen de voortgang gemonitord. Bij de beoordeling aan het eind van het jaar betreft de RvC ook ervaringen van de OR, de CombiRaad, het MT en enkele stafmedewerkers.

6.9

Het bestuur is geschikt voor zijn taak in relatie tot de opgave van de corporatie, is deskundig, competent, denkt onafhankelijk en heeft kritisch vermogen. Woonkracht10 kent het model van tweehoofdig bestuur met onderling onderscheidende rollen. Het bestuur neemt besluiten op basis van collegiaal bestuur. Beide bestuurders zijn samen verantwoordelijk voor de besluiten en uitvoering van de ondernemingsstrategie, de daaruit voorkomende deelstrategieën en beleidsuitwerkingen en de resultaten die daarop worden bereikt. Belangrijke onderwerpen en in ieder geval die zijn voorgeschreven volgens artikel 7 lid 4 van de statuten worden ter besluitvorming aan de RvC voorgelegd. Het ene bestuurslid richt zich voornamelijk op de volkshuisvestelijke strategie en prestaties van het bedrijf en heeft vanuit de externe legitimatie voor de strategie en positionering een sterk Drechtstedelijk netwerk en daarmee primair een externe focus. Het andere bestuurslid heeft de vastgoedsturing, financiën en bedrijfsvoering als primaire aandachtsgebieden. Dit bestuurslid heeft in die context ook een extern netwerk, deels overlappend met de collega-bestuurder, en heeft vanuit die taakgebieden primair een interne focus. Vanwege het zwaarwegende belang behoort risicomangement tot de aandachtsgebieden van beide bestuurders.

Het bestuur bespreekt meermalen per jaar het gezamenlijk functioneren en dat van de individuele leden. Hierbij wordt besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komen. Het bestuur deelt de uitkomsten hiervan meermalen per jaar met de remuneratiecommissie.

6.10

drs. E.J. Roest (m., 1954)

- In functie getreden 01-01-2015
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2022
- Herbenoembaar: nee.

Voorzitter

Lid van de remuneratiecommissie

Huidige andere functie

Burgemeester van Bloemendaal

Huidige nevenfuncties/-nevenactiviteiten

Voorzitter Stichting Bloemendaals Initiatief

Ambassadeur Papageno

Vroegere (neven)functies

Burgemeester van Laren

Wethouder in Doesburg met (o.a.) de portefeuilles Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Lid van het College van Bestuur van het Knooppunt Arnhem-Nijmegen met de portefeuilles Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Financiën

Portefeuillehouder regionalisering Brandweer Gooi en Vechtstreek

Commissaris Singer Memorial Foundation

Voorzitter dagelijkse bestuur BEL Combinatie

Gedelegeerde Gewest (nu Regio) Gooi en Vechtstreek portefeuilles Ruimtelijke Ordening, Verkeer en Vervoer, Natuur en Landschap

Voorzitter raad van commissarissen woningbouwcorporatie Goede Stede in Almere

Voorzitter provinciale adviescommissies voor de Podiumkunsten en voor Cultuureducatie

Voorzitter landelijke Bestuurdersvereniging D66

Lid raad van commissarissen Tomingroep

President Euroclio-foundation (foundation of History Educators)

Lid van het bestuur van het Prins Bernhard Cultuurfonds NH

PE-verplichting in 2022: 5

Inbreng vanuit 2021: 2

PE-punten behaald 2022: 5

drs. M.H. Mos RA (v., 1976)

- In functie getreden op 01-01-2017
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2024
- Herbenoembaar: nee

Voorzitter van de auditcommissie

Huidige andere functie

Divisiecontroller TBI | Croonwolterendros

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten:

Geen

Vroegere (neven)functies

Geen

PE-verplichting in 2022: 5

Inbreng vanuit 2021: 5

PE-punten behaald 2022: 5

mw. A.H.C. van Heijningen - Karsmakers (v., 1955)

- In functie getreden op 01-06-2019
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-05-2023
- Herbenoembaar: ja

Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad
Voorzitter van de remuneratiecommissie

Huidige andere functie

Directeur Adviesbureau Urbancore (adviseur Wonen, Ruimtelijke ordening en stedelijke ontwikkelingen en Zorg, m.n. ouderenzorg, wonen en zorg.)

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten

Lid en vicevoorzitter raad van commissarissen bij HW Wonen

Lid expertteam Woningbouw BZK/RVO

Lid ondersteuningsteam Wonen en Zorg/RVO

Mede-oprichter Watertorenberaad

Mede-oprichter koplopersgroep Zorgzame stad

Vroegere (neven) functies

Geen

PE-verplichting in 2022: 5

Inbreng vanuit 2021: 5

PE-punten behaald 2022: 15

mr. J.W. van Beek (m., 1960)

- In functie getreden op 01-01-2019
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2022
- Herbenoembaar: ja

Benoemd op voordracht van de Huurdersorganisatie CombiRaad

Huidige andere functie

Geen

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten

Lid Raad van Toezicht Vereniging Eigen Huis

Lid raad van commissarissen als huurdercommissaris bij Woningbouwvereniging De Sleutels

Voorzitter coöperatie Smart Finance

Vroegere (neven) functies

Voorzitter raad van commissarissen bij Social Finance (entiteit van Finance Ideas)

Lid Raad van toezicht Bestuurslid Eerste Regionale Energie Agentschap

Bestuurslid Warmtebedrijf Delft (i.o.)

Vicevoorzitter/penningmeester Stichting Beach Resort Kijkduin

Bestuurslid samenwerkingsverband verhuurders Haaglanden (SVH)

PE-verplichting in 2022: 5

Inbreng vanuit 2021: 5

PE-punten behaald 2022: 7

mr. T.A. Nieuwenhuijsen (m., 1955)

- In functie getreden op 01-01-2020
- Huidige zittingstermijn eindigt op 31-12-2023
- Herbenoembaar: ja

Vicevoorzitter

Lid van de auditcommissie

Huidige andere functie

Advocaat-partner NGNB Advocaten Amsterdam

Huidige nevenfuncties/nevenactiviteiten

Bestuurslid Stichting Beheer Accommodatie Muziekgebouw en Bimhuis

Bestuurslid Stichting Sterker Samen (Eigen Plan)

Lid Gidscommissie Stichting HLSK

Vroegere (neven) functies

Lid raad van commissarissen Elan Wonen (Haarlem)

Lid auditcommissie Elan Wonen (Haarlem)

Voorzitter remuneratiecommissie Elan Wonen (Haarlem)

Lid raad van commissarissen Rentree (Deventer)

Voorzitter auditcommissie Rentree (Deventer)

Lid raad van commissarissen Eigen Haard (Amsterdam)

Lid auditcommissie Eigen Haard (Amsterdam)

PE-verplichting in 2022: 5

Inbreng vanuit 2021: 5

PE-punten behaald in 2022: 19



7. Financiële continuïteit

Woonkracht10 is financieel gezond en dat willen we ook blijven. Ondertussen staan we voor grote opgaven: druk op de woningmarkt, de energietransitie en verbetering van onze woningen in relatie tot een toenemende druk op onze dagelijkse inkomsten en uitgaven. De afschaffing van de verhuurderheffing biedt ruimte. Tegelijkertijd gaat een deel daarvan via de vennootschapsbelasting terug naar het rijk, wordt de gevraagde inzet van corporaties via de Nationale Prestatieafspraken groter en is de economische onzekerheid (inflatie, stijgende rente) gegroeid.

Het jaar 2022 wordt gekenmerkt door een enigszins afnemende druk op de woningmarkt door oplopende inflatie en rente met een neerwaarts effect op de marktwaarde als gevolg. Doordat de marktwaarde licht is gedaald kwam het jaarresultaat over 2022 (€ 16 miljoen negatief) fors lager uit dan in 2021 (€ 204 miljoen positief). Daarentegen steeg het operationeel bedrijfsresultaat juist. Met name door lagere verhuurderheffing, lagere onderhoudskosten en het wegvallen van de incidentele volkshuisvestelijke bijdrage aan het herstel van Vestia in 2021.

Financieel resultaat

Het resultaat over 2022 is ca. € 16 miljoen negatief (2021: € 204 miljoen positief).

De daling van € 220 miljoen is te verklaren door:

• Operationeel bedrijfsresultaat.....	+16
• Vennootschapsbelasting.....	+4
• Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.....	-203
• Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (onrendabele toppen).....	-13
• Agio (rentelast) taakoverdracht.....	-24
• Per saldo resultaat mutatie van 2021 naar 2022	-220

Het resultaat na belastingen (-/- € 16 miljoen) valt te verdelen in het operationele en het ongerealiseerde resultaat.

- Het operationeel resultaat is ca. € 26 miljoen (€ 23 miljoen operationeel bedrijfsresultaat plus € 3 miljoen vennootschapsbelasting door correcties op eerdere aangiften).
- Het ongerealiseerde resultaat ad € 42 miljoen negatief is een ongerealiseerd 'papieren' verlies. Dit wordt toegelicht in de paragraaf hierna.

Het operationele bedrijfsresultaat is € 16 miljoen hoger dan in 2021. Dit komt voornamelijk doordat we in 2022 minder onderhoud uitvoerden dan gepland. Daarnaast is in 2022 een tariefskorting van 25% op de verhuurderheffing toegepast. En kwam de eenmalige volkshuisvestelijke bijdrage aan het herstel van Vestia van € 5 miljoen uit 2021 te vervallen.

De overige waardeveranderingen zijn de voorziene verliezen op nieuwbouw en renovatieprojecten (onrendabele top). In 2022 namen we een aantal grote projectbesluiten over nieuwbouw en ingrijpende renovatie. Daardoor nam het verwachte verlies toe met € 13 miljoen ten opzichte van 2021 waarin we weinig nieuwe besluiten namen. De Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille geeft de lichte daling weer van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie vanuit de vastgoedmarkt. Hierna gaan we hier verder op in.

Tabel 7.1 Opbouw en ontwikkeling van het resultaat

(bedragen x € 1.000)

	REALISATIE 2022	BEGROTING 2022	REALISATIE 2021	VERSCHIL 2022-2021
Bedrijfsopbrengsten				
Huuropbrengsten	77.576	76.778	76.436	1.140
Opbrengsten servicecontracten + overige	5.764	6.991	6.028	-264
Totaal bedrijfsopbrengsten	83.340	83.769	82.464	876
Bedrijfslasten				
Personeelslasten	11.129	10.350	9.951	1.178
Onderhoudslasten	23.881	29.360	30.773	-6.892
Verhuurdersheffing	6.077	9.422	9.018	-2.941
Overige bedrijfslasten	15.455	16.761	20.364	-4.909
Totaal bedrijfslasten	56.542	65.893	70.106	-13.564
Bedrijfsopbrengsten				
Financiële baten en lasten	-3.556	-4.789	-5.203	1.647
Operationeel bedrijfsresultaat	23.242	13.087	7.155	16.087
Afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	-309	-341	-303	-6
Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille	463	10.433	1.296	-833
Overige waardeveranderingen materiele vaste activa en vastgoedportefeuille	-14.790	-49.337	-2.197	-12.593
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-3.800	24.912	199.452	-203.252
Agio taakoverdracht (verschil marktwaarde-nominale waarde leningen)	-23.500	0	0	-23.500
Totaal	-41.936	-14.333	198.248	-240.184
Resultaat voor belasting	-18.694	-1.246	205.403	-224.097
Vennootschapsbelasting	3.025	-3.031	-1.559	4.475
Resultaat deelnemingen	0	0	0	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-15.669	-4.277	203.844	-219.622

Waardering bezit

We beschikken over een groot vermogen. Dat vermogen staat niet op de bank, maar is geïnvesteerd in stenen (hoofdzakelijk sociale huurwoningen). Het bezit wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (hierna: marktwaarde). De marktwaarde van ons bezit bedroeg eind 2022 ongeveer € 1.747 miljoen (ultimo 2021: € 1.765 miljoen). De marktwaarde biedt waardevolle extra informatie over de verdien capaciteit van Woonkracht10. Deze marktwaarde kunnen we in theorie omzetten in geld door al ons vastgoed te verkopen. Na aflossing van onze leningen zou er dan veel geld overblijven. Maar we hebben een maatschappelijk beleid: we willen voldoende woningen verhuren tegen een betaalbare huurprijs. Dat heeft tot gevolg dat onze woningen veel minder opleveren dan de marktwaarde. We noemen dit de beleidswaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De marktwaarde daalde door de negatieve marktprijsontwikkeling in de 2e helft van 2022. Deze negatieve druk kon worden gecompenseerd door het wegvallen van de verhuurderheffing. De daling van de marktwaarde bleef daardoor beperkt tot € 18 miljoen en de totale marktwaarde van de woningportefeuille daalde naar € 1.747 miljoen. Dit is een waardedaling van circa 1%. De druk op de woningmarkt nam vergeleken met 2021 af door de gestegen hypotheekrente en energiekosten en door de inflatie. Deze ontwikkelingen zorgden voor meer onzekerheid bij

kopers. Het gedrag veranderde naar een situatie waarin huishoudens eerst de eigen woning willen verkopen, voordat een nieuwe woning wordt gekocht. Het aantal verkopen bleef daarom wat achter, terwijl er wel meer woningen te koop werden gezet. Door deze extra aanwas in combinatie met de toegenomen verkooptijd liep het woningaanbod snel op. En daardoor daalden de woningprijzen in het 4e kwartaal van 2022 flink, net als in het kwartaal ervoor.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde

De beleidswaarde neemt de marktwaarde als vertrekpunt. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt daarom voor een deel beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit geldt vooral bij de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De beleidswaarde steeg ten opzichte van 2021 met circa € 14 miljoen tot een waarde van € 764 miljoen, een waardeverhoging van circa 2%. Enerzijds daalde de marktwaarde 2022 zeer licht als gevolg van de recente marktontwikkelingen. Anderzijds hadden de gestegen overdrachtsbelasting en het wegvallen van de verhuurderheffing een positief effect op de beleidswaarde. De onderhouds- en beheernorm stegen ten opzichte van 2021, maar door het wegvallen van de ouderdomsopslag in het onderhoud is de afslag hiervoor gedaald. Per saldo was het totaal van de afslagen lager dan in 2021 en resulteerde er een stijging van bijna 2% van de beleidswaarde.

Om van de marktwaarde naar de beleidswaarde te komen zijn 4 stappen nodig:

Stap 1: Beschikbaarheid

In de afslag voor beschikbaarheid daalt de marktwaarde doordat het scenario uitponden (verkopen bij mutatie) wordt omgezet naar door exploiteren (blijven verhuren). Omdat in de beleidswaarde de overdrachtsbelasting wegvalt, geeft dit een tegengesteld positief effect.

Stap 2: Betaalbaarheid

In stap 2 wordt de markthuurlast vervangen door de beleidshuur van Woonkracht10. Omdat wij de betaalbaarheid waarborgen, vragen we lagere huren (ook bij nieuwe verhuringen) en houden we meer woningen onder de liberalisatiegrens. Hierdoor valt de huuropbrengst in de beleidswaarde lager uit. Enerzijds stijgt de afslag ten opzichte van 2021 doordat het gat tussen de markthuurlast en de beleidshuren groter is geworden in 2022. Daarentegen vervalt vanaf 2023 de verhuurderheffing wat een waardeverhogend effect heeft op de beleidswaarde.

Stap 3: Kwaliteit

In plaats van instandhoudingsonderhoud dat in de marktwaarde wordt meegenomen, wordt in de beleidswaarde de eigen onderhoudsnorm ingerekend. Voor de onderhoudsnorm zijn we verplicht om naar de meerjarenbegroting te kijken. De onderhoudsnorm is daarom gebaseerd op de gemiddelde onderhouds-uitgaven (op complexniveau), ingerekend in de meest recente meerjarenbegroting. Ten opzichte van 2021 is deze norm gestegen met 9%. Dit komt enerzijds door de gestegen onderhoudslasten. Anderzijds zijn er in de meest recente meerjarenbegroting een aantal nieuwe projecten ingerekend met als doel de complexen met E-F-G-labels eerder terug te dringen waar ook onderhoud mee is gemoeid. Gemiddeld stijgen de kosten aan onderhoud in projecten over de begrotingsperiode. Hierdoor wordt de onderhoudsnorm hoger en stijgt eveneens

de afslag kwaliteit. Doordat de verouderingsopslag in 2022 vervalt, wordt voorgenoemde effect gedempt en is de nominale stijging gering. De afslag voor onderhoudskosten bedraagt in de jaarrekening 2022 circa € 548 miljoen (2021: € 513 miljoen).

Stap 4: Beheer

De (marktconforme) beheerkosten en zakelijke kosten (belastingen en verzekeringen) uit de marktwaarde verhuurde staat worden vervangen door de beleidsnorm voor beheer. We verstaan hieronder de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten en overige directe operationele lasten zoals opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten' in de winst-en-verliesrekening uit de jaarrekening.

De komende jaren kan de beleidswaarde worden aangepast door onder andere:

- Aanpassing van de huurstijgingsparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. In de praktijk bepaalt Woonkracht10 bij mutatie de nieuwe huur. Daarbij houden we rekening met passend toewijzen en afspraken met de CombiRaad over huursomstijging. Dit betekent dat de ingerekende streefhuur niet altijd direct bij mutatie wordt gerealiseerd, waarbij als 'afslag' de beste schatting is verwerkt.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (door exploitatie-scenario), die in de beleidswaardebepaling eind 2022 niet is aangepast ten opzichte van de marktwaardebepaling. Daarmee is de gehanteerde disconteringsvoet in de beleidswaarde gelijk aan die in de marktwaarde. De disconteringsvoet is als vrijheidsgraad gehanteerd door de taxateurs om het risicoprofiel voor de marktwaarde in verhuurde staat weer te geven. Dit risicoprofiel kan afwijken voor de beleidswaarde, mede door het in de beleidswaarde inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud) waardoor een lager risicoprofiel kan worden verondersteld.
- Toepassing van meer standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed-gerelateerde bedrijfslasten.
- Toepassing van meer standaardisatie voor bepaling van beheerkosten.

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

Per 31 december 2022 zit in totaal € 1.169 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in het eigen vermogen (2021: € 1.206 miljoen). Slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) kan in de toekomst worden gerealiseerd (in geld worden omgezet). Het bestuur van Woonkracht10 heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 983 miljoen. Dit betekent dat circa 65% van het totale eigen vermogen niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. In de jaarrekening is hierover meer toelichting te vinden.

Grafiek 7.2 Verschil marktwaarde en beleidswaarde eind 2022

	31-12-2022	31-12-2021
Marktwaarde verhuurde staat	1.747.122	1.764.773
Afslagen		
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-86.918	-14.844
Betaalbaarheid (huren)	494.444	505.915
Kwaliteit (onderhoud)	547.815	512.798
Beheer (beheerskosten)	+ 27.922	+ 11.221
	<u>983.263</u>	<u>1.015.090</u>
Beleidswaarde	<u>763.859</u>	<u>749.683</u>

Kasstroom en financiering

De hoogte van de operationele kasstroom is belangrijk omdat we daarmee het onrendabele deel van de investeringen financieren. Door de dalende operationele kasstroom was er de afgelopen jaren steeds minder ruimte voor die investeringen. De investeringsruimte kreeg op korte termijn enige lucht door de afschaffing van de verhuurderheffing. Voor de langere termijn blijft de investeringsruimte echter onder druk staan doordat de onrendabele top van de investeringen is toegenomen. Dit komt door de sterke bouwkostenstijging en het beheerste huurbeleid. Zodoende moeten we een groter deel van de investeringsopgave extern financieren en groeien de leningenportefeuille en de rentelast. Deze ontwikkelingen zetten onze investeringen op de middellange termijn sterk onder druk. Waardoor ook wij keuzes moeten maken.

In ons financieringsbeleid sturen we op een juiste verhouding tussen eigen en vreemd vermogen. En willen we de gemiddelde financieringsrente van het totaal aan leningen zo laag mogelijk houden. Verder willen we jaarlijks over niet meer dan 15% van de leningenportefeuille renterisico lopen.

De leningenportefeuille per 31 december 2022 bedroeg € 209 miljoen (2021: € 230 miljoen) met een gemiddelde rentevoet van 1,44% (2021: 2,14%). In 2022 trokken we voor circa € 54 miljoen aan nieuwe leningen aan. Daarnaast droegen we middels taakoverdracht € 68 miljoen aan leningen aan de overnemende partijen over.

Kasstroom

De kasstromen worden gesplitst in operationele kasstromen, investeringskasstromen en financieringskasstromen.

Tabel 7.3 Kasstroomoverzicht (bedragen x € 1.000)

	REALISATIE 2022	REALISATIE 2021	VERSCHIL
Saldo operationele kasstromen	21.240	4.930	16.310
Saldo (des)investeringen	-67.027	-16.438	-50.589
Saldo financieringskasstromen	46.995	2.595	44.400
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	1.208	-8.913	10.121
Liquide middelen per 1 januari	-166	8.747	
Liquide middelen per 31 december	1.042	-166	

De operationele kasstroom lag in 2022 € 16,3 miljoen hoger dan in 2021. Dit werd met name veroorzaakt door de lagere uitgaven vennootschapsbelasting (- € 6,2 miljoen), onderhoud (- € 6,5 miljoen) en verhuurderheffing (- € 2,9 miljoen) ten opzichte van voorgaand jaar.

De investeringskasstroom lag in 2022 € 50,6 miljoen hoger dan in 2021 door hogere investeringsuitgaven (+ € 13,3 miljoen) en aankoop bezit (+ € 39,4 miljoen). De financieringskasstroom nam toe (+ € 44,4 miljoen) ten opzichte van voorgaand jaar. Dit met name ter financiering van het aangekochte bezit.

Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is voor Woonkracht10 een belangrijk uitgangspunt. We stellen onze financiële gezondheid voorop om zo onze maatschappelijke rol op lange termijn te kunnen blijven uitoefenen. We opereren binnen de vastgestelde financiële kaders en leggen intern en extern verantwoording af over onze financiële prestaties. Naast de financiële kaders hebben we ook onze volkshuisvestelijke prioriteiten vastgelegd in ons financieel beleid. De Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Woningfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordelen de financiële continuïteit van Woonkracht10 op basis van onderstaande vier financiële ratio's. Woonkracht10 hanteert intern strengere normen als een soort 'remweg' om tijdig bij te kunnen sturen en onvoorziene omstandigheden op te kunnen vangen.

Komende vijf jaar stretchen we volkshuisvestelijk maximaal

De komende vijf jaar stretchen we op de volkshuisvestelijke ambities waarbij we blijven voldoen aan de financiële kengetallen. We gaan zo'n € 340 miljoen investeren in sloop/nieuwbouw, verbetering, verduurzaming en het gasloos maken van een deel van onze woningen.

We werken verder aan de verbetering en verduurzaming van onze woningen en het samen met gemeenten en andere partners leefbaarder maken van kwetsbare wijken. Door de aanhoudende druk op onze operationele kasstroom moeten we deze investeringen voor een groot deel financieren met leningen. Onze totale leningen verdubbelen hierdoor van € 209 miljoen in 2022 naar bijna € 500 miljoen richting 2027. Als we een dergelijk investeringstempo daarna doorzetten, stijgen de leningen verder door. Een dergelijke schuldenlast is op de lange termijn niet houdbaar. De aangekondigde afschaffing van de verhuurderheffing helpt hierbij,

maar is alleen niet voldoende. De komende jaren zullen we dus keuzes moeten blijven maken in onze ambities om ook op de lange termijn volkshuisvestelijk van betekenis te kunnen blijven. Ons Vliegplan, zoals beschreven in hoofdstuk 4, helpt ons om hier tijdig en transparant de juiste afwegingen in te kunnen maken. Daarbij maken we een 5-jaarsbegroting en kijken we 15 jaar vooruit. Hierna zoomen we in op de hoofdlijnen van de begroting 2023-2027.

Om te toetsen of we financieel gezond blijven, worden elk jaar doorrekeningen voor de lange termijn gemaakt op basis van de meest recente inschattingen van de plannen en ontwikkelingen. Uitkomsten van deze doorrekeningen worden onder andere uitgedrukt in de WSW/Aw-ratio's:

Tabel 7.3 WSW/Aw-ratio's

(bedragen x € 1.000)

	NORM		REALISATIE		PROGNOSE				
	Extern	Intern	JRR	JRR	2023	2024	2025	2026	2027
	Aw / WSW	WK10	2021	2022					
Interest Coverage ratio	> 1,4	> 1,6	1,96	6,66	5,56	4,15	3,98	2,54	2,42
Loan to value o.b.v. beleidswaarde	< 85%	< 70%	30,7%	26,7%	28,6%	36,0%	40,3%	44,1%	48,1%
Solvabiliteit o.b.v. beleidswaarde	> 15%	> 20%	57,5%	58,6%	56,1%	54,7%	52,6%	48,5%	46,2%
Dekkingsratio (t.o.v. marktwaarde)	< 70%	< 70%	19,3%	18,9%	15,3%	18,8%	20,8%	22,9%	24,8%
Operationele kasstroom	n.v.t.	n.v.t.	4.930	21.240	15.655	13.383	20.101	13.048	14.011
Totale Kasstroom (incl investering en financiering)	n.v.t.	n.v.t.	-8.913	1.208	-12.566	-	4.307	-4.307	-
Jaarresultaat	n.v.t.	n.v.t.	203.844	-23.408	-2.247	48.662	29.811	-46.254	-23.151
Resultaat gecorrigeerd voor waardeverandering en agio taakoverdracht	n.v.t.	n.v.t.	7.127	23.309	18.997	16.864	26.756	16.528	17.302

De ratio's laten zien dat Woonkracht10 de komende jaren zowel aan de interne als aan de externe normen voldoet. Wel is te zien dat de diverse ratio's een beweging maken in de richting van de normen. Dat komt enerzijds door de fors toegenomen ambities, mede vanuit de afschaffing van de verhuurderheffing en de Nationale Prestatieafspraken. Anderzijds is het macro-economische klimaat verslechterd (hoge inflatie, bouwkosten, stijgende rente).

Om de hardheid van de toekomstige ontwikkelingen te ijken, zijn bij de begrotingsronde 2023-2027 scenario-analyses uitgevoerd. Op basis van het meest ongunstig geformuleerde scenario (2% rentestijging) komt naar voren dat we in 2027 onder de Interest Coverage Ratio-norm zakken (in 2026 onder de interne norm). De solvabiliteit en de loan to value blijven gedurende die periode ruim binnen de gestelde normen.

Ook de sensitiviteitsanalyses die zijn uitgevoerd als onderdeel van deze jaarrekening geven aan dat we in de periode 2023-2027 binnen de normen blijven. Deze analyses, die minder negatieve scenario's kennen dan het ongunstige scenario bij de begrotingsronde, wijzen uit dat we in 2031 buiten de externe normen treden.

De operationele kasstroom komt de komende jaren onder druk doordat de forse ambities forse investeringen vragen die we grotendeels met vreemd vermogen

financiering. Daardoor nemen de rentelasten snel toe. Daar komt bij dat de investeringen fors onrendabel zijn, onder andere door wettelijke maatregelen over het huurbeleid. Zo is er in 2023 een wettelijke huurverlaging en mag bij investeringen die leiden tot een hoger energielabel geen huurverhoging meer worden gevraagd.

Het jaarresultaat wordt in belangrijke mate bepaald door de ontwikkeling van de marktwaarde; deze laat een fluctuerend beeld zien over de jaren. Echter gecorrigeerd voor de verwachte marktwaardeontwikkeling ontwikkelt het resultaat zich stabiel en positiever. Dit jaar zagen we voor het eerst een stagnatie in de marktwaarde van het vastgoed. Door hogere inflatie en stijgende rente steeg de disconteringsvoet en daalde de marktwaarde. Deze disconteringsvoet werkte ook door in de beleidswaarde die wordt gebruikt in de financiële sturing voor de loan-to-value en de solvabiliteit. Gezien de gezonde uitgangspositie van Woonkracht10 verwachten we niet dat dit de leencapaciteit te fors beperkt. De toenemende druk op de operationele kasstroom en de stijgende rente geven eerder een beperking vanuit een knellende ICR.

Bovenstaande geeft het comfort dat Woonkracht10 de komende jaren financieel robuust en gezond is en zal blijven om aan alle verplichtingen te kunnen (blijven) voldoen.

Toekomstverwachtingen

Duurzaamheid van het bedrijfsmodel blijft de grootste uitdaging voor Woonkracht 10. De ruimte die de afschaffing van de verhuurderheffing geeft, wordt al voor een groot deel opgesoupeerd door een hogere vennootschapsbelasting. Het restant wordt eigenlijk direct aangewend om nieuwe ambities vanuit de Nationale Prestatieafspraken (NP) te financieren. Stijgende prijzen en markttrentes maken het lastiger om alle ambities te realiseren. En de wet huurverlaging is voor zo'n 2.500 huurders erg fijn, maar raakt wel direct onze toekomstige investeringscapaciteit voor deze en andere huurders.

Afschaffing van de verhuurderheffing en de NP hebben tot een herijkte portefeuillestrategie geleid, gekaderd binnen de financiële normeringen. De herijking en bijhorende scenario-analyses maken duidelijk dat we in de toekomst keuzes moeten maken tussen financiële en volkshuisvestelijke mogelijkheden. En dat frequenter lange termijnrekeningen een vereiste zijn om tijdige bijsturing mogelijk te maken. Hiertoe heeft Woonkracht 10 het 'Vliegplan' ontwikkeld op basis waarvan scenario's kunnen worden afgewogen in samenspraak met belanghebbenden.

De herijkte portefeuillestrategie is vervolgens geland in de meerjarenbegroting voor de periode 2023-2027. Belangrijke bestaande pijlers daarbinnen zijn twee forse gebiedsontwikkelingen, verduurzaming van 600 woningen met een E-F-G-label en aansluiting van 1.100 woningen op het warmtenet. Deze forse ambities hadden we ons al voorgenomen in de voorgaande meerjarenbegroting 2022-2026. Vanuit de NP en de energiecrisis komt voor de eerste vijf jaar de aanvullende ambitie om 80 (extra) flexwoningen te realiseren en de verduurzaming te versnellen van nog eens 200 woningen met E-F-G-label.

De vraag blijft of het realiseren van deze ambities mogelijk blijft in een momenteel onstuimig economische omgeving met stijgende kosten, oplopende rente, krapte op de arbeidsmarkt, gematigde huurontwikkeling door politiek ingrijpen danwel

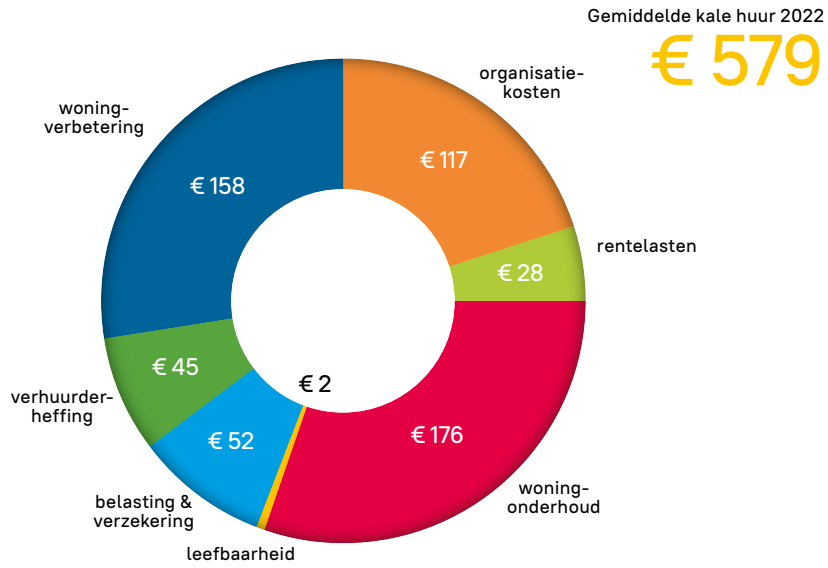
voortvloeiend uit de NP. Op basis van de huidige inzichten is dat mogelijk, echter als economische parameters verder verslechteren, dan kan dat in de toekomst leiden tot het temporiseren van investeringen, het uitkleden danwel het annuleren ervan.

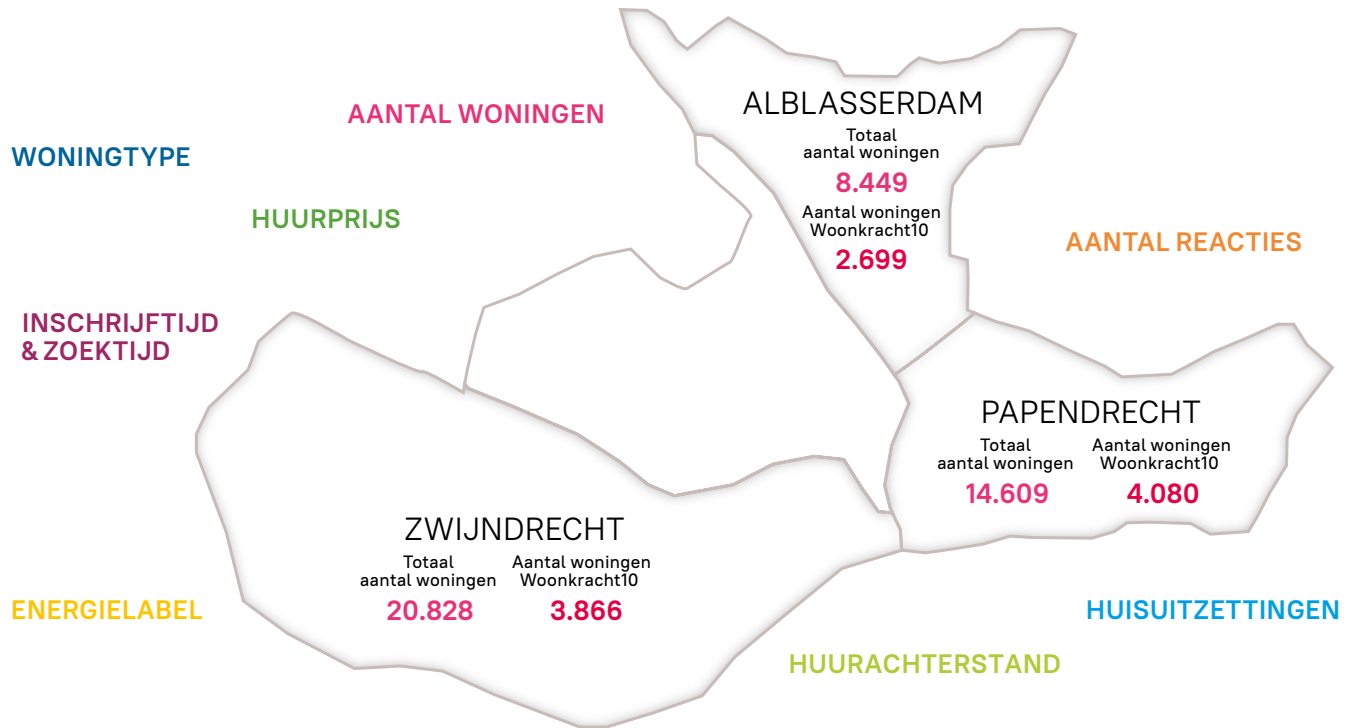
We blijven met onze belanghebbenden inzetten op maximaal volkshuisvestelijk presteren nu én in de toekomst. Daarvoor is behoud van een gezonde financiële positie een voorwaarde.

Krapte arbeidsmarkt in relatie tot verwachte personeelsbezetting

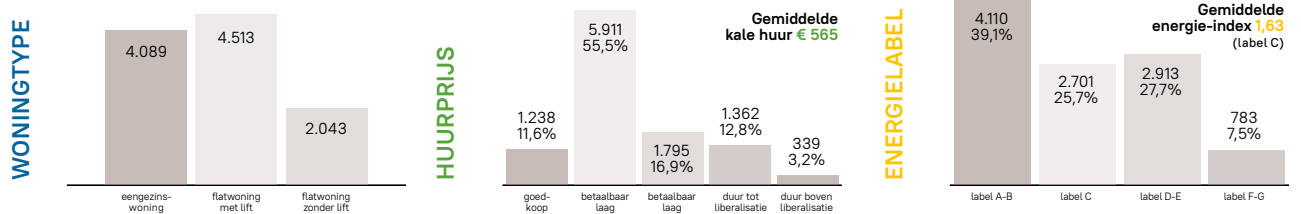
De personeelsbezetting is, met name op het gebied van leefbaarheid en projectontwikkeling, de laatste jaren weer licht gestegen. Deze trend zien we landelijk. Met de huidige bezetting is het aanpoten om de huidige ambities en volkshuisvestelijke uitdagingen op te pakken. Bij verloop kost het veel tijd en energie om in deze krappe arbeidsmarkt goede opvolgers te vinden. Vanuit de toenemende vraag aan corporaties om meer te doen, is het te verwachten dat de personeelsbezetting daar ook op afgestemd moet zijn.

Grafiek 7.4 Waar gaat het geld naartoe?

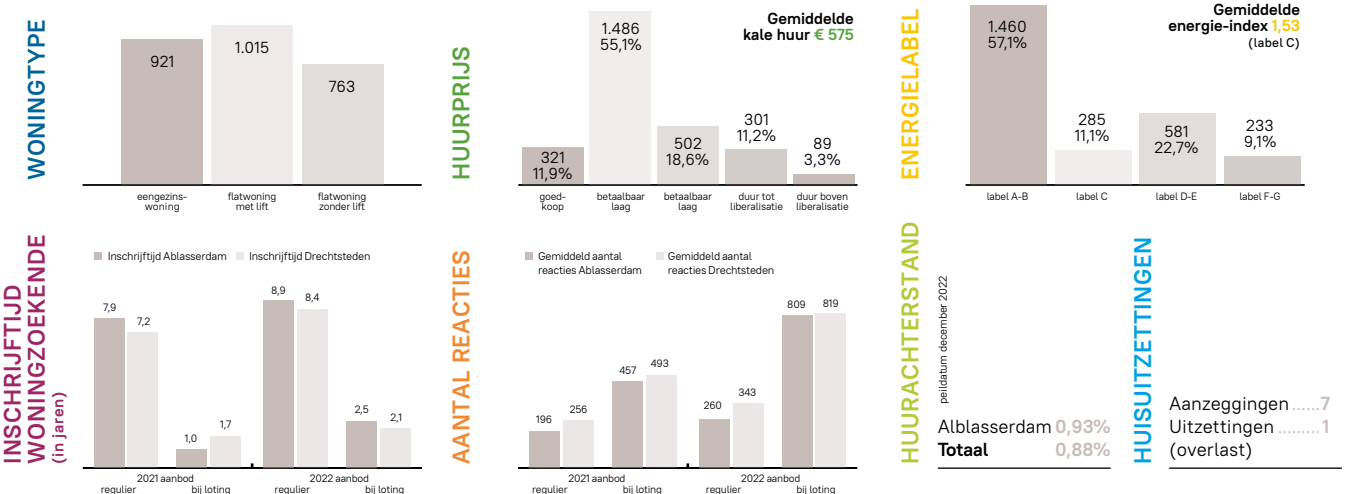




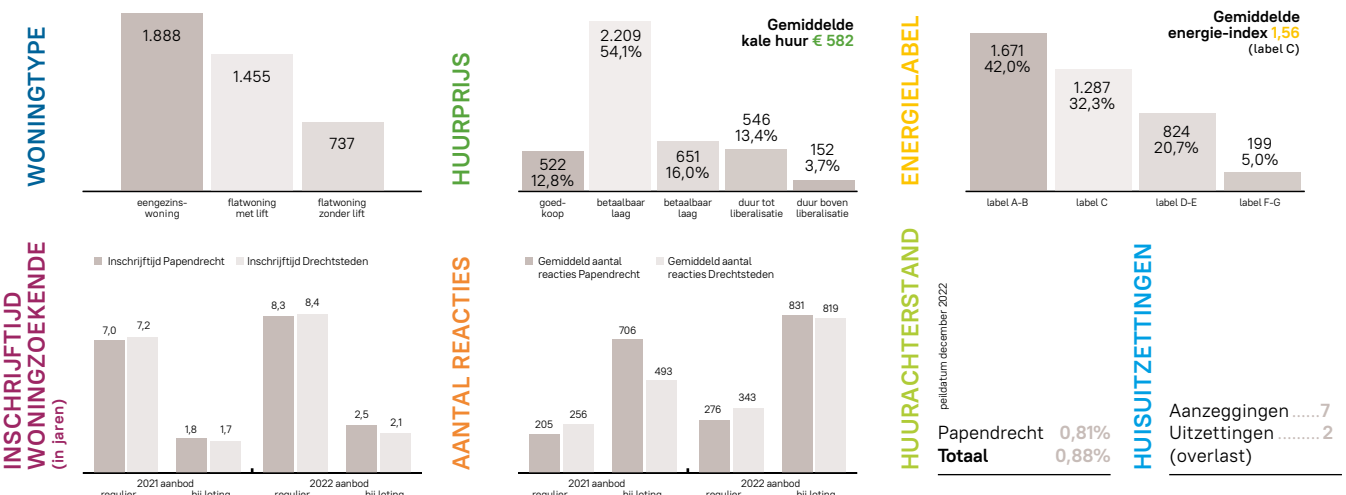
TOTAAL AANTAL WONINGEN Totaal in Alblasserdam, Papendrecht, Zwijndrecht (bron: CBS) **43.886** - waarvan van Woonkracht10 **10.645** = 24,3%



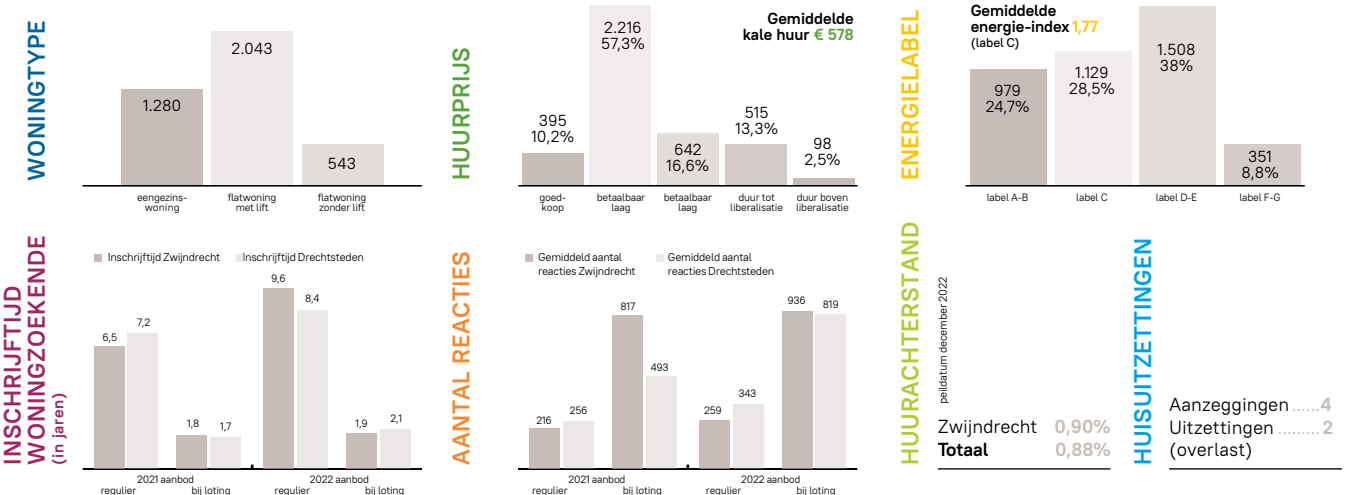
ALBLASSERDAM AANTAL WONINGEN Totaal in Alblasserdam (bron: CBS) **8.449** - waarvan van Woonkracht10 **2.699** = 31,9%



PAPENDRECHT AANTAL WONINGEN Totaal in Papendrecht (bron: CBS) **14.609** - waarvan van Woonkracht10 **4.080** = 27,9%



ZWIJNDRECHT AANTAL WONINGEN Totaal in Zwijndrecht (bron: CBS) **20.828** - waarvan van Woonkracht10 **3.866** = 18,6 %





Jaarrekening

8.1

(bedragen x €1.000)

ACTIVA		31-12-2022	31-12-2021
VASTE ACTIVA			
Materiële vaste activa			
Computersoftware	8.10.1	215	286
		215	286
Vastgoedbeleggingen			
DAEB vastgoed in exploitatie	8.10.2.1	1.713.432	1.734.099
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	8.10.2.2	37.412	33.250
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.10.2.3	81.937	89.849
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.10.2.4	5.268	2.889
		1.838.049	1.860.087
Materiële vaste activa			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.10.3.1	1.371	1.132
		1.371	1.132
Financiële vaste activa			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	8.10.4.1	39	39
Andere deelnemingen	8.10.4.2	2	2
Latente belastingvorderingen	8.10.4.3	1.792	1.542
Overige langlopende vorderingen	8.10.4.4	92	92
		1.925	1.675
Totaal vaste activa		1.841.560	1.863.180
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden			
Vastgoed bestemd voor verkoop	8.10.5.1	1.674	484
Overige voorraden	8.10.5.2	208	149
		1.882	633
Vorderingen			
Huurdebiteuren	8.10.6.1	821	664
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.10.6.2	7.587	2.289
Overige vorderingen	8.10.6.3	48	695
Overlopende activa	8.10.6.4	82	5.032
		8.538	8.680
Liquide middelen	8.10.7	1.042	426
Totaal vlottende activa		11.462	9.738
TOTAAL ACTIVA		1.853.022	1.872.919

(bedragen x € 1.000)

PASSIVA		31-12-2022	31-12-2021
Eigen vermogen	8.10.8		
Herwaarderingsreserve	8.10.8.1	1.169.130	1.206.490
Overige reserves	8.10.8.2	339.345	98.141
Resultaat na belastingen		-15.669	203.844
		1.492.806	1.508.475
Voorzieningen	8.10.9		
Voorziening onrendabele investeringen	8.10.9.1	30.433	22.903
Overige voorzieningen	8.10.9.2	324	320
		30.757	23.223
Langlopende schulden	8.10.10		
Leningen kredietinstellingen	8.10.10.1	207.814	228.605
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	8.10.10.2	76.378	83.370
Egalisatierekening	8.10.10.3	4.534	4.731
Waarborgsommen	8.10.10.4	55	50
		288.781	316.756
Kortlopende schulden	8.10.11		
Schulden aan kredietinstellingen	8.10.11.1	1.192	2.115
Schulden aan leveranciers	8.10.11.2	11.161	11.146
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.10.11.3	1.435	1.854
Overige schulden	8.10.11.5	2.749	2.332
Overlopende passiva	8.10.11.6	24.141	7.018
		40.678	24.465
TOTAAL PASSIVA		1.853.022	1.872.919

8.2

(bedragen x €1.000)

		2022	2021
Exploitatie vastgoedportefeuille			
Huuropbrengsten	8.12.1	77.576	76.436
Opbrengsten servicecontracten	8.12.2	5.387	5.499
Lasten servicecontracten	8.12.3	-5.589	-5.921
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	8.12.4	-5.098	-4.522
Lasten onderhoudsactiviteiten	8.12.5	-30.260	-36.275
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	8.12.6	-10.800	-13.666
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		31.216	21.551
Verkoop vastgoedportefeuille			
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	8.12.7	81.657	6.563
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille		-309	-274
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-81.194	-5.268
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille		154	1.021
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille			
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	8.12.8	-14.790	-2.197
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-3.632	196.446
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		-168	3.005
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-18.590	197.254
Overige activiteiten			
Opbrengsten overige activiteiten	8.12.9	63	64
Netto resultaat overige activiteiten		63	64
Overige organisatiekosten			
Overige organisatiekosten	8.12.10	-1.419	-6.641
Leefbaarheid	8.12.11	-3.063	-2.643
Financiële baten en lasten			
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	8.12.12	3	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	8.12.13	-27.058	-5.208
Saldo financiële baten en lasten		-27.055	-5.203
Resultaat voor belastingen		-18.694	205.403
Belastingen	8.12.14	3.025	-1.559
RESULTAAT NA BELASTINGEN		-15.669	203.844

8.3

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
OPERATIONELE ACTIVITEITEN		
Huurontvangsten	77.613	76.209
Vergoedingen	5.425	5.274
Overige bedrijfsontvangsten	109	107
Renteontvangsten	3	4
Saldo ingaande kasstromen	83.150	81.594
Erfpacht	4	4
Personeelsuitgaven	11.172	9.677
Onderhoudsuitgaven	23.548	30.078
Overige bedrijfsuitgaven	14.361	13.541
Renteuitgaven	3.752	5.117
Verhuurderheffing	6.077	9.018
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	164	191
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	309	274
Vennootschapsbelasting	2.523	8.764
Saldo uitgaande kasstromen	61.910	76.664
Kasstroom uit operationele activiteiten	21.240	4.930
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN		
Kasstroom vastgoedbeleggingen		
Inkomende kasstromen vastgoedbeleggingen		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet- woongelegenheden	7.201	3.800
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.677	2.714
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet woongelegenheden	22	10
Totaal ontvangsten	8.900	6.524
Uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen		
Nieuwbouw huur, woon- en niet- woongelegenheden	5.882	560
Woningverbetering, woon- en niet- woongelegenheden	21.784	13.600
Aankoop, woon- en niet woongelegenheden	43.819	4.432
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet woongelegenheden	350	136
Aankopen woongelegenheden VOV doorverkoop	3.591	3.679
Sloopuitgaven, woon- en niet woongelegenheden	0	2
Leefbaarheid	16	34
Investerings overig	485	519
Totaal uitgaven	75.927	22.962
Totaal kasstromen vastgoedbeleggingen	-67.027	-16.438
KASSTROOM UIT (DES-)INVESTERINGSACTIVITEITEN	-67.027	-16.438

99

	2022	2021
FINANCIERINGSACTIVITEITEN		
Stortingen geborgde leningen	53.800	23.460
Aflossingen geborgde leningen	-6.805	-20.865
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	46.995	2.595
Totale mutatie liquide middelen	1.208	-8.913
Aansluiting met liquide middelen balans		
Liquide middelen beginstand	-166	8.747
Liquide middelen eindstand	1.042	-166
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	1.208	-8.913

8.4

8.4.1 Algemeen

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

Woonkracht10 is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. Zij heeft specifieke toelating in de woonmarkt regio Drechtsteden en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting.

De activiteiten van Woonkracht10 zijn gericht op het bieden van voldoende, goede, betaalbare en duurzame woningen voor die groep mensen waarvoor de markt geen of beperkte oplossingen biedt. Woonkracht10 is statutair gevestigd en kantoor houdende op Burgemeester de Bruinelaan 97 te Zwijndrecht. Het KvK-nummer is 23060266.

8.4.2 Vergelijking met voorgaand jaar

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

8.4.3 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Regeling Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering topinkomens (WNT), de Woningwet, de Handleiding functionele indeling 2022, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs of de actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. In de balans, de winst-en-verliesrekening en het kasstroomoverzicht zijn referenties opgenomen. Met deze referenties wordt verwezen naar de toelichting. Toelichtingen op posten in de balans, winst-en-verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

8.4.4 Groepsverhoudingen

Woonkracht10 staat aan het hoofd van een groep rechtspersonen. Een overzicht van de gegevens vereist op grond van de artikelen 2:379 en 2:414 BW is hierna opgenomen.

NAAM	STATUTAIRE ZETEL	DEELNEMING IN %	HOOFDACTIVITEIT
Woonkracht10 Vastgoed B.V.	Zwijndrecht	100%	Tussenholding
Woningnet N.V.	Utrecht	< 1%	Woonruimteverdeling

Consolidatievrijstelling

Buiten de consolidatie blijft een meerderheidsdeelneming die afzonderlijk en gezamenlijk van te verwaarlozen betekenis is. Woonkracht10 heeft een 100%-belang in de vennootschap Woonkracht10 Vastgoed BV. Aangezien de betekenis van de Vastgoed BV in financiële zin zeer beperkt is, is gebruik gemaakt van de consolidatie- vrijstelling opgenomen in artikel BW2:407 lid 1 sub a.

101

8.4.5 Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, raad van commissarissen, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkracht10 en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Transacties van betekenis met verbonden partijen worden toegelicht voor zover deze niet onder normale marktvoorwaarden zijn aangegaan. Hiervan wordt toegelicht de aard en de omvang van de transactie en andere informatie die nodig is voor het verschaffen van het inzicht.

8.4.6 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan. In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. Als 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.

8.4

102

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; en
- het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

8.4.7 Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonkracht10 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.

8.4.8 Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Toelichting op de aard van de niet-DAEB-activiteiten

Woonkracht10 heeft de gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. De niet-DAEB-activiteiten van Woonkracht10 zijn beperkt en zien toe op:

- Het verhuren van geliberaliseerde huurwoningen die tot de niet-DAEB-tak behoren omdat sprake is van complexen met gemengd bezit en/of gemaakte strategische keuzes voor gemengde wijken (veelal van voor de Woningwet).
- Verhuur van bedrijfsmatig en/of maatschappelijk onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de niet-DAEB-tak

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden (98,73% wordt toegerekend aan DAEB en 1,27% aan niet-DAEB), conform 2021;

- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

8.5

8.5.1 Immateriële vaste activa

Gekochte softwarelicenties worden gewaardeerd op het bedrag van de bestede kosten, verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing met bijzondere waardeverminderingen. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen een vast percentage van de bestede kosten, zoals nader in de toelichting op de balans is gespecificeerd. De economische levensduur en de afschrijvingsmethode worden aan het einde van elk boekjaar opnieuw beoordeeld.

8.5.2 Vastgoedbeleggingen

DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Typering

DAEB-vastgoed omvat woningen, maatschappelijk vastgoed en overig sociaal vastgoed in exploitatie die volgens het in 2017 definitief goedgekeurde scheidingsvoorstel van Woonkracht10 als DAEB-vastgoed classificeerden. Hierbij is rekening gehouden met mutaties in de DAEB-portefeuille sinds die datum.

Over het algemeen zijn dit woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, woningen boven de huurtoeslaggrens waarvan Woonkracht10 voornemens is om deze in de toekomst als DAEB-vastgoed te verhuren en maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs en culturele instellingen en dienstverleners zoals vermeld op de bijlage, die is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 over de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen en overige objecten die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed. Over het algemeen zijn dit woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commerciële vastgoed.

8.5

Waarderingsgrondslag tegen actuele waarde op marktwaarde

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Woonkracht10 waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022'). Bij het toepassen van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022' wordt de full-versie gehanteerd.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie verwerkt.

Inschakeling taxateur

In 2019 is in verband met een taxateurswissel het volledige bezit van Woonkracht10 getaxeerd door twee onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateurs, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs. Hoewel hierna twee jaar kon worden volstaan met een markttechnische update, is er om een getrouw beeld te hebben van de waardering, net als vorig jaar, besloten dit jaar weer 1/3e deel te taxeren en 2/3e aan de hand van een markttechnische update te waarden. Tevens vindt een toets op de waardering plaats op basis van beschikbare referentietransacties. 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 Woonkracht10 en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Complexindeling

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplex niveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van Woonkracht10 maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed. De waarderingscomplexen voor de berekening van de marktwaarde zijn door de volgende indeling bepaald:

LOCATIE	TYPE	BOUWJAAR
Alblasserdam	Eengezinswoning	< 1960
Papendrecht	Zorgeenheid (extramuraal)	1990 - 2004
Zwijndrecht	Bedrijfsonroerengoed	> 2004
	Maatschappelijk onroerend goed	
	Parkeerplaats/garagebox	
	Zorgvastgoed (intramuraal)	

Waarderingsmethode

De marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op een modelmatige, op kasstromen gebaseerde methodiek. De basiskenmerken van de methodiek zijn als volgt:

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen, zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed, maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen. Dit zijn bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash-Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat', zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verantwoord onder 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van (latente) belastingverplichtingen.

8.5

Aantal verhuureenheden

Woonkracht10 heeft per 31 december 2022, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgens de full-versie van het waarderingshandboek):

CATEGORIE ONROERENDE ZAKEN	AANTAL ONROERENDE ZAKEN	AANTAL ONROERENDE ZAKEN
	PER 31 DECEMBER 2022	PER 31 DECEMBER 2021
Woongelegenheden	10.765	10.887
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	323	322
Parkeergelegenheden	286	265
	11.374	11.474

Relevante veronderstellingen

- Disconteringsvoet

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

CATEGORIE ONROERENDE ZAKEN	SPREIDING DISCONTERINGSVOET 2022	SPREIDING DISCONTERINGSVOET 2021
Woongelegenheden	4,65% - 6,80%	4,35% - 8,00%
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	5,75% - 11,50%	5,50% - 11,25%
Parkeergelegenheden	6,25% - 7,25%	6,50% - 7,06%

- Methoden

De marktwaarde in verhuurde staat is bepaald op basis van de Discounted Cash Flow (DCF) methode en is per categorie vastgoed als volgt:

CATEGORIE ONROERENDE ZAKEN	METHODEN
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex.
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed	Doorexploiteerscenario.
Parkeergelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingcomplex.

- Relevante veronderstellingen

	WOONGELEGENHEDEN	BEDRIJFSMATIG EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED	PARKEERGELEGENHEIDEN
Mutatiekans	O.b.v. historische mutatiegraad	O.b.v. historische mutatiegraad	O.b.v. historische mutatiegraad
Mogelijkheid tot verkoop	Enkele complexen hebben verkooprestricties	N.v.t.	Geen restricties
Achterstallig onderhoud	O.b.v. kosten voor asbestsanering uit de asbestinventarisatie	O.b.v. kosten voor asbestsanering uit de asbestinventarisatie	N.v.t.
Bedrag achterstallig onderhoud	€ 12,5 mln (2021: € 16,0 mln)	€ 0,2 mln (2021: € 0,2 mln)	N.v.t.
Erfpacht	N.v.t., m.u.v. Z-W-030	N.v.t.	N.v.t.
Erfpacht afkoopbedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Erfpachtcanon	€ 3.083 / jaar	N.v.t.	N.v.t.
Beklemmingen	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

VRIJHEIDSGRADEN WOONGELEGENHEDEN	TOEGEPAST	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Ja	Dansen Van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen. De leegwaardestijging is: grotendeels conform het Handboek.
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 4,88% aangevuld met een markt en objectopslag. Deze laatste kan variëren afhankelijk van het scenario doorexploiteren of uitponden. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 4,65% en 6,80%, waarbij de meeste taxatiecomplexen rond de 6,5% zitten.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2022.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt. Hierbij hanteren ze een maximum van 20%.
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

VRIJHEIDSGRADEN BEDRIJFSMATIG EN MAATSCHAPPELIJK ONROEREND GOED	TOEGEPAST	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) voor de getaxeerde BOG/MOG-objecten in de taxaties te kunnen verwerken.
Exit yield	Ja	Dansen van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde	Nee	-
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 6,34% aangevuld met een markt en objectopslag. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 5,75% en 11,25%.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2022.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Nee	-
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Ja	Toegepast voor zover aan de orde.

VRIJHEIDSGRADEN PARKEERGELEGENHEDEN	TOEGEPAST	TOELICHTING
Schematische vrijheid	Nee	-
Markthuur(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme markthuur(stijgingen) in te rekenen.
Exit yield	Ja	Dansen Van der Vegt gebruikt de exit yield als vrijheidsgraad, Colliers hanteert de eindwaardemethode volgens het handboek modelmatig waarderen.
Leegwaarde(stijging)	Ja	Taxateur heeft op complexniveau referenties geraadpleegd, uit de NVM-database om marktconforme leegwaarde(stijgingen) in te rekenen.
Disconteringsvoet	Ja	Disconteringsvoet is door taxateurs bepaald en kent een sectoropslag van 6,34% aangevuld met een markt en objectopslag. Deze laatste kan variëren afhankelijk van het scenario doorexploiteren of uitponden. De disconteringsvoet beweegt zich tussen 6,25% en 7,25%.
Onderhoud	Ja	De taxateurs hanteren de instandhoudingsnormen conform de Vastgoedtaxatiewijzer (VTW) 2022.
Technische splitsingskosten	Nee	-
Mutatie- en verkoopkans	Ja	Deze is ingeschat door de taxateurs op basis van marktkennis. In beginsel geldt de historische mutatiegraad als uitgangspunt.
Bijzondere uitgangspunten	Nee	-
Erfpacht	Nee	N.v.t.

8.5

Inherente schattingsonzekerheid

De bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat is een schatting; er wordt ingeschat wat een externe belegger bereid is om te betalen voor een vastgoedportefeuille. Inherent hieraan ontstaat een schattingsonzekerheid; een bandbreedte waarin de schatting zich kan bewegen zonder dat de schatting onjuist is.

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde is van de marktwaarde afgeleid in overeenstemming met de uitgangspunten zoals deze door de Autoriteit Woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) zijn voorgeschreven.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonkracht10 en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaalt overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15. Woonkracht10 heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken die zijn verkocht onder voorwaarden, zoals Koopgarant, zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie en worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen die ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van onroerende zaken, die zijn verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Dit resultaat wordt zichtbaar in de post 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 boekwaarde.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Afschrijvingen

Op vastgoed in exploitatie en in ontwikkeling wordt niet afgeschreven.

109

8.5.3 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.

Investeringssubsidies

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

8.5.4 Financiële vaste activa

Deelnemingen in groepsmaatschappijen

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, maar niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonkracht10.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden ook andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonkracht10 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.

Andere deelnemingen

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

8.5

110

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. De latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discounting plaatsvindt tegen de nettorente en hebben overwegend een langlopend karakter. De nettorente bestaat uit de voor Woonkracht10 geldende rente voor langlopende leningen (2022 1,44%; 2021: 2,14%) onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief (2022: 25,8% en 2021: 25,8%).

Lening u/g

De verstrekte leningen (leningen u/g) worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Overige langlopende vorderingen

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

8.5.5 Voorraden

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

Overige voorraden

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

8.5.6 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.

111

8.5.7 Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De waardering vindt plaats tegen nominale waarde.

8.5.8 Eigen vermogen

Overige reserves

De overige reserves kunnen als vrije reserves worden beschouwd met als doel besteding binnen de sociale volkshuisvesting.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft. De herwaarderingsreserve wordt ten laste van de resultaatbestemming gevormd. Gerealiseerde herwaarderingsreserves worden rechtstreeks naar de overige reserves gebracht.

De herwaarderingsreserve wordt bepaald op complexniveau op basis van het verschil in de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde ten opzichte van de boekwaarde van het vastgoed in exploitatie op basis van historische kosten. Hierbij wordt bij de bepaling van de boekwaarde op basis van historische kosten geen rekening gehouden met afschrijvingen en waardeverminderingen.

8.5

8.5.9 Voorzieningen

Voorzieningen worden gevormd voor in rechte afdwingbare of feitelijke verplichtingen en verliezen die op balansdatum bestaan waarbij het waarschijnlijk is dat een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de hoogte redelijkerwijs kan worden geschat. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de verplichtingen per balansdatum af te wikkelen. De voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen af te wikkelen, tenzij anders vermeld.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'.

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen bij 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 netto contante waarde van alle investeringsuitgaven (verwachte stichtingskosten) minus de aan deze investering toe te rekenen ontvangsten (verwachte marktwaarde verhuurde staat).

Voorziening latente belastingverplichtingen

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

Belastinglatenties worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Pensioenen

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij de pensioenuitvoerder Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De regeling wordt gefinancierd door afdrachten aan pensioenuitvoerders, te weten het bedrijfstakpensioenfonds. De pensioenverplichtingen worden gewaardeerd volgens de 'verplichting-aan-de-pensioenuitvoerder-benadering'. In deze benadering wordt de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie als last in de winst-en-verliesrekening verantwoord.

Aan de hand van de uitvoeringsovereenkomst wordt beoordeeld of en zo ja, welke verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie op balansdatum bestaan. Deze additionele verplichtingen, waaronder eventuele verplichtingen uit herstelplannen van de pensioenuitvoerder, leiden tot lasten voor Woonkracht10 en worden in de balans opgenomen in een voorziening. De waardering van de verplichting is de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om deze per balansdatum af te wikkelen. Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, wordt de verplichting gewaardeerd tegen de contante waarde. Discontering vindt plaats op basis van rentetarieven van hoogwaardige ondernemingsobligaties. Toevoegingen aan en vrijval van de verplichtingen komen ten laste respectievelijk ten gunste van de winst-en-verliesrekening. Een pensioenvordering wordt in de balans opgenomen wanneer Woonkracht10 beschikkingsmacht heeft over de pensioenvordering, wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen die de pensioenvordering in zich bergt, zullen toekomen aan Woonkracht10, en wanneer de pensioenvordering betrouwbaar kan worden vastgesteld.

113

Ultimo 2022 (en 2021) waren er voor woonkracht10 geen pensioenvorderingen en geen verplichtingen naast de betaling van de jaarlijkse aan de pensioenuitvoerder verschuldigde premie.

Overige voorzieningen

Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen.

8.5.10 Langlopende schulden

Leningen overheid en kredietinstellingen

Leningen worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen de reële waarde. Deze is over het algemeen gelijk aan de nominale waarde. Na de eerste waardering worden de langlopende schulden gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Als geen sprake is van agio of disagio is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde.

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

Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die of een terugkooprecht dat mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting en het terugkooprecht worden jaarlijks gewaardeerd.

Overige schulden - Egalisatierekening

Dit betreft vooruit ontvangen huur bij, voornamelijk, toekomstige huurkorting verleend aan maatschappelijke instellingen. Hiermee worden de huuropbrengsten toegerekend aan de juiste opbrengstperiode.

8.5

Waarborgsommen

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten van huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten. De waarborgsommen worden bij beëindiging van de huurovereenkomst verrekend.

8.5.11 Kortlopende schulden

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

8.5.12 Leasing

Operationele leasing

Leasecontracten waarbij een groot deel van de voor- en nadelen verbonden aan de eigendom niet bij Woonkracht10 ligt, worden verantwoord als operationele leasing. Verplichtingen uit hoofde van operationele leasing worden, rekening houdend met ontvangen vergoedingen van de lessor, op lineaire basis verwerkt in de winst-en-verliesrekening over de looptijd van het contract.

8.6

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen zodra zij voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt ook bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten.

Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

Functionele winst-en-verliesrekening

De winst-en-verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat Woonkracht10 naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling.

In de functionele winst-en-verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van Woonkracht10. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord.

De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst-en-verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels zoals toegelicht bij '8.7 Toerekening baten en lasten'.

115

8.6.1 Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

Huuropbrengsten

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

In 2022 zijn de huren van sociale huurwoningen verhoogd met 2,3%. Daarnaast is er een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd van 2% of 4%. Geen huurverhoging is toegepast voor woningen waar een (voorgenomen) besluit ligt van sloop of een daaraan gerelateerd besluit. De huurprijzen van woningen in de vrije sector zijn met 2,3% inflatie + 1% verhoogd.

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;
- kosten Service Center.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '8.7 Toerekening baten en lasten'.

8.6

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 '8.7 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 verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:

- onroerende zaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder '8.7 Toerekening baten en lasten'.

8.6.2 Nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling

De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

8.6.3 Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

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

8.6.4 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische

en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde 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

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post 'onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' als de post 'verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden'.

117

8.6.5 Nettoresultaat overige activiteiten

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

8.6.6 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats tot de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '8.7 Toerekening baten en lasten'.

8.6.7 Lonen, salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '8.7 Toerekening baten en lasten'.

8.6.8 Pensioenlasten

Woonkracht10 heeft een pensioenregeling bij pensioenuitvoerder SPW (bedrijfstakpensioenfonds). Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf pensioen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in '8.7 Toerekening baten en lasten'.

8.6

8.6.9 Overige organisatiekosten

Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden met de systematiek toegelicht in '8.7 Toerekening baten en lasten'. Daarnaast wordt hieronder ook gepresenteerd een volkshuisvestelijke bijdrage aan een andere toegelaten instelling in het kader van de solidariteit vanuit het borgstelsel in de corporatiesector.

118

8.6.10 Leefbaarheid

Leefbaarheid omvat kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonkracht10, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

8.6.11 Financiële baten en lasten

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

Er wordt geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om rentelasten te activeren voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop gereed te maken.

8.6.12 Belastingen

Vanaf 1 januari 2008 is Woonkracht10 integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming. De Belastingdienst heeft de VSO per 1 januari 2023 opgezegd, maar tot en met de aangifte 2022 is deze nog van kracht.

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. Ook wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

8.6.13 Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij Woonkracht10 geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling.

Bij deelnemingen waarin 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.

119

JAARREKENING Toerekening baten en lasten

8.7

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 het aantal fte dat toegerekend is aan de verschillende categorieën.

JAARREKENING Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

8.8

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.

De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten.

Woonkracht10 voert haar treasurybeleid uit aan de hand van haar treasurystatuut en treasuryjaarplan.

Treasurycommissie

Woonkracht10 heeft een treasurycommissie bestaande uit de bestuurder, de manager Financiën, een medewerker Planning & Control en een externe treasuryspecialist. De treasurycommissie is in 2022 vier maal bijeen gekomen. Jaarlijks wordt, indien nodig, het treasurystatuut geactualiseerd, vervolgens door het bestuur vastgesteld en door de raad van commissarissen goedgekeurd. De concerncontroller ziet toe op naleving van het statuut en rapporteert periodiek hierover onafhankelijk aan het bestuur.

Ter voorbereiding op de treasurycommissie wordt een uitgebreide treasuryrapportage opgesteld waarin onder andere een geactualiseerde liquiditeitsprognose, ontwikkeling financieringssaldo, borgingsplafond WSW, renterisico, portefeuillerisico, duration, financiering per verhuureenheid, WSW beoordeling, ICR, Solvabiliteit, dekkingsratio, en Loan to Value aan bod komen. Op grond van deze rapportage worden, binnen de richtlijnen van het door de raad van commissarissen goedgekeurde treasurystatuut, acties ondernomen.

Risicobeheersing

- Renterisico

Woonkracht10 loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa, effecten en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Renterisico's worden gedefinieerd als de som van de kasstroommutatie en het bedrag dat voor renteconversie in aanmerking komt ten opzichte van de totale vreemd vermogensbehoefte. In het treasurystatuut is een maximale norm van 15% opgenomen. Het renterisico blijft alle jaren binnen deze norm. Er is in alle jaren minimaal € 10 mln. ruimte voor extra renterisico.

- Valutarisico

Woonkracht10 loopt geen valutarisico omdat alle financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.

- Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat tegenpartijen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). De randvoorwaarden ten aanzien van de rating zijn opgenomen in het treasurystatuut. Het risico dat Woonkracht10 hierin loopt wordt daardoor beperkt.

- Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Woonkracht10 beperkt deze risico's enerzijds door het aanhouden van financiële buffers (zie hieronder) en door een goede spreiding van de vervalkalender van de leningenportefeuille.

Liquiditeitsbuffer

Eind 2022 had Woonkracht10 een geconsolideerd liquiditeitssaldo van circa € 1,1 mjn. Woonkracht10 heeft de beschikking over een rekening-courant faciliteit (wederzijds dagelijks opzegbaar) met een limiet van € 5,0 mln.

Om te kunnen voldoen aan mogelijke financiële verplichtingen vanwege terugkoopverplichtingen vanuit verkopen onder voorwaarden en om mogelijke tegenvallers op te kunnen vangen moet conform ons treasurystatuut te allen tijde kunnen worden beschikt over een buffer waarvan de hoogte jaarlijks wordt vastgelegd in het treasuryjaarplan.

Woonkracht10 streeft ernaar om minimaal € 5 mln. aan liquiditeiten voorhanden te hebben als buffer. Ofwel in de vorm van saldo op de rekening, ofwel opname-ruimte op de roll-overs ofwel het rekening-courantkrediet of een combinatie daarvan.

Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Woonkracht10 dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut zullen geen nieuwe derivatentransacties meer worden aangegaan met uitzondering van de eventuele afhandeling van bestaande derivatenovereenkomsten.

Payer swaps

Woonkracht10 beschikt per 31-12-2022 niet over payerswaps, derhalve is er uit dien hoofde ultimo 2022 ook geen liquiditeitsrisico meer.

Risico's binnen de derivatenportefeuille

Woonkracht10 heeft per 31-12-2022 geen derivatenportefeuille.

Basisrenteleningen

Woonkracht10 heeft de volgende basisrenteleningen in haar portefeuille:

(bedragen x € 1.000)

TEGENPARTIJ	HOOFDSOM	STARTDATUM	EINDDATUM	BASISRENTE	KREDIETOPSLAG	OPSLAG HERZIENING	MARKTWAARDE 31-12-2022	MARKTWAARDE 31-12-2021
BNG bank	15.000	01-09-2021	01-09-2056	3,455%	0,095%	01-09-2023	-18.702	-29.612
BNG bank	10.000	02-05-2019	02-05-2044	2,699%	0,235%	02-05-2029	-10.123	-14.833
	25.000						-28.825	-44.445

Een basisrentelening is een lening waarbij de basisrente voor de gehele looptijd is vastgelegd en de kredietopslag voor een kortere periode. In de bovenstaande basisrenteleningen is een embedded derivaat besloten. Deze wordt in de jaarrekening van Woonkracht10 niet gescheiden van het basiscontract vanwege het feit dat er een nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

Als bij opslagherziening geen overeenstemming met de bank wordt bereikt over de aanpassing van de kredietopslag, kan de leningovereenkomst worden beëindigd. Er vindt in dat geval op de herzieningsdatum een verrekening plaats van de dan geldende marktwaarde. Deze marktwaarde wordt berekend door het verschil tussen de contractuele basisrente en de op dat moment geldende marktrente. De eventuele marktwaardeverrekening brengt voor Woonkracht10 een liquiditeitsrisico met zich mee.

8.10

ACTIVA

8.10.1 Immateriële vaste activa

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Computersoftware	215	286
	215	286
Oorspronkelijke kosten	403	1.166
Cumulatieve afschrijvingen	-116	-780
Boekwaarde begin boekjaar	287	386
Desinvesteringen	0	-763
Cumulatieve afschrijvingen desinvesteringen	0	763
Afschrijvingen	-72	-99
Oorspronkelijke kosten	403	403
Cumulatieve afschrijvingen	-188	-117
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	215	286

De afschrijvingenstermijnen zijn gelijk aan de duur van de licenties, deze periode varieert van 5 tot 7 jaar.

8.10.2 Vastgoedbeleggingen

(bedragen x € 1.000)

8.10.2.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

	31-12-2022	31-12-2021
VERLOOP		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	605.427	593.924
Cumulatieve herwaarderings	1.145.930	962.123
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-19.830	-24.939
Boekwaarde per 1 januari zonder lopende renovaties	1.731.527	1.531.108
Lopende renovaties - vervaardigingsprijs	12.182	6.809
Lopende renovaties - onrendabele top	-9.609	-4.390
Boekwaarde per 1 januari	1.734.100	1.533.527
MUTATIES		
Investerings - initiële verkrijgingen	44.024	2.412
Investerings - oplevering nieuwbouw	5.647	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	21.690	11.048
Onrendabele top opgeleverde renovaties	-11.558	-1.650
Mutatie uitgaven lopende renovaties	-4.363	5.373
Mutatie onrendabele top lopende renovaties	5.511	-5.220
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-41.030	-1.957
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaarderings	-37.933	-3.892
Buitengebruikstellingen en afstotingen - waardeverminderingen	556	525
Mutatie herwaarderings	1.425	187.699
Mutatie waardeverminderingen	-4.636	6.234
Totaal mutaties	-20.667	200.572
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	635.757	605.426
Cumulatieve herwaarderings	1.109.422	1.145.930
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-35.469	-19.830
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER ZONDER LOPENDE RENOVATIES	1.709.710	1.731.526
Lopende renovaties - vervaardigingsprijs	7.819	12.182
Lopende renovaties - onrendabele top	-4.098	-9.609
BOEKWAARDE PER 31-12	1.713.432	1.734.099

123

De WOZ-waarde van het sociaal vastgoed bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2021 totaal € 1.875 miljoen (per 1 januari 2020 € 1.810 miljoen).

Het aantal sociale eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2022: 10.827 eenheden (31-12-2021: 11.089).

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie waarvoor jegens Waarborgfonds Sociale Woningbouw een obligolening is verstrekt, die is opgenomen onder de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard. De activa zijn verzekerd tegen aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend.

8.10

Woonkracht10 heeft het WSW gevolmachtigd om in voorkomende gevallen een hypotheek te vestigen op het gehele DAEB-bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

8.10.2.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

(bedragen x € 1.000)

124

	31-12-2022	31-12-2021
VERLOOP		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	26.103	26.495
Cumulatieve herwaarderings	8.803	6.589
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.657	-2.160
Boekwaarde per 1 januari	33.249	30.924
MUTATIES		
Investeringen – initiële verkrijgingen	5.923	0
Investeringen – uitgaven na eerste verwerking	11	0
Buitengebruikstellingen en afstotingen - verkrijgingsprijs	-1.262	-392
Buitengebruikstellingen en afstotingen - herwaardering	-89	3
Buitengebruikstellingen en afstotingen - waardeverminderingen	0	-44
Mutatie herwaardering	-546	2.211
Mutatie waardeverminderingen	125	547
Totaal mutaties	4.162	2.325
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	30.775	26.103
Cumulatieve herwaarderings	8.168	8.802
Cumulatieve bijzondere waardeverminderingen	-1.531	-1.655
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER	37.412	33.250

De WOZ-waarde van het commercieel vastgoed in 2022 bedraagt per waardepeildatum 1 januari 2021 € 42 miljoen (per 1 januari 2020 € 34,2 miljoen).

Het aantal commerciële eenheden in exploitatie bedraagt per 31-12-2022: 417 eenheden (31-12-2021: 385).

Ontwikkeling marktwaarde

De marktwaarde van het DAEB-vastgoed bedraagt € 1.709,7 miljoen (2021: € 1.731,5 miljoen) en van het Niet-DAEB-vastgoed € 37,4 miljoen (2021: € 33,3 miljoen). De totale marktwaarde ultimo 2021 bedraagt € 1.747,1 miljoen (2021: € 1.764,8 miljoen). De marktwaarde is berekend op basis van het handboek Full versie.

Analyse van de marktwaarde

De belangrijkste oorzaken van de hogere marktwaarde worden verklaard middels onderstaand verloopoverzicht.

(bedragen x € 1.000)

125

	WONINGEN				BOG/MOG				PARKEREN			TOTAAL	
	DAEB	N-DAEB	TOTAAL	%	DAEB	N-DAEB	TOTAAL	%	N-DAEB	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Marktwaarde 31-12-2021	1.693.938	23.304	1.717.242		37.584	5.779	43.362		4.166	4.166		1.764.772	
VOORRAADMUTATIES													
Verkopen woningen	-77.962	-1.286	-79.248		-446	0	-446		-20	-20		-79.714	-4%
Verkopen erfpachtgronden	0	-44	-44		0	0	0		0	0		-44	0%
Terugkopen VOV	40.524	5.918	46.442		51	19	70		437	437		46.949	2%
Nieuwbouw	6.751	0	6.751		0	0	0		0	0		6.751	1%
Administratieve correcties	0	0	0		0	151	151		0	0		151	0%
Subtotaal voorraadmutaties	-30.687	4.588	-26.099	-2%	-395	170	-225	-1%	417	417	10%	-25.907	-1%
METHODISCHE WIJZIGINGEN													
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment													
direct bij verhoging in januari	0	0	0		147	1	148		0	0		148	0%
Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd	-114	0	-114		0	0	0		0	0		-114	0%
Aanpassing grondslag indexatie contract-													
huur woningen	26.597	166	26.763		0	0	0		32	32		26.795	2%
Overdrachtskosten	-11.213	-100	-11.313		-375	-59	-434		-26	-26		-11.773	-1%
Subtotaal methodische wijzigingen	15.270	66	15.336	1%	-228	-58	-286	-1%	6	6	0%	15.056	1%
MUTATIE OBJECTGEGEVENS													
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	0	0	0		-26	-206	-232		0	0		-232	0%
Contractuur en leegstand	21.041	379	21.420		315	4	319		30	30		21.769	1%
Maximaal redelijke huur	3.414	0	3.414		0	0	0		0	0		3.414	0%
Mutatiegraad doorexpluiten	-1.149	-255	-1.404		0	0	0		41	41		-1.363	0%
WOZ-waarde	-6.669	-43	-6.712		-36	-4	-40		-4	-4		-6.756	0%
Achterstallig onderhoud	3.170	0	3.170		-187	-18	-205		0	0		2.965	0%
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	0	0	0		168	119	287		0	0		287	0%
Complexdefinitie en verkooprestricties	432	-165	267		0	0	0		0	0		267	0%
Jaarwissel	0	0	0		3	2	5		0	0		5	0%
Subtotaal autonome mutaties	20.239	-84	20.155	1%	237	-103	134	0%	67	67	2%	20.356	1%
MUTATIE WAARDERINGSPARAMETERS													
Macro-economische parameters	272	-87	185		3.586	704	4.290		-5	-5		4.470	0%
Liberalisatiegrens	-4.680	-15	-4.695		0	0	0		0	0		-4.695	0%
Mutatiegraad uitpenden	-2.083	0	-2.083		0	0	0		0	0		-2.083	0%
Reguliere huurstijging	-18.120	72	-18.048		0	0	0		15	15		-18.033	-1%
Markthuurstijging	30.030	141	30.171		158	134	292		56	56		30.519	2%
Leegwaarde	75.580	607	76.187		0	0	0		40	40		76.227	4%
Leegwaardestijging	-98.464	-1.232	-99.696		0	0	0		-118	-118		-99.814	-6%
Splitsings- en verkoopkosten	1.806	31	1.837		0	0	0		80	80		1.917	0%
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-15.920	1.098	-14.822		-264	-43	-307		-196	-196		-15.325	-1%
Beheerkosten	-1.907	-10	-1.917		0	0	0		-3	-3		-1.920	0%
Belastingen en verzekeringen	-1.677	-7	-1.684		-114	-43	-157		-6	-6		-1.847	0%
Verhuurderheffing	72.915	28	72.943		0	0	0		0	0		72.943	4%
Disconteringsvoet	-59.485	-1.562	-61.047		-1.689	-184	-1.873		93	93		-62.827	-4%
Exit yield	-5.081	-81	-5.162		92	-25	67		0	0		-5.095	0%
Subtotaal autonome mutaties	-26.814	-1.017	-27.831	-2%	566	155	721	2%	-44	-44	-1%	-27.154	-2%
MARKTWAARDE 31-12-2022	1.671.946	26.857	1.698.803	99%	37.764	5.943	43.706	101%	4.612	4.612	111%	1.747.122	99%

8.10

Hierna worden de belangrijkste mutaties voor de woningportefeuille nader verklaard.

Vorraadmutaties (totaal DAEB en niet-DAEB: € -26,1 miljoen):

- De voorraadmutaties betreffen verkoop, aankoop en sloop. Dit jaar is de mutatie vrij groot door de verkoop van het bezit in Hendrik-Ido-Ambacht en de aankoop van Mooiland.

Methodische wijzigingen (totaal DAEB en niet-DAEB: € 15,3 miljoen):

- In het handboek 2022 is de huurverhoging niet meer rechtstreeks gekoppeld aan de prijsinflatie van vorig jaar, maar is de index van meerdere reeksen afhankelijk. Op deze regel wordt de loskoppeling van de prijsinflatie weergegeven. Dit is inclusief de aanpassing van de hoogte van de reguliere huurstijging grondslag, maar exclusief de opslag op de reguliere huurstijging.
- Vanaf 1 januari 2023 is het tarief voor de overdrachtsbelasting gestegen van 8,0% naar 10,4% voor alle categorieën. Inclusief overige kosten is het percentage tot 1 januari 9,0%, en vanaf 1 januari 11,4%. Het oude tarief wordt gebruikt voor de overdrachtskosten op waarderingdatum, en het verhoogde tarief voor de overdrachtskosten in de eindwaardeberekening. In deze stap wordt dus het effect van de verhoging van het tarief van 8,0% naar 10,4% voor de eindwaardeberekening weergegeven.

Mutatie objectgegevens (totaal DAEB en niet-DAEB: € 20,2 miljoen)

- De gemiddelde contractuur van woningen is gestegen van € 564,24 naar € 580,99 (+2,97%).

Mutatie waarderingsparameters (totaal DAEB en niet-DAEB: € -27,8 miljoen):

- De gemiddelde leegwaarde van woningen is gestegen van € 219.062 naar € 236.700 (+8,05%). De marktwaarde stijgt hierdoor met € 76 mln.
- De verhuurderheffing vervalt per 1 januari 2023, en dus in waardering ultimo 2022, wat een stijging van € 72,9 mln als gevolg heeft.
- De gemiddelde jaarlijkse toekomstige leegwaardestijging van woningen is gedaald van 2,49% naar 1,73% (-0,76 procentpunt). Dit leidt tot een daling van de verkoopopbrengsten in het uitpondscenario. De marktwaarde daalt hierdoor met € 99,7 mln.
- De gemiddelde disconteringsvoet doorexpluiten van woningen is gestegen van 5,29% naar 5,57% (+0,28 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is gestegen van 6,11% naar 6,34% (+0,23 procentpunt). Dit heeft een negatief effect op de marktwaarde van € 61,0 mln.
- De gemiddelde onderhoudskosten doorexpluiten van woningen zijn gestegen van € 1.636,59 naar € 1.781,51 (+8,85%). De gemiddelde onderhoudskosten uitponden van woningen zijn gestegen van € 990,43 naar € 1.112,39 (+12,31%). Het effect op de marktwaarde is € 14,8 mln negatief.
- De gemiddelde opslag op de huurindex bij woningen is gedaald van 0,58% naar 0,39% (-0,21%-punt). Dit zorgt voor een daling van de marktwaarde met € 18,0 mln.

Sensiviteitsanalyse beleidswaarde

Ultimo 2022 is de beleidswaarde € 764 miljoen. In 2021 bedroeg deze € 750 miljoen. Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Gemiddelde normen per woning

	2022	2021
Disconteringsvoet	5,58%	5,29%
Streefhuur per maand per woning	€ 621	€ 611
Lasten onderhoud en beheer per jaar per woning	€ 4.029	€ 3.633

127

De beleidswaarde is in 2022 licht gestegen ten opzichte van 2021. Enerzijds is de marktwaarde 2022 zeer licht gedaald als gevolg van de recente marktontwikkelingen. Anderzijds hebben de gestegen overdrachtsbelasting en het wegvallen van de verhuurderheffing een positief effect op de beleidswaarde. De onderhouds- en beheernorm zijn gestegen ten opzichte van 2021, maar door het wegvallen van de ouderdomsopslag in het onderhoud is de afslag hiervoor gedaald. Per saldo is het totaal van de afslagen lager dan in 2021 en resulteert er een stijging van bijna 2%.

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

(bedragen x €1.000.000)

	BELEIDSWAARDE
Disconteringsvoet 0,5% hoger	€ 72,8 lager
Disconteringsvoet 0,5% lager	€ 64,8 hoger
Streefhuur per maand € 25,- hoger	€ 45,8 hoger
Streefhuur per maand € 25,- lager	€ 67,9 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar € 100,- hoger	€ 45,7 lager
Lasten onderhoud en beheer per jaar € 100,- lager	€ 30,5 hoger

Zie paragraaf 'Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie' voor een verdere toelichting op de beleidswaarde.

8.10

8.10.2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

(bedragen x €1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	28.503	29.100
Cumulatieve waardeverminderingen	-17	-273
Herwaarderings	61.362	49.176
Boekwaarde per 1 januari	89.848	78.003
Terugkopen	-3.267	-2.583
Doorverkopen	0	521
Herwaarderings	-3.106	14.110
Overige mutaties	-1.539	-228
Totaal mutaties	-7.912	11.820
Cumulatieve verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs	26.325	28.503
Cumulatieve waardeverminderingen	-22	-16
Herwaarderings	55.634	61.362
Boekwaarde per 31 december	81.937	89.849
Aantal woningen per 1 januari	421	431
Verkopen	0	6
Terugkopen	-14	-17
Vervallen terugkoopregeling	-6	0
Overige mutaties	-1	1
AANTAL WONINGEN PER 31 DECEMBER	400	421

Sinds 2002 worden woningen onder voorwaarden verkocht, zowel bestaand bezit als nieuwbouw. Er zijn verschillende regelingen toegepast, waarbij er op het moment van verkoop steeds sprake is van een korting voor de koper. Hieraan is een terugkooprecht en soms een terugkoopplicht gekoppeld voor Woonkracht10. Bij de terugkoop wordt de eerder verstrekte korting weer verrekend en deelt Woonkracht10 voor een deel mee in de waardeontwikkeling van de woning sinds de verkoop.

In 2022 zijn 14 woningen teruggekocht (2021: 17), er zijn geen woningen onder voorwaarden verkocht (2021: 6), 4 regulier verkocht (2021: 6), 6 terug in verhuur genomen (2021: 10) en er zijn ultimo 2022 4 woning in voorraad (2021: 0) welke regulier zullen worden verkocht.

Bij de contracten gebaseerd op het 'Koopgarant'-principe geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10% en 30%. Daarnaast heeft Woonkracht10 een terugkoopverplichting. Vanaf 2017 verkoopt Woonkracht10 geen woningen meer onder voorwaarden, tenzij ze hier nog toe verplicht is vanuit convenanten met gemeenten uit het verleden.

8.10.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
SALDO UITGAVEN BEGIN BOEKJAAR	7.502	2.481
BIJ: INVESTERINGEN NIEUWBOUW	9.479	5.021
AF: OPGELEVERDE NIEUWBOUW	-5.647	0
Saldo uitgaven einde boekjaar	11.334	7.502
Af: ten laste van voorziening onrendabele toppen	-6.065	-4.613
SALDO EINDE BOEKJAAR	5.268	2.889
	31-12-2022	31-12-2021
Het saldo uitgave einde boekjaar betreft de volgende projecten:		
- Schoolstraat	1.596	212
- Wipmolen (Alblasserdam)	1.423	1.076
- Indische Buurt GREX (Zwijndrecht)	3.206	3.397
- CKC locatie de Boezem (Alblasserdam)	2.839	487
- Kraaihoek (Papendrecht)	1.765	954
- Koninginneweg (Zwijndrecht)	397	0
- Indische Buurt fase 1 (Zwijndrecht)	0	1.321
- Overige projecten	108	54
	11.334	7.501

129

Voor de volgende projecten worden uitgaven ten laste van de voorziening onrendabele toppen gebracht:

	31-12-2022	31-12-2021
- Indische Buurt GREX	3.205	3.397
- Kraaihoek	1.765	954
- Schoolstraat	639	0
- Wipmolenlocatie (nieuwbouw)	194	0
- CKC locatie de Boezem (Alblasserdam)	262	262
	6.065	4.613

Onder de post Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is geen bedrag aan grondaankopen opgenomen (2021: € 1 miljoen), met het oog op ontwikkelingen van vastgoedprojecten waarbij nog geen inzicht bestaat in de feitelijke projectontwikkeling.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichting kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde feitelijke verplichting kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Planvorming kan onder meer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

8.10

8.10.3 Materiele vaste activa

(bedragen x €1.000)

8.10.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	31-12-2022	31-12-2021
GEBOUWEN	243	272
INVENTARIS	153	182
VERVOERMIDDELEN	5	8
KANTOOR- EN AUTOMATISERINGSAPPARatuur	970	670
	1.371	1.132
Aanschafwaarde	4.849	9.805
Cumulatieve afschrijvingen	-3.717	-9.126
Boekwaarde begin boekjaar	1.132	679
Investeringsen	477	656
Afschrijvingen	-237	-203
Aanpassing oorspronkelijke kosten	0	-5.612
Aanpassing oorspronkelijke cumulatieve afschrijvingen	0	5.612
Aanschafwaarde	5.326	4.849
Cumulatieve afschrijvingen	-3.955	-3.717
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	1.371	1.132

De investeringen 2022 hebben betrekking op vernieuwingen op het gebied van ICT. Er hebben in 2022 geen desinvesteringen plaatsgevonden.

De aanpassing oorspronkelijke kosten en cumulatieve afschrijvingen hebben betrekking op activa die de afgelopen jaren buiten gebruik zijn gesteld.

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt voor onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie:

Bedrijfsgebouwen	Lineair	30 jaar
Terreinen	Geen afschrijvingen	n.v.t.
Installaties	Lineair	3-15 jaar
Inventaris	Lineair	3-15 jaar
Vervoermiddelen	Lineair	5 jaar

De afschrijvingen worden gebaseerd op de geschatte economische levensduur en worden berekend op basis van een vast percentage van de verkrijgingsprijs. Voor de onroerende zaken ten dienste van de exploitatie is een uitgebreide opstalverzekering afgesloten, alsmede een uitgebreide zaken- en inventarisverzekering en een glasverzekering.

8.10.4 Financiële vaste activa

(bedragen x € 1.000)

8.10.4.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	31-12-2022	31-12-2021
Woonkracht10 Vastgoed bv	39	39
	39	39
Saldo begin verslagjaar	39	39
SALDO EINDE VERSLAGJAAR	39	39

131

8.10.4.2 Andere deelnemingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Het verloop van deze post in het boekjaar is als volgt:		
Boekwaarde begin boekjaar	2	2
Boekwaarde einde boekjaar	2	2
Per 31 december heeft Woonkracht10 de volgende deelnemingen:		
Woningnet N.V. (Woningnet)	2	2
	2	2

8.10.4.3 Latente belastingvorderingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Boekwaarde begin boekjaar	1.542	1.080
Investerings: vermeerderingen actieve belastinglatenties afschrijvingspotentieel	909	-197
vermeerderingen actieve belastinglatenties Vestia deal	-660	660
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	1.792	1.542
Fiscaal afschrijvingspotentieel	1.792	882
Fiscaal Vestia deal	0	660
	1.792	1.542

Afschrijvingspotentieel

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van het vastgoed in exploitatie. De fiscale boekwaarde van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie dat in de komende jaren naar verwachting blijvend zal worden verhuurd bedraagt € 1,28 miljard en de commerciële boekwaarde bedraagt € 1,75 miljard. De latente belastingverplichting bedraagt nominaal € 121 miljoen (zijnde 25,8% over het verschil tussen de fiscale boekwaarde en commerciële boekwaarde). Aangezien Woonkracht10 haar beleid heeft afgestemd op haar volkshuisvestelijke karakter, is bij het contant maken van het vastgoed, de veronderstelling gehanteerd dat er in de toekomst geen afwikkelmoment zal zijn van de te vormen latente. Woonkracht10 heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw en bij verkoop zal via de fiscale faciliteit herinvesteringsreserve het waarderingsverschil worden

8.10

opgenomen in (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrolt' en dat bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. Met ingang van 2019 wordt wel het fiscale afschrijvingspotentieel als latentie opgenomen, indien de fiscale boekwaarde groter is dan de fiscale bodemwaarde en hoger dan de commerciële boekwaarde.

Vestia-deal

Met de Belastingdienst is de fiscale verwerking van de Vestia-deal overeengekomen. Deze sluit nauw aan bij de verwerking in de commerciële jaarrekening. Het enige verschil is dat de volkshuisvestelijke bijdrage, die in de jaarrekening ineens in 2021 ten laste van het resultaat kwam, fiscaal in twee jaar in aftrek komt. In 2021 is 50% in aftrek gebracht en in 2022 nogmaals 50%. Dat betekent dat er eenmalig, op de balans per 31 december 2021, een actieve belastinglatentie ontstond.

ATAD

Met ingang van 1 januari 2019 is de ATAD-richtlijn van toepassing waardoor voor de bepaling van het fiscaal belastbaar bedrag de renteaftrek beperkt is. De aftrekbeperking ziet toe op het meerdere van 30% van de fiscale EBITDA met een ondergrens van € 1 miljoen (ATAD-norm). Indien in toekomstige jaren de rente daalt onder de hiervoor genoemde ATAD-norm is de eerder niet in aftrek genomen rente alsnog aftrekbaar. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verschil. Met ingang van 2022 geldt de aftrekbeperking over het meerdere van 20%. Op basis van de huidige rentelast van Woonkracht10, wordt niet verwacht dat er in de toekomst nog rente verrekend zal worden. Er wordt dan ook geen actieve belastinglatentie gevormd.

8.10.4.4 Overige langlopende vorderingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Boekwaarde begin boekjaar	92	92
BOEKWAARDE EINDE BOEKJAAR	92	92

8.10.5 Voorraden

(bedragen x € 1.000)

8.10.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2022	31-12-2021
Maasterras West (Zwijndrecht)	533	484
Teruggekochte VOV woningen	1.141	0
	1.674	484

Per 31-12-2022 zijn er 4 VOV woningen die nog niet opnieuw zijn doorverkocht. (per 31-12-2021: 0 woningen).

8.10.5.2 Overige voorraden

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Beginvoorraad	149	157
Bij: inkoop	1.055	818
Af: verbruik	-996	-826
EINDVOORRAAD	208	149

133

8.10.6 Vorderingen

(bedragen x € 1.000)

8.10.6.1 Huurdebiteuren

	31-12-2022	31-12-2021
De huurachterstand is als volgt opgebouwd:		
Zittende huurders	396	534
Vertrokken huurders	119	257
WSNP	21	63
Betalingsregelingen	704	193
	1.240	1.047
Voorziening huurdebiteuren	-419	-383
	821	664

De huurachterstand uitgedrukt in een percentage van de totale huuropbrengst bedraagt voor 2022: 1,6% en voor 2021: 1,37%.

8.10.6.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting boekjaar 2018	862	867
Vennootschapsbelasting boekjaar 2019	2.297	814
Vennootschapsbelasting boekjaar 2020	314	496
Vennootschapsbelasting boekjaar 2021	485	113
Vennootschapsbelasting boekjaar 2022	3.629	0
	7.587	2.289

8.10.6.3 Overige vorderingen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Diverse vorderingen	54	701
Af: voorziening	-6	-6
	48	695

8.10

8.10.6.4 Overlopende activa

(bedragen x €1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Vooruitbetaalde kosten	78	5.031
Diversen	4	1
	82	5.032

In de overlopende activa is ultimo 2021 een bedrag van € 4,4 miljoen aanbetaling Mooiland verantwoord.

134

8.10.7 Liquide middelen

(bedragen x €1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
REKENING-COURANT RABOBANK	4	6
REKENING-COURANT ING BANK	84	370
REKENING-COURANT BNG	906	0
OVERIGE SPAARREKENINGEN	48	500
	1.042	426

De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de stichting.

PASSIVA

8.10.8 Eigen vermogen

(bedragen x €1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	1.508.475	1.304.631
Mutaties boekjaar	-15.669	203.844
STAND PER 31 DECEMBER	1.492.806	1.508.475

8.10.8.1 Herwaarderingsreserves

(bedragen x €1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari volgens jaarrekening	1.206.490	1.017.887
Niet gerealiseerde herwaarderingsreserves	-2.221	204.020
Realisatie herwaarderingsreserves	-40.650	-5.808
Mutatie vanwege lopende renovaties	5.511	-9.609
STAND PER 31 DECEMBER	1.169.130	1.206.490

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

	VASTGOED IN EXPLOITATIE		ONR. ZAKEN	TOTAAL
	DAEB	NIET-DAEB	VOV	
Stand per 1 januari 2022 volgens jaarrekening	1.136.321	8.802	61.367	1.206.490
Realisatie door verkoop	-37.933	-89	-2.628	-40.650
Niet gerealiseerde herwaardering	1.425	-546	-3.101	-2.221
Correctie lopende renovatie	5.511	-	-	5.511
BOEKWAARDE PER 31 DECEMBER 2022	1.105.324	8.168	55.638	1.169.130

135

8.10.8.2 Overige reserves

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	98.141	175.486
Vorming herwaarderingsreserve	2.221	-204.020
Realisatie herwaardering	40.650	5.808
Uit herwaardering a.g.v. stelselwijziging	-5.511	9.609
Uit resultaatbestemming	203.844	111.258
STAND PER 31 DECEMBER	339.345	98.141

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

Per 31 december 2022 zit er in totaal € 1.169 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen (2021: € 1.206 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonkracht10. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlen en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van Woonkracht10 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 in exploitatie en de marktwaarde

8.10

in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 983 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

(bedragen x € 1.000)

	2022	20201
Marktwaarde verhuurde staat	1.747.122	1.764.773
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	-86.918	-14.844
Betaalbaarheid (huren)	494.444	505.915
Kwaliteit (onderhoud)	547.815	512.798
Beheer (beheerkosten)	27.922	11.221
	983.263	1.015.090
BELEIDSWAARDE	763.859	749.683

8.10.9 Voorzieningen

(bedragen x € 1.000)

8.10.9.1 Voorziening onrendabele investeringen

	31-12-2022	31-12-2021
Onrendabele toppen begin boekjaar	37.125	36.593
In mindering gebracht op Vastgoed in ontwikkeling	-14.222	-5.786
Saldo voorziening begin boekjaar	22.903	30.807
Onrendabele toppen begin boekjaar	37.125	36.593
Nieuwe onrendabele toppen	15.506	240
Bijstelling onrendabele toppen	-477	1.942
Opgeleverde projecten	-11.558	-1.650
Onrendabele toppen einde boekjaar	40.596	37.125
- in mindering gebracht op vastgoed in exploitatie	-4.098	-9.609
- in mindering gebracht op vastgoed in ontwikkeling	-6.065	-4.613
SALDO VOORZIENING EINDE BOEKJAAR	30.433	22.903

De onrendabele toppen kunnen als volgt worden gespecificeerd:

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Kraaihoek fase 1 (Zwijndrecht)	14.094	14.345
Indische buurt GREX (Zwijndrecht)	10.710	10.937
Beckmanstraat/Blokweerweg	5.285	0
De Werf	4.263	0
Rijnstraat/de Wielen	3.703	0
Het Weense plein	938	0
Schoolstraat	639	0
Julianastraat	485	0
CKC locatie de Boezem (Alblasserdam)	262	262
Wipmolen	194	0
Tesselschadestraat (Hendrik-Ido-Ambacht)	23	23
Savornin Lohmanweg	0	6.919
Zonnestein/Eemstein (Zwijndrecht)	0	4.423
Wilgenlaan	0	216
	40.596	37.125

137

Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 15,6 miljoen (2021: € 11,8 miljoen) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 25,0 miljoen (2021: € 25,3 miljoen) binnen 1 tot 5 jaar.

8.10.9.2 Overige voorzieningen

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Saldo begin boekjaar	320	313
Mutaties boekjaar	4	7
SALDO EINDE BOEKJAAR	324	320
Voorziening jubileum gratificaties	189	189
Voorziening loopbaanontwikkelplan	135	131
	324	320

De verwachte looptijd van de overige voorzieningen is langer dan 1 jaar.

8.10

8.10.10 Langlopende schulden

(bedragen x €1.000)

8.10.10.1 Leningen overheid en kredietinstellingen

	31-12-2022	31-12-2021
Leningen kredietinstellingen	207.814	228.605
	207.814	228.605
Schuldrestant begin boekjaar	230.128	222.158
Nieuwe leningen	53.800	28.835
Reguliere aflossingen	-6.922	-20.865
Taakoverdracht leningen	-68.000	-
Schuldrestant einde boekjaar	209.006	230.128
Af: aflossingsverplichting komend boekjaar	-1.192	-1.523
Saldo langlopende schulden	207.814	228.605
MARKTWAARDE LANGLOPENDE LENINGEN	190.061	310.647

De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven (o.b.v. de 6-maands Euribor).

Ultimo 2022 bedraagt de gemiddelde vreemd vermogensvoet 1,44% (2021: 2,14%) voor de leningen met een vaste rente. Van het schuldrestant per 31-12-2022 heeft € 188 miljoen betrekking op leningen met een restant looptijd van 5 jaar of langer. Een bedrag van € 21 miljoen heeft betrekking op leningen met een restant looptijd tussen 1 en 5 jaar.

8.10.10.2 Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden

(bedragen x €1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Saldo begin boekjaar	83.370	74.026
Verkopen	-3.096	-2.463
Terugkopen	0	544
Overige mutaties	-1.383	-184
Herwaardering	-2.513	11.447
SALDO EINDE BOEKJAAR	76.378	83.370

8.10.10.3 Egalisatierekening

(bedragen x €1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Saldo begin boekjaar	4.731	4.923
Onttrekking	-197	-192
SALDO EINDE BOEKJAAR	4.534	4.731

Dit betreft vooruitontvangen huurbedragen van maatschappelijk georiënteerde instellingen. Het betreft met name een ontvangen compensatie in ruil voor verleende huurkorting, waarmee de huur marktconform blijft. Binnen één jaar vervalt € 152.000, binnen 5 jaar vervalt € 777.000.

8.10.10.4 Waarborgsommen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Saldo begin boekjaar	50	49
Bij: ontvangen waarborgsommen	10	7
Af: terugbetaalde waarborgsommen	-5	-6
SALDO EINDE BOEKJAAR	55	50

139

8.10.11 Kortlopende schulden

(bedragen x € 1.000)

8.10.11.1 Schulden aan kredietinstellingen

	31-12-2022	31-12-2021
Rekening-courant BNG	0	592
	0	592
Aflossingsverplichting komend jaar	1.192	1.523
	1.192	2.115

Woonkracht10 heeft op balansdatum bij de BNG een kredietfaciliteit van € 5.000.000. Voor deze kredietfaciliteit zijn geen zekerheden gesteld en deze is wederzijds dagelijks opzegbaar. Op balansdatum is voor € 0 (2021: € 166.000) van deze faciliteit gebruik gemaakt.

8.10.11.2 Schulden aan leveranciers

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
SCHULDEN AAN LEVERANCIERS	11.161	11.146

8.10.11.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(bedragen x € 1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Loonheffing en premies sociale verzekeringen	242	266
Omzetbelasting	1.193	1.588
	1.435	1.854

Loonheffing en premies sociale verzekeringen en de omzetbelasting betreffen de afdracht december 2022.

8.10

8.10.11.4 Overige schulden

(bedragen x €1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Afrekening servicekosten	1.699	1.362
Diversen	1.050	970
	2.749	2.332

140

8.10.11.5 Overlopende passiva

(bedragen x €1.000)

	31-12-2022	31-12-2021
Niet vervallen rente geldleningen en derivaten	1.525	2.188
Nog te betalen kosten projecten	177	132
Vooruitontvangen huren	796	886
Reservering verlofdagen	365	363
Overige bedragen	21.278	3.449
	24.141	7.018

In de overlopende passiva, overige bedragen, is het ontvangen verkoopbedrag (€ 17,7 miljoen) van de nog niet overgedragen woningen van Tesselschadestraat te Hendrik-Ido-Ambacht op genomen.

8.11

Aangegane verplichtingen bij roerende en onroerende zaken

Per balansdatum bedragen de aangegane verplichtingen met betrekking tot bouw- en renovatieprojecten van huurwoningen € 15.597.000.

Aansprakelijkheid bij een fiscale eenheid

Stichting Woonkracht10 vormt met Woonkracht10 Vastgoed B.V. een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting. Op grond hiervan zijn Stichting Woonkracht10 en de verbonden vennootschap binnen de fiscale eenheid ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de door de eenheid verschuldigde belasting.

Borgstelling Stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW)

Woonkracht10 heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken van € 5.879.000.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en Woonkracht10 niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten.

Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door Woonkracht10.

Leasing

Woonkracht10 maakt voor een deel van haar wagenpark gebruik van operational leasing. De verplichting loopt door tot maximaal juli 2027 en bedraagt nog € 340.000 inclusief BTW.

141

Voorziening voor pensioenen

Woonkracht10 heeft voor haar medewerkers een pensioenregeling die wordt geclassificeerd als een zogenaamde verplichting-aan-de-pensioenuitvoerderbenadering.

De pensioenregeling is ondergebracht bij de SPW (Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties). Dit betreft een bedrijfstakpensioenfonds en Woonkracht10 heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in het geval van een tekort bij het bedrijfstakpensioenfonds, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies. Conform de huidige Richtlijn 271 Pensioenbeloning is de pensioenregeling derhalve verwerkt als zou sprake zijn van een verplichting aan de pensioenuitvoerder.

De pensioenlast in de winst-en-verliesrekening bestaat bij een verplichting aan de pensioenuitvoerder uit de verschuldigde premies over het lopende jaar.

De dekkingsgraad ultimo 2022 bedraagt 133,7% (2021: 118,8%).

De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2021 op 126,8%. Sinds eind september 2022 is SPW formeel uit herstel.

Wet Ketenaansprakelijkheid

Als gevolg van de Wet Ketenaansprakelijkheid is Woonkracht10 hoofdelijk aansprakelijk voor loonheffing en premieheffing sociale verzekeringen bij uitbesteding van werk aan (onder)aannemers. Het risico van aansprakelijkheid wordt grotendeels beperkt door een percentage van de opdracht te storten op een geblokkeerde bankrekening (G-rekening). Daarnaast kan Woonkracht10 ook aansprakelijk worden gesteld voor niet afgedragen omzetbelasting door (onder)aannemers. Hier wordt gebruik gemaakt van de verleggingsregeling btw om deze aansprakelijkheid te voorkomen.

Garanties

Er is op balansdatum geen sprake van uitstaande bankgaranties.

8.12

8.12.1 Huuropbrengsten

(bedragen x €1.000)

	2022	2021
Te ontvangen netto huren	78.351	77.270
Af: Huurderving wegens leegstand	-626	-715
Af: Huurderving wegens oninbaarheid	-135	-105
Af: Doorberekening beheerwoningen	-14	-14
	77.576	76.436

De te ontvangen netto huren zijn ten opzichte van 2021 toegenomen met € 1.080.000. De stijging is groter dan vorig jaar voornamelijk als gevolg van de aankoop woningen Mooiland en latere verkoop woningen Hendrik-Ido-ambacht.

8.12.2 Opbrengsten servicecontracten

(bedragen x €1.000)

	2022	2021
Ontvangen vergoedingen servicekosten	7.065	6.911
Af: Af te rekenen servicekosten	-1.602	-1.312
Af: Derving wegens leegstand	-76	-100
	5.387	5.499

De vergoedingen betreffen de bedragen, die de huurders boven de (netto) huurprijs betalen voor de servicekosten. De ontvangen vergoedingen betreffen de voorschotten in het boekjaar. Jaarlijks vindt een afrekening plaats en wordt met de individuele huurders afgerekend.

8.12.3 Latente servicecontracten

(bedragen x €1.000)

	2022	2021
SERVICEKOSTEN	5.589	5.921

8.12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(bedragen x €1.000)

	2022	2021
Toegerekende personeelskosten	3.673	3.284
Toegerekende overige organisatiekosten	1.425	1.238
	5.098	4.522

8.12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Onderhoudslasten (niet cyclisch)	6.916	7.997
Onderhoudslasten (cyclisch)	15.052	16.768
Onderhoud vanuit projecten	1.859	5.988
Toegerekende personeelskosten	4.563	4.080
Toegerekende overige organisatiekosten	1.771	1.538
VVE Bijdrage, aandeel onderhoud	264	230
Geactiveerde productie	-165	-326
	30.260	36.275

143

Aan cyclisch en niet-cyclisch onderhoud is in 2022 minder uitgegeven dan in 2021. De daling is voornamelijk toe te schrijven aan volle agendes bij aannemers en tekorten aan bouw materiaal. Planmatig onderhoud vanuit projecten betreft € 1,9 miljoen (2021: € 5,9 miljoen). De daling in 2022 wordt veroorzaakt door de vertraging van een aantal projecten.

8.12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Verhuurderheffing	6.077	9.018
Belastingen	4.296	4.111
Verzekeringen	207	214
VVE Bijdrage	264	230
Erfpacht	4	4
Overige kosten	-49	89
	10.800	13.666

8.12.7 Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	81.657	6.563
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-309	-274
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-81.194	-5.268
	154	1.021

8.12

Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille betreft het resultaat/de opbrengsten uit verkopen bestaand bezit DAEB- en niet- DAEB-vastgoed aan derden. De toegerekende organisatiekosten kunnen als volgt gesplitst worden:

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
- Toegerekende personeelskosten:	199	199
- Overige organisatiekosten:	110	75
	309	274

In de verkopen bestaand bezit, zijn de volgende verkopen verwerkt:

- 13 woningen en 3 parkeerplaatsen verkocht aan particulieren (2021: 21).
- er zijn 462 verhuurde woningen (complexgewijs) verkocht aan derden (2021: 0)
- er is geen maatschappelijk verhuurd bezit verkocht aan derden (2021: 0)
- er zijn 2 eenheden verhuurd commercieel bezit verkocht aan derden (2021: 0)

8.12.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.790	-2.197
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille	-3.632	196.446
Niet-gerealiseerde waarderver. vastgoedportefeuille VOV	-168	3.005
	-18.590	197.254

8.12.9 Overige activiteiten

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Opbrengsten overige activiteiten	63	64
	63	64

8.12.10 Overige organisatiekosten

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Raad van commissarissen	162	106
Accountantskosten	131	145
Obligoheffing	110	0
Bijdrageheffing AW	54	54
Volkshuisvestelijke bijdrage	-121	5.376
Toegerekende personeelskosten	779	697
Toegerekende overige organisatiekosten	304	263
	1.419	6.641

145

In 2021 heeft een leningruil met woningcorporatie Vestia plaatsgevonden. Het agio (verschil tussen nominale waarde en reële waarde) van € 5,4 miljoen is als eenmalige last in de winst-en-verliesrekening over 2021 verantwoord als overige organisatiekosten.

8.12.11 Leefbaarheid

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Sociale leefbaarheid	437	313
Toegerekende personeelskosten	1.892	1.692
Toegerekende overige organisatiekosten	734	638
	3.063	2.643

8.12.12 Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Rente rekening-courant	6	0
Overige rentebaten	-3	5
	3	5

8.12.13 Rentelasten en soortgelijke kosten

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Rente geldleningen en derivaten	26.516	4.722
Rente egalisatierekening	247	256
Overige rentelasten	295	230
	27.058	5.208

In de rentelasten is een bedrag van € 23,5 miljoen opgenomen als verschil tussen nominale waarde en marktwaarde van de leningen die zijn overgedragen in de taakoverdracht verkoop vastgoed.

8.12

8.12.14 Belastingen

(bedragen x €1.000)

	2022			2021		
Mutatie overige latente belastingvorderingen	250			462		
Optimalisatie aangifte 2018	-5			901		
Optimalisatie aangifte 2019	1.482			-851		
Optimalisatie aangifte 2020	925			-114		
Optimalisatie aangifte 2021	374			0		
Acute VPB last boekjaar	0			-1.957		
	3.025			-1.559		
De VPB-last is als volgt opgebouwd:						
	Resultaat	Last	Druk	Resultaat	Last	Druk
Commercieel resultaat vóór belastingen	-18.694	-4.823	-25,8%	205.403	51.326	24,99%
Waardeveranderingen	18.590	4.796	25,7%	-197.270	-49.317	-24,01%
Fiscale afschrijvingen	-333	-86	-0,5%	-739	-185	-0,09%
Vershil verkoopresultaat en dotatie HIR	-610	-157	-0,8%	-1.756	-439	-0,21%
Terugname fiscale afwaardering	1.867	482	2,6%	1.675	419	0,20%
Niet aftrekbaar rente ATAD	2.555	659	3,5%	1.821	455	0,22%
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia lening	-2.688	-693	-3,7%	2.688	672	0,33%
Vershil fiscaal onderhoud	-3.740	-965	-5,2%	-3.915	-979	-0,40%
Overige verschillen	94	24	0,1%	22	6	0,00%
Fiscaal resultaat	-2.959	-763	-4,1%	7.929	1.958	1,0%
Af: verrekening verlies	2.959	763	4,1%		0	0,0%
BELASTBAAR BEDRAG	0	0	0,0%	7.929	1.958	1,0%
Mutatie latentie		-250	-1,3%		-462	-0,2%
Aanpassingen voorgaande jaren		-2.775	-14,9%		64	0,0%
		-3.025	-16,2%		1.560	0,8%

Het fiscale verlies ad € 2.959.000 over 2022 is verrekend met het jaar 2021. Het nominale belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). De effectieve belastingdruk is voor 2022 -/-16,2% (2021: 1,0%).

Bij de bepaling van de acute VPB-last over 2022 is één belangrijke schatting opgenomen: de WOZ-waarde over het jaar 2023 (met peildatum 1-1-2022) is van belang voor de bepaling van de terugname van de afwaardering op het vastgoed. De stijging ten opzichte van de WOZ 2021 is ingeschat op 10%.

Accountants honoraria

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	119	108
Andere controlewerkzaamheden	12	11
Fiscale advisering	42	69
	173	188

In het verslagjaar 2022 zijn de controlewerkzaamheden verricht door BDO. De fiscale advisering ten aanzien van de Vennootschapsbelasting is verzorgd door Deloitte. De honoraria betreffen alleen de in 2022 ontvangen facturen.

147

Beheerkosten

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Lonen en salarissen	7.123	6.558
Sociale lasten	1.168	1.011
Pensioenlasten	906	816
Inleenkrachten	1.932	1.566
Overige personeelskosten	721	650
Afschrijvingskosten	309	303
Huisvestingskosten	377	271
Algemene kosten	2.912	2.528
	15.448	13.703

Toerekening organisatiekosten

(bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	5.098	4.522
Lasten onderhoudsactiviteiten	6.334	5.618
Organisatiekosten verkoop	309	274
Overige organisatiekosten	1.081	959
Leefbaarheid	2.626	2.330
	15.448	13.703

8.12

Afschrijving (im)materiële vaste activa

(bedragen x €1.000)

	2022	2021
Computersoftware	72	99
Immateriële vaste activa	72	99
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	237	203
Materiële vaste activa	237	203
	309	302

148

Werknemers

Ultimo 2022 had Woonkracht10 118,2 Fte in dienst (2021 111,5 Fte). Over 2022 had Woonkracht10 gemiddeld 117,4 Fte in dienst (2021: 112,7 Fte).

Het aantal werknemers laat zich als volgt specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Bestuur incl. secretariaat en control	5,9	5,8
Staf overig	6,2	6,4
Financiën	15,3	16,3
I&A	2,9	4,9
Vastgoed	15,9	18,9
Vastgoedsturing	4,9	3,7
Wonen	67,1	55,5
Totaal Woonkracht 10	118,2	111,5

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

8.13

(bedragen x € 1.000)

ACTIVA	31-12-2022				31-12-2021			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
VASTE ACTIVA								
Immateriële vaste activa								
Computersoftware	215	0	0	215	286	0	0	286
	215	0	0	215	286	0	0	286
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.713.432	0	0	1.713.432	1.734.099	0	0	1.734.099
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	37.412	0	37.412	0	33.250	0	33.250
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.457	39.480	0	81.937	45.297	44.552	0	89.849
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.024	244	0	5.268	2.879	10	0	2.889
	1.760.913	77.136	0	1.838.049	1.782.275	77.812	0	1.860.087
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.371	0	0	1.371	1.132	0	0	1.132
	1.371	0	0	1.371	1.132	0	0	1.132
Financiële vaste activa								
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	42.636	39	-42.636	39	44.813	39	-44.813	39
Andere deelnemingen	0	2	0	2	0	2	0	2
Latente belastingvorderingen	1.466	326	0	1.792	1.375	167	0	1.542
Overige langlopende vorderingen	92	0	0	92	92	0	0	92
	44.194	367	-42.636	1.925	46.280	208	-44.813	1.675
Totaal vaste activa	1.806.693	77.503	-42.636	1.841.560	1.829.973	78.020	-44.813	1.863.180
VLOTTENDE ACTIVA								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor verkoop	533	1.141	0	1.674	461	23	0	484
Overige voorraden	205	3	0	208	147	2	0	149
	738	1.144	0	1.882	608	25	0	633
Vorderingen								
Huurdebiteuren	822	-1	0	821	667	-3	0	664
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.166	-579	0	7.587	2.882	-593	0	2.289
Overige vorderingen	48	0	0	48	688	7	0	695
Overlopende activa	83	-1	0	82	4.970	62	0	5.032
	9.119	-581	0	8.538	9.208	-528	0	8.680
Liquide middelen	-9.319	10.361	0	1.042	-14.375	14.801	0	426
Totaal vlottende activa	538	10.924	0	11.462	-4.559	14.298	0	9.739
TOTAAL ACTIVA	1.807.231	88.427	-42.636	1.853.022	1.825.414	92.318	-44.813	1.872.919

8.13

(bedragen x €1.000)

PASSIVA	31-12-2022				31-12-2021			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
EIGEN VERMOGEN								
Herwaarderingsreserve	1.169.130	28.889	-28.889	1.169.130	1.206.490	32.281	-32.281	1.206.490
Overige reserves	339.345	13.397	-13.397	339.345	98.141	6.697	-6.697	98.141
Resultaat na belastingen	-15.669	350	-350	-15.669	203.844	5.834	-5.834	203.844
	1.492.806	42.636	-42.636	1.492.806	1.508.475	44.813	-44.813	1.508.475
Voorzieningen								
Voorziening onrendabele investeringen	30.439	-6		30.433	23.016	-113		22.903
Voorziening latente belastingverplichtingen	0	0		0	2	-2		0
Overige voorzieningen	320	4		324	316	4		320
	30.759	-2	0	30.757	23.334	-111	0	23.223
Langlopende schulden								
Leningen kredietinstellingen	207.814	0		207.814	228.668	-63		228.605
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	40.001	36.377		76.378	42.526	40.844		83.370
Egalisatierekening	4.479	55		4.534	4.730	1		4.731
Waarborgsommen	53	2		55	49	1		50
	252.347	36.434	0	288.781	275.973	40.783	0	316.756
Kortlopende schulden								
Schulden aan kredietinstellingen	1.192	0		1.192	-4.027	6.142		2.115
Schulden aan leveranciers	10.362	799		11.161	10.976	170		11.146
Belastingen en premies sociale verzekeringen	1.336	99		1.435	1.780	74		1.854
Overige schulden	2.749	0		2.749	2.048	284		2.332
Overlopende passiva	15.680	8.461		24.141	6.855	163		7.018
	31.319	9.359	0	40.678	17.632	6.833	0	24.465
TOTAAL PASSIVA	1.807.231	88.427	-42.636	1.853.022	1.825.414	92.318	-44.813	1.872.919

8.14

(bedragen x €1.000)

	2022			2021				
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
Exploitatie vastgoedportefeuille								
Huuropbrengsten	75.843	1.733		77.576	74.873	1.563		76.436
Opbrengsten servicecontracten	5.307	80		5.387	5.446	53		5.499
Lasten servicecontracten	-5.529	-60		-5.589	-5.848	-73		-5.921
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.041	-57		-5.098	-4.471	-51		-4.522
Lasten onderhoudsactiviteiten	-29.951	-309		-30.260	-36.006	-269		-36.275
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-10.557	-243		-10.800	-13.494	-172		-13.666
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	30.072	1.144	0	31.216	20.500	1.051	0	21.551
Verkoop vastgoedportefeuille								
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	78.894	2.763		81.657	3.473	3.090		6.563
Toegerekende organisatiekosten verkoop vastgoedportefeuille	-299	-10		-309	-145	-129		-274
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-78.408	-2.786		-81.194	-2.453	-2.815		-5.268
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	187	-33	0	154	875	146	0	1.021
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille								
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-14.790	0		-14.790	-2.197	0		-2.197
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.782	-850		-3.632	193.670	2.776		196.446
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-98	-70		-168	1.368	1.637		3.005
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-17.670	-920	0	-18.590	192.841	4.413	0	197.254
Overige activiteiten								
Opbrengsten overige activiteiten	0	63		63	0	64		64
Netto resultaat overige activiteiten	0	63	0	63	0	64	0	64
Overige organisatiekosten	-1.401	-18		-1.419	-6.626	-15		-6.641
Leefbaarheid	-3.063	0		-3.063	-2.643	0		-2.643
Financiële baten en lasten								
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	3	0		3	5	0		5
Rentelasten en soortgelijke kosten	-27.058	0		-27.058	-5.205	-3		-5.208
Saldo financiële baten en lasten	-27.055	0	0	-27.055	-5.200	-3	0	-5.203
Resultaat voor belastingen	-18.930	236	0	-18.694	199.747	5.656	0	205.403
Belastingen	2.911	114		3.025	-1.644	85		-1.559
Resultaat deelnemingen	350	0	-350	0	5.742	0	-5.742	0
RESULTAAT NA BELASTINGEN	-15.669	350	-350	-15.669	203.844	5.742	-5.742	203.844

8.15

(bedragen x €1.000)

	2022				2021			
	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL	DAEB	NIET-DAEB	ELIMINATIES	TOTAAL
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Huurontvangsten	75.924	1.689		77.613	74.835	1.374		76.209
Vergoedingen	5.379	46		5.425	5.233	41		5.274
Overige bedrijfsontvangsten	15	94		109	16	91		107
Renteontvangsten	3	0		3	4	0		4
Saldo ingaande kasstromen	81.321	1.829	0	83.150	80.088	1.506	0	81.594
Erfpacht	3	1		4	3	1		4
Personeelsuitgaven	11.043	129		11.172	9.576	101		9.677
Onderhoudsuitgaven	23.013	535		23.548	29.805	273		30.078
Overige bedrijfsuitgaven	14.156	205		14.361	13.387	154		13.541
Renteuitgaven	3.752	0		3.752	5.117	0		5.117
Verhuurderheffing	6.077	0		6.077	9.018	0		9.018
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	163	1		164	191	0		191
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	307	2		309	273	1		274
Vennootschapsbelasting	2.512	11		2.523	8.756	8		8.764
Saldo uitgaande kasstromen	61.026	884	0	61.910	76.126	538	0	76.664
Kasstroom uit operationele activiteiten	20.295	945	0	21.240	3.962	968	0	4.930
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
Kasstromen vastgoedbeleggingen								
INKOMENDE KASSTROMEN VASTGOEDBELEGGINGEN								
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	5.991	1.210		7.201	2.859	941		3.800
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	375	1.302		1.677	0	2.714		2.714
Verkoopontvangsten nieuwbouw, woon- en niet-woongelegenheden	22	0		22	9	1		10
Totaal ontvangsten	6.388	2.512	0	8.900	2.868	3.656	0	6.524
UITGAANDE KASSTROMEN VASTGOEDBELEGGINGEN								
Nieuwbouw huur, woon- en niet-woongelegenheden	5.860	22		5.882	560	0		560
Nieuwbouw verkoop, woon- en niet-woongelegenheden	350	0		350	133	3		136
Woningverbetering, woon- en niet-woongelegenheden	21.782	2		21.784	13.600	0		13.600
Aankoop, woon- en niet-woongelegenheden	38.133	5.686		43.819	4.432	0		4.432
Aankopen woongelegenheden VOV doorverkoop	1.405	2.186		3.591	2.125	1.554		3.679
Leefbaarheid	15	1		16	34	0		34
Investerings overig	485	0		485	519	0		519
Totaal uitgaven	68.030	7.897	0	75.927	21.403	1.557	0	22.960
Totaal kasstromen vastgoedbeleggingen	-61.642	-5.385	0	-67.027	-18.535	2.099	0	-16.436
Kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten	-61.642	-5.385	0	-67.027	-18.535	2.099	0	-16.436
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Stortingen geborgde leningen	53.800	0		53.800	23.460	0		23.460
Aflossingen geborgde leningen	-6.805	0		-6.805	-20.865	0		-20.865
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	46.995	0	0	46.995	2.595	0	0	2.595
Totale mutatie liquide middelen	5.648	-4.440	0	1.208	-11.979	3.066	0	-8.913
Aansluiting met liquide middelen balans								
Liquide middelen beginstand	-14.967	14.801		-166	-2.989	11.736		8.747
Liquide middelen eindstand	-9.319	10.361		1.042	-14.967	14.801		-166
MUTATIE LIQUIDE MIDDELEN	5.648	-4.440	0	1.208	-11.979	3.066	0	-8.913

8.16

8.16.1 WNT-verantwoording Woonkracht10

De Wet normering topinkomens (WNT) is van toepassing op Woonkracht10. Het voor Woonkracht10 toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000 conform het bezoldigingsmaximum voor de woningcorporaties, klasse G. Op basis van de omvang van het aantal verhuureenheden van Woonkracht10 en de grootte van de gemeente Zwijndrecht is Woonkracht10 voor het jaar 2022 (conform 2021) ingedeeld in klasse G. Hierbij geldt een WNT-maximum van € 203.000 (2021: € 197.000) voor het bestuur, € 30.450 (2021: € 29.550) voor de Voorzitter van de raad van commissarissen en € 20.300 (2021: € 19.700) voor de leden van de raad van commissarissen voor het jaar 2022. Woonkracht 10 volgt voor de bezoldiging van de raad van commissarissen de beroepsregel VTW, deze is lager dan WNT-norm.

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling.

(bedragen x € 1)

	E.A. ZWIJNENBURG	E. GROENEVELD
	Bestuurder	Bestuurder
Functiegegevens		
Gegevens 2022		
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	167.283	167.674
Beloningen betaalbaar op termijn	18.920	18.851
Subtotaal	186.203	186.525
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000	203.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	186.203	186.525
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021		
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0	1,0
Dienstbetrekking?	ja	ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	159.063	159.934
Beloningen betaalbaar op termijn	18.247	18.233
Subtotaal	177.337	178.167
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	197.000	197.000
TOTAAL BEZOLDIGING	177.337	178.167

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen (raad van commissarissen)

(bedragen x € 1)

	E.J. ROEST Voorzitter	M.H. MOS lid	A.H.C. VAN HEIJNINGEN lid	J.W. VAN BEEK lid	T.A. NIEUWENHUIJSEN lid
Functiegegevens					
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	24.360	16.240	16.240	16.240	16.240
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300	20.300	20.300
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	24.360	16.240	16.240	16.240	16.240
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan					
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021					
Aanvang en einde functievervulling in 2020	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/6 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	22.750	15.200	15.200	15.200	15.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700	19.700	19.700

Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

8.17

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van € 15.669.000 ten laste van de overige reserves te brengen.

8.18

Woonkracht10 is na balansdatum getroffen door een cyberaanval. Dit heeft geen effect gehad op de operationele bedrijfsvoering.

8.19

8.19.1 Opmaken van de jaarrekening

Bestuur

156

E.A. Zwijnenburg
Bestuurder

E. Groeneveld
Bestuurder

Zwijndrecht, 6 juni 2023

8.19.2 Vaststellen van de jaarrekening

Raad van commissarissen

T.A. Nieuwenhuijsen

M.H. Mos

F.E. Poot

J.W. van Beek

Zwijndrecht, 6 juni 2023

9

9.1

158

Er is in de statuten niet voorgeschreven hoe het jaarresultaat moet worden bestemd.

9.2

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen controleverklaring van de onafhankelijke accountant.



T: +31 (0)30 284 98 00
 E: utrecht@bdo.nl
 www.bdo.nl

BDO Audit & Assurance B.V.
 Postbus 4053, 3502 HB Utrecht
 Van Deventerlaan 101, 3528 AG Utrecht
 Nederland

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Stichting Woonkracht10.

A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Woonkracht10 te Zwijndrecht gecontroleerd.

WIJ CONTROLEERDEN	ONS OORDEEL
De jaarrekening bestaande uit: 1. de balans per 31 december 2022; 2. de winst-en-verliesrekening over 2022; en 3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en overige toelichtingen.	Naar ons oordeel geeft de in dit jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonkracht10 op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT)

De basis voor ons oordeel

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

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonkracht10 zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties (Wta), de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (VIO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

9.2

**B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel**

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

Materialiteit

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 32,4 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 1,75% van de totale activa. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,5 miljoen hetgeen gebaseerd is op 1,75% van het (genormaliseerd) totaal van huuropbrengsten, opbrengsten service contracten en verkoopopbrengsten.

Voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie hebben wij de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in het Controleprotocol WNT 2022.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven € 1,6 miljoen rapporteren, alsmede afwijkingen qua transactiestromen boven de € 0,1 miljoen en kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Stichting Woonkracht10 heeft een beoordeling gemaakt van de mogelijkheid van de toegelaten instelling om haar continuïteit te handhaven. Hiertoe heeft het bestuur onder andere beoordeeld of op basis van de jaarrekening 2022 aan de geldende ratio's van de toezichthouder wordt voldaan (zoals toegelicht in hoofdstuk 7 van het bestuursverslag en heeft het bestuur een begroting opgesteld voor de komende vijf jaar (de prospectieve informatie). Op basis hiervan concludeert het bestuur dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.



Wij hebben de volgende werkzaamheden verricht om risico's met betrekking tot de continuïteit te identificeren en in te schatten en om vast te stellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is:

- Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Wij hebben kennis genomen van de door het bestuur opgestelde begroting en hebben vastgesteld dat op basis van de in deze begroting gehanteerde veronderstellingen en uitgangspunten voldaan wordt aan de normen zoals bepaald door de toezichthouder.
- Verder hebben wij kennis genomen van de borgingsbrief van het WSW op basis waarvan wij hebben vastgesteld dat de in deze brief opgenomen borgingsruimte - op basis van de kasstromen volgens voornoemde door het bestuur opgestelde begroting - toereikend is.
- Tot slot hebben wij de continuïteitsveronderstelling en onderliggende uitgangspunten besproken met het bestuur en de raad van commissarissen.

Op basis van onze werkzaamheden concluderen wij dat de mate waarin het bestuur in haar beoordeling van de continuïteitsveronderstelling rekening heeft gehouden met thans beschikbare informatie en de toelichtingen daaromtrent in de jaarrekening, passend zijn in de omstandigheden en in overeenstemming met het genoemde verslaggevingsstelsel. Wij hebben geen onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen evenwel van invloed zijn op de continuïteit van de toegelaten instelling.

Controleaanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening van Stichting Woonkracht10 die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de stichting en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces, de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort alsmede de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent en de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 4, meer specifiek de paragrafen 'Risicomanagement verder bestendigd' en 'Cultuur, gedrag, fraude en continuïteit' van het bestuursverslag, waarin het bestuur als onderdeel van risicobeheersing tevens haar frauderisicoanalyse heeft geduid.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook de gedragscode, klokkenluidersregeling en incidentenregistratie. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd en voor zover wij noodzakelijk achten, de werking getoetst van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.



Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Stichting Woonkracht10 en de verwerking van journaalposten minimaal de vereiste functiescheidingen bevatten en tevens dat maatregelen zijn genomen die relevant zijn voor het mitigeren van de risico's op fraude. Voor verdere informatie over onze controleaanpak van schattingen zoals opgenomen in de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaardering en/of beleidswaarde) verwijzen wij naar de paragraaf "Kernpunten in onze controle". Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop. Door middel van data analyse hebben wij journaalposten waarbij sprake kan zijn van een verhoogd risico of die aanwijzing kunnen geven voor een mutatie of transactie van ongebruikelijke aard beoordeeld op aanvaardbaarheid.

Het door ons geïdentificeerde risico van oneigenlijke toe-eigening van activa, omkoping en corruptie is gerelateerd aan het aangaan van afspraken met externe partijen ten aanzien van planmatig onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de stichting en een te hoge verantwoording van projectuitgaven en kosten. Op basis van de door ons uitgevoerde spend-analyse en beoordeling van interne besluitvorming aan de hand van notulen hebben wij beoordeeld of de procedures en interne beheersmaatregelen rondom aanbesteden en inkopen toereikend zijn voor het identificeren van afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude, corruptie en/of andere non-compliance. Tevens hebben wij aandacht besteed aan het naleven van procedures in overeenstemming met het vastgestelde interne beleid hieromtrent. Tot slot beoordeelden wij risico's rondom (betalings)bevoegdheden van medewerkers van Stichting Woonkracht10 [en groepsmaatschappijen] alsmede de inrichting daarvan in de aanwezige IT-systemen.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Stichting Woonkracht10 bestaan de opbrengsten uit:

- Huuropbrengsten en opbrengst servicekosten: sprake is van een veelvoud aan kleine, vrijwel identieke transacties, die maandelijks een reguliere stroom aan inkomsten genereren, vanuit een omvangrijke groep afnemers. Het aantal transacties is hierbij gebaseerd op het aantal verhuurbare eenheden en de huurprijzen zijn gereguleerd, waardoor de bandbreedte waarin huurprijzen worden overeengekomen beperkt is. Afwijkingen en/of fouten op individuele basis leiden niet tot een materiële afwijking in de opbrengstverantwoording en derhalve zien wij terzake geen frauderisico van materieel belang.



- Opbrengst verkopen vastgoed in exploitatie: De verantwoorde opbrengst van verkopen van vastgoed in exploitatie ziet toe op:
 - transacties die gedurende het verslagjaar zijn afgesloten en primair de verkoop van sociale huurwoningen aan particuliere kopers betreffen. De mogelijkheid tot het betalen van relevante kick backs schatten wij hierbij als laag in: Vanuit de Woningwet en daaruit afgeleide verdere regelgeving in Btiv, Rtiv en beleidsregels van de Autoriteit woningcorporaties zijn nadere vereisten gesteld aan deze verkopen. In het kader van haar functie als toegelaten instelling is het naleven van deze wet- en regelgeving van fundamenteel belang voor de continuïteit van de corporatie en het voorkomen van sancties. Wij hebben vastgesteld dat de relevante bepalingen uit wet- en regelgeving zijn nageleefd. Hierdoor zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.
 - transacties waarbij sprake is van complexgewijze verkopen. Deze vinden vrijwel volledig plaats tussen corporaties onderling. Doelstellingen van deze verkopen vinden plaats vanuit een volkshuisvestelijk kader, zonder beoogd financieel gewin voor koper en/of verkoper. Daarbij hebben wij vastgesteld dat de voor deze transacties benodigde toestemming van de sectorinstituten aanwezig is. Het risico op het betalen van kick backs en/of het weglekken maatschappelijke gelden achten wij bij deze transacties gering en derhalve zien wij op dit punt geen frauderisico van materieel belang.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij het bestuur, het management en de raad van commissarissen.

Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

De kernpunten van onze controle

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.



WAARDERING VASTGOED IN EXPLOITATIE OP MARKTWAARDE IN VERHUURDE STAAT GEBASEERD OP DE FULL-VERSIE	ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES
<p>Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 1,75 miljard wat neerkomt op 94,4% van het balanstotaal van Stichting Woonkracht10.</p> <p>Het vastgoed in exploitatie moet volgens de Woningwet worden gewaardeerd tegen marktwaarde in verhuurde staat. Stichting Woonkracht10 waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde' als toegelicht op in de waarderingsgrondslagen.</p> <p>Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt om te komen tot de marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau. De vrijheidsgraden worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur.</p> <p>Conform de vereisten uit het Handboek modelmatig waarden marktwaarde heeft Stichting Woonkracht10 externe taxateurs ingeschakeld voor het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat van de individuele vastgoedbeleggingen. De externe taxateurs zijn aangesteld door het bestuur en voeren hun werkzaamheden uit in overeenstemming met de standaarden zoals opgelegd door de NRVT (Nederlands Register Vastgoed Taxateurs).</p> <p>Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full-versie van het handboek zijn de mutatiegraad, disconteringsvoet, leegwaarde en de markthuurl belangrijke assumpties die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van</p>	<p>Wij hebben de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat vastgesteld.</p> <p>Controle input Onze controlewerkzaamheden bestonden onder meer uit het vaststellen van de naleving van de bepalingen uit het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde', peildatum 31 december 2022, waaronder begrepen de inschatting door het bestuur van relevante vrijheidsgraden. Wij hebben de juistheid van de objectgegevens die ten grondslag liggen aan de berekening van de waardering ('input in het rekenmodel') gecontroleerd.</p> <p>Controle throughput Wij hebben vastgesteld dat de marktwaarde in verhuurde staat is berekend middels een gecertificeerd rekenmodel (verificatie van de 'throughput'). Wij hebben vastgesteld dat Stichting Woonkracht10 aanvullend interne beheersingsmaatregelen heeft doorgevoerd om te komen tot een betrouwbare uitkomst van de marktwaarde uit dit model.</p> <p>Controle output Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateurs vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd. Daarbij is de taxatiecyclus gehanteerd zoals voorgeschreven door het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben vastgesteld dat de door Stichting Woonkracht10 toegepaste vrijheidsgraden gevalideerd zijn door de externe taxateur.</p> <p>Controle output Wij hebben vastgesteld dat het intern waarderingsprotocol voldoet aan de vereisten zoals opgenomen in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde'. Wij hebben de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur vastgesteld en de uitkomsten van de door de externe taxateurs uitgevoerde waarderingsgecontroleerd. De intern uitgevoerde waardering (2/3 deel) is daarbij vergeleken en onderbouwd met de uitkomsten van het representatieve 1/3 gedeelte, zoals dat door externe taxateur is gewaardeerd.</p>



<p>de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateurs op basis van beschikbare markt informatie en transacties.</p> <p>Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, hebben wij de waardering van vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat aangemerkt als kernpunt in onze controle.</p>	<p>Voor het controleren van de uitkomsten ('output') en de gehanteerde veronderstellingen bij de waardering hebben wij gebruik gemaakt van onze vastgoed waarderingsdeskundigen.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de schattingsonzekerheid adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties Op basis van de door ons uitgevoerde controlewerkzaamheden hebben wij bij de waardering van het vastgoed in exploitatie geen materiële afwijkingen geconstateerd.</p>
<p>BEPALING EN TOELICHTING BELEIDSWAARDE VASTGOED IN EXPLOITATIE</p>	<p>ONZE CONTROLEAANPAK EN OBSERVATIES</p>
<p>Volgens RJ645 moet in de toelichting de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie worden vermeld. In paragraaf 8.10 van de jaarrekening is deze beleidswaarde toegelicht.</p> <p>De beleidswaarde is een belangrijke parameter voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonkracht10 gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening.</p> <p>De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van de woningcorporatie, conform voorgeschreven veronderstellingen. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als</p>	<p>Wij hebbende de opzet en het bestaan van de administratieve organisatie en de interne beheersingsmaatregelen voor de bepaling van de beleidswaarde vastgesteld.</p> <p>Wij hebben vastgesteld dat het startpunt van de berekening van de beleidswaarde aansluit op de marktwaarde in verhuurde staat, alsmede dat voor het bepalen van de beleidswaarde gebruik is gemaakt van een gecertificeerd rekenmodel.</p> <p>Voorts hebben wij vastgesteld dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bepaling van de beleidswaarde is gebaseerd op het doorexploratie scenario; • Streefhuren en huurverhogingen zijn gebaseerd op het eigen beleid; • De marktnormen voor onderhoud vervangen zijn door meerjarige onderhoudsnormen gebaseerd op het eigen beleid; • De beheernormen vervangen zijn door meerjarige beheernormen gebaseerd op het eigen beleid. <p>Wij hebben gecontroleerd of voornoemd eigen beleid overeenkomt met onderliggende documentatie en beleidsdocumenten.</p> <p>Daarnaast hebben wij gecontroleerd of de toelichting op de beleidswaarde in de jaarrekening</p>



<p>kernpunt in onze controle aangemerkt.</p>	<p>toereikend is. Hierbij is vastgesteld dat de gevoeligheid in relatie tot de realiseerbaarheid van de uitkomsten adequaat door het bestuur is uiteengezet.</p> <p>Observaties Wij hebben vastgesteld dat de gehanteerde veronderstellingen voor het bepalen van de beleidswaarde aanvaardbaar zijn.</p>
--	--

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

C. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- ▶ Bestuursverslag, inclusief het Volkshuisvestelijk verslag
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

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

- ▶ met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- ▶ alle informatie bevat die op grond van artikel 36 van de Woningwet is vereist.

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

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

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



D. Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten

Benoeming

Wij zijn door de raad van commissarissen op benoemd als accountant van Stichting Woonkracht10 vanaf de controle van het boekjaar 2018 en zijn sinds dat boekjaar de externe accountant.

Geen verboden diensten

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

E. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

De raad van commissarissen is verantwoordelijk voor het uitoefenen van toezicht op het proces van financiële verslaggeving van de toegelaten instelling.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

Onze verantwoordelijkheid is het zodanig plannen en uitvoeren van een controleopdracht dat wij daarmee voldoende en geschikte controle-informatie verkrijgen voor het door ons af te geven oordeel.

Onze controle is uitgevoerd met een hoge mate maar geen absolute mate van zekerheid waardoor het mogelijk is dat wij tijdens onze controle niet alle materiële fouten en fraude ontdekken.



Afwijkingen kunnen ontstaan als gevolg van fraude of fouten en zijn materieel indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat deze, afzonderlijk of gezamenlijk, van invloed kunnen zijn op de economische beslissingen die gebruikers op basis van deze jaarrekening nemen. De materialiteit beïnvloedt de aard, timing en omvang van onze controlewerkzaamheden en de evaluatie van het effect van onderkende afwijkingen op ons oordeel.

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan het auditcomité op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.



Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen. Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Utrecht, 8 juni 2023

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

w.g.

drs. G.J. Verwoert RA



WOON
KRACHT
10

Woonkracht10

Postbus 246
3330 AE Zwijndrecht

Burg. de Bruinelaan 97
3331 AC Zwijndrecht

telefoon (078) 620 20 00
www.woonkracht10.nl