

*Uitdagingen  
en ambities*



*Jaarverslag 2022*  
Woningbouwvereniging  
Oostzaanse Volkshuisvesting

2023

2022

1	Voorwoord	4	14	Jaarrekening 2022	37
2	Kengetallen	6	1.	Balans per 31 december 2022	38
3	Missie	7	2.	Winst- en verliesrekening over 2022	40
4	Visie	7	3.	Kasstroomoverzicht	41
5	De organisatie	8	4.	Toelichting behorende bij de jaarrekening	42
6	Kwaliteit van het woningbezit	11	4.1	Algemeen	42
7	Vernieuwing en verduurzaming	14	4.2	Grondslagen voor waardering van activa en passiva	42
8	Huur en verhuur	16	4.3	Grondslagen voor bepaling van het resultaat	50
9	Leefbaarheid	20	4.4	Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	53
10	Belanghebbende partijen	21	4.5	Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	54
11	Financiën	22	4.6	Toekomstparagraaf	54
12	Risico's	28	4.7	Financiële instrumenten en risicobeheersing	54
13	Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)	32	4.8	Toelichting op de balans	56
			4.9	Niet uit de balans blijvende verplichtingen	78
			4.10	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022	79
			5.	Overige informatie	88
			5.1	Werknemers	88
			5.2	WNT-verantwoording 2022	88
			5.3	Gebeurtenissen na balansdatum	90
			5.4	Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden winst- en verliesrekening 2022	
				Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden kasstroomoverzicht 2022	92
			5.5	Statutaire regeling	94
			5.6	Ondertekening bestuur en raad van commissarissen	94
			6.	Overige gegevens	95
				Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	96
			7.	Kengetallen	104

In het afgelopen jaar namen de zorgen over de betaalbaarheid van het wonen het over van de zorgen om het coronavirus. De verschrikkelijke oorlog in Oekraïne, bij het schrijven van het voorgaande jaarverslag net begonnen, duurt nog altijd voort en heeft er mede aan bijgedragen dat de energiekosten afgelopen jaar ontzettend zijn gestegen. Omdat ook de inflatie een vlucht nam is de betaalbaarheid van het wonen verder onder druk komen te staan. In het oplossen hiervan ligt er ook bij de WOV een belangrijke taak.

Niet alleen de betaalbaarheid van het wonen maar ook de kwaliteit van de woning is het afgelopen jaar opnieuw veelvuldig aan bod geweest in de verschillende overleggen met onze stakeholders. Samen met onze collega's, de Adviesraad, de HVO en de gemeente hebben we een aantal mooie projecten mogen doen, zoals de energieboxen, het vernieuwde huurreglement en de automatisering van de woonruimteverdeling. Deze samenwerking hebben wij als erg prettig ervaren en wij zijn alle partijen daar dan ook dankbaar voor.

Helaas moet ook geconcludeerd worden dat we niet al onze ambities voor 2022 hebben kunnen waarmaken waardoor de opgave voor de komende jaren groter wordt.

### Organisatie

Voor de organisatie was 2022 een roerig jaar. Nadat eind 2021 twee collega's met pensioen gingen, gingen er in het eerste kwartaal van 2022 nog eens 3 collega's weg, waaronder een van onze bestuurders, om nieuwe uitdagingen aan te gaan buiten de WOV.

Hiermee werd er een aanzienlijk gat geslagen in de toch al kleine organisatie en verdween er heel veel kennis en kunde. Door het vertrek van deze collega's en de toch al krappe arbeidsmarkt is een belangrijk deel van ons werk terechtgekomen bij tijdelijk ingeleende medewerkers die hun uiterste best hebben gedaan om de dienstverlening zoveel mogelijk op peil te houden. Het is nog niet gelukt om hiervoor nieuwe 'eigen' medewerkers te benoemen. Er is in de loop van 2022 wel een nieuwe bestuurder geworven, die na de zomer het bestuur weer heeft aangevuld.

### ICT

Naast alle personele ontwikkelingen is intern heel veel energie gestoken in twee grote ICT projecten. Namelijk de implementatie van een nieuw primair systeem en het digitaliseren van de woonruimteverdeling en ledenadministratie. Hiermee is een belangrijke moderniseringsslag geslagen in de toewijzing van onze woningen.

Het gebrek aan kennis en ervaring maakte de implementatie van een nieuw ICT systeem (DE-Online) een nog grotere uitdaging dan het normaliter al is. Desalniettemin is het een klein team van collega's gelukt dit te implementeren binnen de afgesproken plannen. Het jaar 2023 staat in het teken van het leren werken met dit systeem dat veel meer mogelijkheden biedt dan het voorgaande systeem.

### Beleid

Ook op beleidsgebied is er niet stil gezeten in 2022. In zeer nauw overleg met de Adviesraad en de Huurdersvereniging zijn er twee belangrijke beleidsdocumenten tot stand gekomen. Het Huurreglement en de herziene portefeuillestrategie. Met name met het vaststellen van het Huurreglement is een langdurig traject tot een eind gekomen met een breed gedragen resultaat. Het portefeuilleplan beoogd, voor de komende jaren, antwoord te geven op het sturen op de betaalbaarheid van het wonen waarover later meer.

Ook in 2022 hadden we opnieuw te maken met een groot aantal mutaties. De verhuisketen die we teweeg hebben gebracht met de oplevering van de Dr. Boomstraat heeft zich voortgezet in 2022 waar we ditmaal 66 woningen hebben verhuurd. Hiermee hebben we de wachttijd, hoewel nog erg lang, toch een stukje weten terug te dringen.

Kort voor het schrijven van dit verslag, en daarmee al in 2023 heeft opnieuw een van de bestuurders te kennen gegeven de WOV te verlaten, waarmee er weer een nieuwe uitdaging is ontstaan voor de WOV.

### Onderhoud

Het onderhoudsproces verdient speciale aandacht in dit voorwoord omdat de processen hier het afgelopen jaar fors zijn aangepast om de tegenvallende dienstverlening op een hoger niveau te brengen. In voor-

gaande jaren was er veel te doen over de kwaliteit van de dienstverlening in het onderhoud van onze woningen alsook op het stroperige proces bij mutatie waardoor woningen te lang leeg stonden.

Om beide processen te verbeteren is er, samen met de adviesraad en de HVO, eind 2021 voor gekozen om al het dagelijks onderhoud (klachten en mutatie) onder te brengen bij één aannemer, Coen Hagendoorn Bouwgroep. Deze aannemer is niet alleen verantwoordelijk voor de kwaliteit en planning van het dagelijks onderhoud maar heeft ook een deel van de dienstverlening overgenomen door direct de telefoon op te nemen als onze bewoners bellen met een storing. Dit maakt niet alleen de bereikbaarheid beter maar biedt ook de mogelijkheid direct een afspraak in te plannen met de bewoner zodat er sneller duidelijkheid bestaat over de opvolging van de klacht.

Ondanks alle goede intenties, zoals hierboven besproken, verloopt het proces nog steeds niet in alle gevallen foutloos. Ondanks dat onze huurdertevredenheid zichtbaar toeneemt en de leegstand zichtbaar afneemt, zijn er nog belangrijke optimalisaties te maken. In 2023 gaan wij dan ook door met het verder verbeteren van het dagelijks onderhoudsproces samen met onze aannemers en de adviezen van onze stakeholders.

### Projecten

Met name op het vlak van projecten hebben we in 2022 niet de resultaten behaald die we hadden gewild. Voor de nieuwbouw kwam dat enerzijds door het niet voldoende doorpakken vanuit onze zijde en anderzijds door lange procedures bij de gemeente. Ook de stikstofproblematiek had een vertragende invloed. We verwachten eind 2023 te starten met de bouw van tien grondgebonden woningen op het terrein van de voormalige voetbalkooi bij de Dr. Boomstraat.

Bij de beoogde verduurzamingsprojecten hebben we zelf op de rem getrapt. Door de snel veranderende markt, met onder andere snel stijgende bouwkosten, stijgende rente en opgelegde verlaging van de huren, ziet het financiële totaalplaatje er anders uit dan een jaar eerder.

Om een voorbeeld te geven, de beoogde verduurzaming van de Burgemeestersbuurt, is door bouwkostenstijging al meer dan 2 keer zo duur als de Doktersbuurt als we eenzelfde aanpak kiezen. Als de huidige marktomstandigheden ongewijzigd blijven is het niet langer mogelijk het verduurzamingsprogramma te voltooien zoals voorzien in eerdere planning. Daarom hebben we besloten om de plannen opnieuw tegen het licht te houden. Dit om te voorkomen dat de complexen die later in de planning staan niet meer aan bod komen. We willen op korte termijn starten met het aanpakken van de bouwelementen die het meest effect hebben op de betaalbaarheid. Door in veel woningen te investeren, in plaats van een beperkt aantal woningen totaal aan te pakken, kunnen we bij meer huurders bijdragen aan betaalbare woonlasten.

### Vooruitblik

Mooie projecten voltooid maar ook een deel vooralsnog niet of onvoldoende gerealiseerd. Dit maakt de uitdaging voor de komende jaren groter dan ooit. Voor 2023 hebben we drie belangrijke ambities, enerzijds het verder optimaliseren van het proces van dagelijks onderhoud, de herijking van het verduurzamingsprogramma en het vorm geven van de samenwerking met WormerWonen.

Als 2022 ons iets geleerd heeft is het wel de kwetsbaarheid van onze organisatie door de geringe omvang. Met een alsmaar toenemende regeldruk wordt het steeds lastiger om als kleine organisatie het hoofd organisatorisch boven water te houden. De ingezette formalisatie van de samenwerking met WormerWonen moet in 2023 zijn beslag krijgen. Alles met het doel om op de lange termijn de zelfstandigheid van de WOV te borgen zonder concessies te hoeven doen aan de kwaliteit van de woningen en de dienstverlening.

Vol energie zien we uit naar de uitdagingen in 2023 en verder en hopen we dat te doen als vereniging in dezelfde prettige samenwerking met al onze partners!

Namens het bestuur,

Nicky Moesman  
Voorzitter

	2022	2021
Aantal woningen per begin boekjaar	1.043	1.010
Aantal opgeleverde nieuwbouw	0	33
Aantal gesloopte woningen	0	0
Aantal verkochte woningen	0	0
Aantal woningen per einde boekjaar	1.043	1.043
Aantal leden/ingeschreven woningzoekenden	4.154	4.105
Leegstaande woningen per begin jaar	23	6
Opgezegde woningen in boekjaar	52	70
Aantal verhuurde woningen regulier	66	53
Aantal verhuurde woningen nieuwbouw	0	33
Aantal verhuurde woningen totaal	66	86
Leegstaande woningen per einde jaar	9	23
Verhuringen aan urgenten (Gemeente Oostzaan)	2	8
Verhuringen aan statushouders	4	4
Overige directe bemiddeling (waaronder woningruil)	3	0
Reguliere verhuringen	57	74
Aantal gehuisveste personen in boekjaar	143	147
Aantal ontruiming in boekjaar	0	0
Passend toegewezen	100%	100%
Mutatiegraad	6,33%	5,25%
Huurachterstand in% jaarhuur	0,42%	0,28%
Aantal huurders met een huurachterstand per einde boekjaar	106	34
Huurderving in% jaarhuur	1,92%	1,96%
Gemiddelde netto maandhuur per woning per einde jaar	€ 589	€ 573
Gemiddelde huurprijs in % maximale huur	67,1%	65%
Aantal medewerkers gemiddeld in boekjaar	5,22 fte	7,66 fte
Aantal medewerkers per einde boekjaar	5,54 fte	6,01 fte

Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV) is een kleinschalige, betrokken en klantgerichte woningcorporatie voor de gemeente Oostzaan. Een compact team van medewerkers en bestuurders werkt aan een zichtbare en toegankelijke organisatie in de Oostzaanse gemeenschap. We koesteren de cultuur en zijn ervan overtuigd dat deze onlosmakelijk is verbonden met maatschappelijk ondernemen. De kaders hiervoor vloeien voort uit ons ondernemingsplan 2019-2024.

De WOV is een vereniging die actief deel uitmaakt van de Oostzaanse samenleving. Onze inzet is gericht op betaalbaar en goed wonen voor mensen met beperkte koopkracht.

- We richten ons op de Oostzaanse woningmarkt;
- Onze vereniging weet wat er leeft in de samenleving en is begaan met de gemeenschap van Oostzaan;
- We zetten ons in voor de meest kwetsbare doelgroepen in de Oostzaanse samenleving;
- Onze taak is het verhuren, onderhouden en bouwen van betaalbare woningen voor mensen met een lager inkomen;
- We sturen aan op duurzame wijken en woningen waar mensen zich thuis kunnen voelen en medeverantwoordelijkheid nemen in de ontwikkeling van goed en prettig wonen;
- We willen de huurders in staat stellen levenslang zelfstandig te kunnen blijven wonen op de plek die hij of zij zelf kiest. We streven naar een situatie waarbij huurders wonen in levensloopbestendige huizen;
- De WOV draagt bij aan de diversiteit van buurten. De doelgroep ervaart daarbij een keuze in het woningaanbod, kwaliteit en prijs;
- Leden en huurders ervaren een band met de WOV. Onze medewerkers zijn betrokken bij de leden en huurders en zetten zich in voor een professionele dienstverlening;
- De WOV is een financieel solide vereniging;
- Huurders wonen tevreden.

### Vereniging

WOV is al ruim honderd jaar georganiseerd in verenigingsvorm. De Algemene Ledenvergadering (ALV) heeft bij een aantal besluiten een stem, dat is vastgelegd in de statuten. De wet en de statuten van de WOV geven regels over onder meer de samenstelling, de taken, bevoegdheden en de verantwoording van het bestuur. Ook is vastgelegd welke voorgenomen besluiten het bestuur ter goedkeuring voorlegt aan de Raad van Commissarissen.

In 2022 hebben, net als in voorgaande jaren twee ledenvergaderingen plaatsgevonden: een voorjaarsvergadering waarin de jaarrekening is vastgesteld en een najaarsvergadering waarin de begroting is besproken.

### Ondernemingsplan

WOV heeft de plannen voor de periode 2019-2024 vastgelegd in het ondernemingsplan. In het ondernemingsplan kiest WOV nadrukkelijk voor:

- Betaalbaarheid
- Voldoende sociale huurwoningen in Oostzaan
- Nieuwbouw geschikt voor meerdere doelgroepen
- Kwaliteitsverbetering door verduurzaming

### Portefeuillestrategie

In 2022 is een nieuw portefeuilleplan opgesteld. Het doel van het portefeuilleplan is om aan te geven hoe wij in de komende jaren met ons woningbezit omgaan, en er voor te zorgen dat onze voorraad ook op de lange termijn geschikt is voor de huisvesting van onze doelgroep. Hierbij willen wij inspelen op verschillende trends en ontwikkelingen die nu en in de komende jaren spelen.

We maken in ons portefeuilleplan onderscheid in de volgende vier kaders:

- 1 Voldoende betaalbare woningen
  - a Primaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot de sociale huurgrens
  - b 80% van de voorraad heeft een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens
  - c Bij vervangende nieuwbouw streven dat bewoners er kunnen terugkeren

- 2 Voldoende sociale huurwoningen
  - a We zetten in op groei van onze voorraad naar circa 1.135 woningen in 2032
  - b Groei vindt plaats door vervangende nieuwbouw op inbreidingslocaties of nieuwe locaties
  - c Nieuwbouw in de basis sociale huur
- 3 Een kwalitatief goede voorraad
  - a Meer differentiatie in onze vastgoedportefeuille
  - b In stappen naar een duurzame voorraad
  - c Ons bezit heeft een goede score conditiemeting
- 4 Financiële kaders
  - a We zijn een financieel solide vereniging
  - b We sluiten aan bij de financiële parameters van de AW en het WSW

### Bestuur

Het bestuur is verantwoordelijk voor de strategie, het beleid en de realisatie van de doelstellingen van de WOV en bestaat volgens de statuten uit minimaal drie personen.

Per 1 januari 2022 bestond het bestuur uit de heren N. Moesman, T. Bos en N. van Baarsen. Begin 2022 heeft de heer Bos te kennen gegeven te stoppen als bestuurder van de WOV. Voor de hierdoor ontstane vacature in het bestuur is samen met een extern Werving en Selectiebureau gezocht naar een passende derde bestuurder. Per 1 september 2022 is de heer R.A.C. van Aert begonnen als bestuurder voor de financiële portefeuille.

Het bestuur overlegde in het verslagjaar eens per twee weken, met uitzondering van de maand juli en augustus. In die maanden werd eens per maand vergaderd. De belangrijkste onderwerpen die in 2022 aan bod kwamen, zijn:

- Het jaarverslag en de jaarrekening;
- Keuze voor Empire als primair systeem;
- Keuze voor Woonmatch als ledenadministratie en woonruimte verdeelsysteem;
- De samenwerking met Wormer Wonen;
- Voortgang van projecten;
- De meerjarenbegroting;
- Prestatieafspraken;
- De managementletter van de accountant;
- Het onderhoudsproces;
- Kwartaalrapportages;
- De algemene ledenvergadering;
- Een voorstel tot huurverhoging.
- Streefhuurbeleid.

### Raad Van Commissarissen (RvC)

De Raad van Commissarissen houdt, conform de Woningwet, toezicht op het bestuur, haar beleid en de resultaten van de organisatie. Een aantal bestuursbesluiten behoeft goedkeuring van de RvC. Dit betreft onderwerpen als de jaarrekening, investeringen boven de drie miljoen euro, de begroting, het beleidsplan, besluiten tot duurzame samenwerking, verwerking van onroerend goed en wijziging van de statuten.

### Adviesraad

De Adviesraad is een statutair orgaan binnen de WOV. De Adviesraad adviseert vanuit haar expertise en maatschappelijke achtergrond en vanuit het huurders- en woningzoekende belang. Leden van de adviesraad hebben affiniteit met wonen en zijn betrokken en met de lokale samenleving verbonden personen. De Adviesraad wordt benoemd door de algemene ledenvergadering. In 2022 hadden onderstaande personen zitting in de adviesraad.

- B. Roubos (voorzitter)
- E. Renkema (secretaris)
- D. Buijs
- E. Muller
- O. Abbring

In verband met zijn verkiezing in de gemeenteraad van Oostzaan heeft de heer Abbring zijn functie in de adviesraad neergelegd. In het voorjaar van 2023 heeft ook de heer Renkema zijn functie neergelegd.

In 2022 heeft de Adviesraad 8 keer vergaderd deels met het bestuur van de WOV, een digitale meeting en een meeting met de RvC van de WOV. Onderwerpen die aan de orde kwamen:

- Reparatie- en onderhoudswerkzaamheden en betrekken aannemer Coen Hagedoorn;
- Digitaliseren en woningtoewijzing;
- Huurreglement;
- Sollicitatieprocedure nieuw bestuurslid WOV;
- Publiciteit van de Adviesraad,
- Verduurzaming;
- Jaarplan 2023 en meerjarenbegroting;
- Jaarverslag 2021;
- Prestatieafspraken 2023,
- Klanttevredenheidsonderzoek.

Daarnaast heeft WOV, de Adviesraad en de HVO, op projectniveau betrokken bij de projecten woonruimteverdeling en herziening onderhoudsproces. Daardoor is het gelukt om unaniem te besluiten over de aanschaf van een automatiseringspakket voor woonruimteverdeling, alsmede de keuze voor de Coen Hagedoorn Bouwgroep als aannemer voor het dagelijks onderhoud proces.

### Governancecode

Governance gaat over de wijze waarop de WOV als organisatie wordt bestuurd. Belangrijke randvoorwaarden voor goede governance zijn onder andere: de cultuur van de organisatie, de interne beheersing en de inrichting van de organisatie. De kwaliteit en verantwoording van bestuur en toezicht moet aan hoge normen voldoen. De WOV onderschrijft de uitgangspunten van de Governancecode woningcorporaties. Uitgangspunt voor de beoordeling van de Governancecode is dat de kwaliteit van het bestuur, van het interne toezicht én de externe verantwoording, van dien aard is dat goed maatschappelijk presteren is geborgd.

### Portefeuilles

De bestuursleden hadden in 2022 de volgende portefeuilles:

Naam	Profiel
N.J. van Baarsen	Volkshuisvesting en vastgoedsturing
A.G.M. Bos	Financiën en risicomanagement (t/m 31-1-2022)
R.A.C. van Aert	Financiën en risicomanagement (vanaf 1-9-2022)
N. Moesman	Verenigingszaken, governance, aanspreekpunt dagelijkse zaken

### Permanente Educatie (Pe)

Conform de Governancecode woningcorporaties moeten bestuurders van woningcorporaties in drie jaar tijd 108 PE-punten. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren, zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

De bestuurders van de WOV hebben in 2022 de volgende aantallen PE-punten behaald:

Naam	Aantal PE-punten 2022
N.J. van Baarsen	79
A.G.M. Bos	0
R.A.C. van Aert	36
N. Moesman	0

### (Neven)Functies bestuurders

De bestuurders van de WOV hadden in 2022 de volgende nevenfuncties:

Naam	(Neven)functie(s)
N.J. van Baarsen	Raadslid bij de gemeente Landsmeer, zelfstandig architect en lid auditcommissie bij de gemeente Landsmeer
A.G.M. Bos	Geen
R.A.C. van Aert	Business Manager bij Hofmeier, interim hoofd Wonen en Techniek bij Woningstichting Naarden
N. Moesman	Manager Vastgoed a.i. bij Trivire, Directeur Vastgoed bij Dagelijks Leven en voorzitter Raad van Bestuur (RvB) Vereniging Vastgoedeigenaren Nijkerk (VVN) 50%-eigenaar van een vastgoedeigenheid in Nijkerk zijnde een vrije sector huurwoning. Het betreft in deze een pensioenvoorziening.

### Medewerkers

Per 1 januari 2022 waren bij WOV zeven medewerkers in dienst (6,01 fte). Twee medewerkers hebben in 2022 de organisatie verlaten, en één nieuwe medewerker is gedurende 2022 in dienst gekomen. Per 31 december waren daarmee zes medewerkers in dienst (5,54 fte). Naast deze vaste medewerkers heeft WOV in 2022 gebruik gemaakt van externe ondersteuning in verband met ziekte.

### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2022 12,1% (2021: 6,8%). Het hoge verzuim werd met name veroorzaakt doordat één medewerker langdurig ziek was. Deze medewerker is inmiddels weer volledig hersteld.

### Samenwerking

Een kleine vereniging heeft veel voordelen. Zo is de lokale verankering sterk en staat de organisatie dicht bij de bewoners. Maar zo'n kleine organisatie is ook kwetsbaar. Vooral de sobere personele bezetting staat bij werkpieken, ziekte en verlof snel onder druk. Daarom zocht WOV al in 2019 regionale samenwerking met andere corporaties op het gebied van onder andere automatisering, personele zaken, beleidsontwikkeling en inkoop.

In 2022 hebben wij de samenwerking met Wormer Wonen verder onderzocht. Hierbij zijn een aantal uitgangspunten benoemd die allereerst binnen de twee individuele organisaties verder zijn besproken. Door het vertrek van de derde bestuurder heeft dit proces binnen WOV enige vertraging opgelopen, echter zijn de gesprekken eind 2022 weer door het voltallige bestuur opgepakt en is een eensluidend statement opgesteld door het bestuur waarin de meerwaarde van samenwerking nogmaals wordt benadrukt.

### Communicatie

De WOV informeert bewoners, leden, woningzoekenden en overige belangstellenden over gebeurtenissen, resultaten, het woningaanbod en andere actualiteiten hoofdzakelijk via de website en het plaatselijke huis- aan-huisblad.

### Geschillencommissie

Belanghebbenden die een klacht hadden over de dienstverlening van de WOV konden in 2022 terecht bij de externe geschillencommissie voor de huurders van de woningcorporaties in de Zaanstreek. In 2022 zijn er geen klachten binnengekomen over onze dienstverlening bij de geschillencommissie.

### Het Woningbezit

Het woningbezit van de WOV bestaat ultimo 2022 uit 1.043 woningen, waarvan 655 eengezinswoningen (63%) en 388 etagewoningen (37%) (2021: idem).

Van de 1.043 woningen is 22,7% een etagewoning met lift of een woning gelegen op de begane grond (2021: 22,7%). De WOV bezit daarnaast twee verhuurbare eenheden aan bedrijfsonroerendgoed.

Een groot deel van de woningvoorraad van de WOV is gebouwd vóór 1980. Dit betekent dat er voor veel woningen een aanzienlijke investering nodig is om de woningen technisch en energetisch te verbeteren. Een deel van de woningen voldoet ook qua type en indeling niet meer aan de eisen die nieuwe generaties bewoners stellen aan een woning. In 2022 is de portefeuillestrategie en het daarin begrepen investeringsprogramma geactualiseerd. De aandacht ligt nu in de eerste jaren op het verduurzamen van de portefeuille. In de toekomst zal ook nagedacht moeten worden over herstructurering, sloop en nieuwbouw van een deel van het bezit.

De woningvoorraad van de WOV is grotendeels betaalbaar voor huishoudens die op grond van hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag. Ultimo 2022 heeft 77% van de woningen een huur onder de zogenoemde aftoppingsgrenzen. De WOV streeft naar een aandeel van minimaal 80%.

### Conditiemeting

In 2022 is de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad bepaald door middel van een conditiemeting op basis van de NEN 2767. Een onafhankelijk extern bureau heeft alle woningen, aan de buitenzijde geschouwd en de staat van het onderhoud vastgelegd. De uitkomsten dienen als basis voor het meerjarenonderhoudsbeleid en zullen in de meerjarenbegroting 2024 worden verwerkt.

De meeste complexen hebben de score goed of uitstekend. Enkele complexen zijn in redelijke conditie. De WOV heeft geen complexen met een slechte conditie. Wel is er hier en daar sprake van gebreken die aangepakt moeten worden.

### Woningen naar type

Woningen naar type	Aantal 2022	% 2022	Aantal 2021	% 2021
Eengezinswoningen	655	63%	655	63%
Etagewoningen				
- Met lift of gelegen op de begane grond	237	23%	237	23%
- Zonder lift	151	14%	151	14%
	388	37%	388	37%
Totaal	1.043	100%	1.043	100%

### Woningen naar bouwjaar

	Aantal 2022	% 2022	Aantal 2021	% 2021
Tot 1950	16	2%	16	2%
1950-1959	119	11%	119	11%
1960-1969	209	20%	209	20%
1970-1979	196	19%	196	19%
1980-1989	197	19%	197	19%
1990-1999	187	18%	187	18%
2000-2009	34	3%	34	3%
2010-2019	52	5%	52	5%
2020-2022	33	3%	33	3%
Totaal	1.043	100%	1.043	100%

### Woningen naar prijsklasse

	Aantal 2022	% 2022	Aantal 2021	% 2021
Tot €442,46 (€442,46)	156	15%	1791	7%
Van €442,46 (€442,46) tot €633,25 (€633,25)	459	44%	571	55%
Van €633,25 (€633,25) tot €678,66 (€678,66)	188	18%	104	10%
Van €678,66 (€633,25) tot €763,47 (€752,33)	174	17%	168	16%
Hoger dan €763,47 (€752,33)	66	6%	21	2%
Totaal	1.043	100%	1.043	100%

### Woningen naar aantal kamers

	Aantal 2022	% 2022	Aantal 2021	% 2021
1	0	0%	0	0%
2	125	12%	125	12%
3	229	22%	229	22%
4	657	63%	657	63%
5	32	3%	32	3%
Totaal	1.043	100%	1.043	100%

Met de resultaten van de conditiemeting kunnen we toetsen of onze onderhoudsactiviteiten bijdragen aan de doelstellingen. Het onderhoud is erop gericht om een gemiddelde conditiescore van 3 te behouden: dat betekent 'redelijk'.

### Veiligheid

De WOV heeft in voorgaande jaren de door haar geplaatste open verbrandingstoestellen uit de woningen verwijderd. Enkele bewoners wilden deze liever niet laten vervangen. Deze bewoners zijn gewezen op de gevaren en hun eigen verantwoordelijkheid. Ons aanbod aan deze bewoners blijft gelden: zij kunnen te allen tijde contact opnemen met de WOV om de open verbrandingstoestellen alsnog te laten vervangen.

Tot 1993 werden in de woningbouw asbesthoudende materialen gebruikt. Ook bewoners kunnen in het verleden asbesthoudende materialen hebben aan- gebracht in de woning, bijvoorbeeld in de vloerbedekking. Bij onderhoudswerkzaamheden wordt hier altijd op gescreend. Indien nodig wordt er een asbestinventarisatierapport opgesteld. Vertrekkende bewoners worden gewaarschuwd via de huuropzeggingsinformatie en bij de voorinspectie door de mutatieopzichter.

Bij woningbrand vallen de meeste slachtoffers door inademing van rook. Daarom zijn we in 2021 begonnen

met het plaatsen van rookmelders in de woningen van de WOV. In de verduurzaming en nieuwbouw was dit al standaard opgenomen in de aanpak. In de loop van 2022 zijn overal rookmelders aangebracht volgens de voorschriften.

### Onderhoud

Het technisch beheer is gericht op het in stand houden van de kwaliteit van de woningvoorraad. De WOV besteedde in 2022 € 3.529.547 uit aan het onderhoud van de woningen. Dit omvat dagelijks en planmatig onderhoud. Het dagelijks onderhoud bestaat uit reparatie- en mutatieonderhoud. Het planmatig onderhoud omvat het cyclisch onderhoud aan woningen, zoals schilderwerk, dakbedekking en het contractonderhoud voor de cv-ketels, liften, dakluiken en automatische deuren.

Voor het reparatie- en mutatieonderhoud zijn we in 2021 gestart met een verbetertraject "werk in uitvoering". Doel is om onze onderhoudsprocessen te professionaliseren. Doelen zijn onder meer: snellere en betere communicatie met huurders over reparatieverzoeken, snellere afhandeling van reparatieverzoeken, en betere kwaliteit van het werk. Ook het verkorten van leegstand van woningen is een belangrijk doel; dit kan ontstaan als gevolg van noodzakelijk onderhoud dat het beste in een leegstaande woning kan plaatsvinden.

### Onderhoudslasten versus begroting

	Werkelijk 2022 €	Begroot 2022 €	Werkelijk 2021 €
Klachtenonderhoud	1.165.473	441.000	517.638
Mutatieonderhoud	.677.326	482.000	1.247.501
Contractonderhoud	105.592	90.000	84.133
Planmatig onderhoud	551.100	603.000	362.745
Sociaal beheer	30.056	23.000	21.820
	3.529.547	1.639.000	2.233.837
Toegerekende organisatiekosten	602.107	278.000	222.030
	4.131.654	1.917.000	2.455.867

De WOV wil haar huurders een kwalitatief goede woning aanbieden. We voeren daarom bijna altijd mutatieonderhoud uit voordat de nieuwe huurder de woning betreft. In sommige situaties doen we ook aan preventieve woningverbeteringen. Planmatig onderhoud voert de WOV uit op basis van een meerjarenplanning. Dit onderhoud heeft een preventief karakter en is derhalve gericht op het zoveel mogelijk voorkomen van reparaties.

### Klachtenonderhoud

Uitgaven onderhoud:	2022 €	2022 Aantal	2021 €	2021 Aantal
Reparatieverzoeken huurders	1.165.473	1.769	517.638	1171
Reparatieonderhoud begroot	441.000		477.300	
Gemiddelde kosten per reparatieverzoek	658		442	

### Mutatieonderhoud

We hebben in 2022 € 1.677.326 uitgegeven aan mutatieonderhoud. Dit is aanzienlijk meer dan het begrote bedrag van € 482.000. De oorzaak is het grote aantal woningen dat leegstond per begin 2022 (23) Waaronder vrij veel woningen die vrijkwamen door verhuizing van bestaande huurders naar de nieuwbouw aan de Dr. Boomstraat. Zij lieten vaker dan gemiddeld een woning achter waar groot onderhoud nodig was. Veelal als gevolg van een lange woonduur. De kosten voor mutatieonderhoud bedroegen in 2022 bij 85 woningen waar mutatie onderhoud is uitgevoerd gemiddeld € 19.733 (In 2021: 72 woningen gemiddeld € 17.326).

Per ultimo 2022 stonden nog 9 woningen leeg, die moeten nog aangepakt worden. De kosten hiervan zullen grotendeels in 2023 worden gemaakt en verantwoord.

### Contractonderhoud

Er is in 2022 € 105.593 uitgegeven aan contractonderhoud. Hiervoor was € 90.000 begroot. Dit betreft voornamelijk het preventief onderhoud aan liften en cv-/mv- en warmtepompinstallaties.

### Planmatig Onderhoud

De realisatie bedraagt € 551.100 ten opzichte van de begroting van € 603.000. De volgende grotere werkzaamheden zijn in 2022 uitgevoerd:

- Schilderwerk inclusief houtherstel (diverse complexen);
- Rookmelderproject;
- Vervangen spreekluisterverbinding (diverse complexen)

### Portefeuillestrategie

De portefeuillestrategie vormt de leidraad voor ons handelen. De WOV kiest er dan ook voor om minimaal haar aandeel woningen in Oostzaan in stand te houden en – bij voorkeur – het bezit uit te breiden om tegemoet te komen aan de groeiende behoefte aan sociale huurwoningen. WOV streeft er naar om samen met de Gemeente Oostzaan enkele tientallen woningen toe te voegen aan de voorraad. We verwachten dat er door deze toevoeging een meer gevarieerd woningaanbod ontstaat, wat een positief effect zal hebben op de doorstroming. Het andere speerpunt uit de portefeuillestrategie is de kwaliteitsverbetering door woningen te verduurzamen.

### Nieuwbouw

De vraag naar sociale huurwoningen in ons werkgebied blijft groeien. We zetten daarom nadrukkelijk in op het benutten van kansen voor het bouwen van nieuwe woningen. De mogelijkheden die WOV heeft om nieuwe woningen te bouwen, zijn echter zeer beperkt. Er zijn in Oostzaan immers geen grootschalige bouwterreinen beschikbaar. Daarnaast zijn potentiële bouwlocaties lastig tot ontwikkeling te brengen. We richten ons daarom ook op de mogelijkheden tot toevoeging van woningen tussen ons eigen bezit. Dat noemen we inbreidingslocaties.

#### Nieuwbouw Voetbalkooi (Dr. Snijderstraat)

In 2022 heeft de geplande bouw van 10 woningen op het voormalig speelterrein aan de Dr. Snijderstraat opnieuw vertraging opgelopen. De woningen worden uitgevoerd als één laag met een kap en biedenruimte aan één-, twee- of driepersoons- huishoudens. Ook hier was er sprake van impact door de stikstofproblematiek. Het plan is inmiddels beoordeeld door Welstand. Maar vanwege de aanvullende stikstofeisen is er nog geen bouwvergunning verstrekt. We hopen in 2023 hiervoor een oplossing te hebben zodat eind 2023 gestart kan worden met de bouw.

#### Nieuwbouw Kerkbuurt 87

Naast de grondpositie van de “Voetbalkooi” waar de WOV een claim op heeft is de WOV eigenaar van de locatie aan de Kerkbuurt 87. Hier is in principe ruimte voor 10 woningen. De plannen hiervoor zullen in 2023 verder uitgewerkt moeten worden.

### Zuideinde 134

Vanwege bescherming van het Bijzonder Provinciaal Landschap bleken er geen mogelijkheden te zijn voor de WOV om voldoende woningen te realiseren op deze locatie te realiseren. Daarom is de grond in 2022 verkocht.

### Verduurzaming

De komende jaren ligt er een grote opgave in het energetisch verbeteren van onze voorraad. Het Klimaatakkoord is hierin duidelijk: in 2050 moet de gebouwde omgeving CO<sub>2</sub>-neutraal zijn. Dit betekent dat de woningvoorraad geen CO<sub>2</sub> uitstoot of de uitstoot compenseert door een vergelijkbare hoeveelheid CO<sub>2</sub> bij een andere sector te vermijden. Onze doelstelling is dat we al onze woningen met een E, F of G label voor 2028 hebben verbeterd. Daarna zullen we in stappen toewerken naar een CO<sub>2</sub> neutrale woningvoorraad.

Vraag is wel: waar zet je de investeringen op korte termijn voor in? Enerzijds zijn de maatregelen gericht op het energetisch verbeteren van de woningvoorraad door middel van isolatie. Anderzijds moet er worden geïnvesteerd in nieuwe warmtebronnen. Denk bijvoorbeeld aan het plaatsen van warmtepompen, zonneboilers of collectieve warmtenetten. Met name voor dit laatste onderdeel geldt dat er nog veel onduidelijk is en dat hier de komende jaren nog veel winst te behalen valt via innovatie, kennisdeling en professionalisering.

Daarbij is investeren in duurzaamheid niet alleen goed voor het milieu maar draagt ook bij aan een verlaging van het energieverbruik en een verbetering van het wooncomfort (onder andere doordat we ook thema's als vochtproblemen verhelpen). Onze inzet is met name gericht op die complexen waar we met renoveren de woningen kunnen aanpakken die nog een label G tot en met D hebben. Onze ambitie is om woningen met E, F, of G-label te verbeteren. Voor de label D-woningen is de afspraak naar betere verwarming te kijken bij vervanging van de CV.

Daarnaast zal via sloop en vervangende nieuwbouw een fundamentele bijdrage worden gedaan aan de verduurzaming van ons bezit. Deels door vervanging en deels ook door uitbreiding van het aantal duurzame woningen. Bij het verduurzamen van ons bezit maken we bij voorkeur (maar niet uitsluitend) gebruik van beproefde technieken.

### De aanpak

De WOV focust in eerste instantie op goede isolatie van woningen: vloer, dak en gevel. Dit wordt in de sector de no-regret-aanpak genoemd. De WOV kan daarna, zonder desinvesteringen, duurzame installatiemaatregelen toevoegen. De oplopende kosten in de bouw hebben ertoe geleid dat WOV keuzes moet maken in de toe te passen maatregelen. Om een goede afweging te maken in welke maatregelen voor onze huurders het meeste opleveren, wordt voor al onze complexen in kaart gebracht wat de effecten en kosten van individuele maatregelen en combinaties van maatregelen zijn. Voor elk complex afzonderlijk bepalen wij vervolgens welke combinatie van maatregelen voor een zo laag mogelijke investering een zo hoog mogelijk effect levert.

### Verduurzaming complex 5

De gewijzigde aanpak van de verduurzaming zoals hierboven beschreven heeft ertoe geleid dat voor complex 5 een nieuw verduurzamingsplan moet worden opgesteld. Helaas heeft dat ook tot vertraging van de verduurzaming van dit complex geleid. Wij hebben aan de bewoners toegelicht dat wij bezig zijn met het opstellen van een nieuwe strategie en nieuw pakket van verduurzamingsmaatregelen voor ons gehele bezit, en meer expliciet ook voor complex 5. Onze planning is om voor het einde van 2023 een start te maken met het uitvoeren van de verduurzamingswerkzaamheden in dit complex.



### Huurbeleid

De WOV bouwt, verhuurt en onderhoudt woningen voor mensen met beperkte koopkracht. De WOV wil minimaal 80% van de woningen beschikbaar stellen voor mensen met een laag inkomen. De huurprijs wordt, bij een nieuwe verhuizing, in de regel vastgesteld op de aftoppingsgrens voor de huurtoeslag (€633,25 of €678,66, prijspeil 2022). Er zijn een aantal uitzonderingen voor kleinere of juist grotere woningen: dan geldt respectievelijk 75% van de maximale huurprijsgrens, op basis van de woningwaarderingpunten of de liberalisatiegrens.

### Huurverhoging

De WOV heeft de inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast in lijn met het overheidsbeleid, maar heeft deze beperkt tot 75% van resp. € 50 en € 100 per maand. Door de extra huur die wordt gerealiseerd met de inkomensafhankelijke huurverhoging kon de verhoging bij de overige huurders beperkt blijven. Voor de meeste huurders bedroeg de huurverhoging per 1 juli 1%. Bij de huurders met de laagste inkomens is de huur in 2022 niet verhoogd.

### Woningzoekenden

Bij de WOV waren eind 2022 4.587 ingeschreven woningzoekenden (2021 4.105), waarvan 24% niet in Oostzaan woont. Het aantal woningzoekenden is met 482 toegenomen ten opzichte van vorig jaar (2021: 196). In 2022 hebben 713 personen zich ingeschreven. Het aantal ingeschreven woningzoekenden geeft maar beperkt inzicht in de actuele vraag naar woningen omdat veel mensen zich inschrijven omdat ze ooit nog eens willen verhuizen. Er zijn bijvoorbeeld ruim 1.200 personen die meer dan 20 jaar en ruim 600 die meer dan 30 jaar ingeschreven staan. De gemiddelde inschrijfduur is ongeveer 14 jaar.

### Mutatiegraad

De mutatiegraad in Oostzaan was in 2022 ongeveer net zo hoog als vorig jaar. Er kwamen in 2022 52 woningen leeg en er werden er 66 verhuurd (2021: resp. 53 en 86). Net als in 2021 had een groot deel van de vrijgekomen woningen ingrijpend onderhoud nodig. Dit komt o.a. doordat de woningen

lang bewoond waren door de laatste bewoners. Veel woningen hebben relatief lang leeg gestaan omdat het mutatieproces nog niet op orde was. In de loop van 2022 konden procesafspraken gemaakt worden met Coen Hagedoorn Bouwgroep, de eerste vruchten hiervan zagen we in 2022. Per balansdatum staan nog 9 woningen leeg.

### Verhuringen

	2022	2021
Verhuur bestaande woningen	66	53
Verhuur nieuwbouwwoningen	0	33
	66	86

Reguliere verhuringen	60	74
Urgentie via gemeente Oostzaan	2	8
Statushouders	4	4
	66	86

De beschikbare woningen zijn geadverteerd via de website Wonen bij WOV.nl. Leden en woningzoekenden konden in een advertentieperiode van zeven dagen reageren op de aangeboden woningen. Inschrijven was mogelijk voor alle leden van de WOV en ingeschreven woningzoekenden in de gemeente Oostzaan.

De selectie van kandidaten wordt uitgevoerd door WOV, conform de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Aan de hand van de inschrijfduur, in combinatie met eventueel gestelde voorrangscriteria. Huishoudens met een urgentie van de gemeente, vanwege sociale of medische noodgevallen en statushouders, zijn direct bemiddeld. Zij reageerden niet zelf op beschikbare woningen, maar kregen van de WOV een aanbod voor een passende woning. De meeste vrijkomende woningen zijn middels een advertentie verhuurd. De WOV mag, op basis van de huisvestingsverordening, maximaal 5% van de woningtoewijzingen maatwerk bieden, bijvoorbeeld in het geval van calamiteiten. Dit is in 2022 niet aan de orde geweest.

### Verhuringen 2022

Leeftijd	Inkomen	Huurprijzen per maand			Totaal
		> 442,46	> 633,25		
1-persoonshuishoudens		<= 442,46	<= 633,25	<= 763,47	
< AOW grens	<= € 24.075	1	10	0	11
< AOW grens	> € 24.075	2	0	3	5
>= AOW grens	<= € 23.975	0	4	0	4
>= AOW grens	> € 23.975	0	0	2	2

Leeftijd	Inkomen	Huurprijzen per maand			Totaal
		> 442,46	> 633,25		
2-persoonshuishoudens		<= 442,46	<= 633,25	<= 763,47	
< AOW grens	<= € 32.675	0	6	0	6
< AOW grens	> € 32.675	0	3	10	13
>= AOW grens	<= € 32.550	0	2	0	2
>= AOW grens	> € 32.550	0	0	1	1

Leeftijd	Inkomen	Huurprijzen per maand			Totaal
		> 442,46	> 633,25		
>=3-persoonshuishoudens		<= 442,46	<= 633,25	<= 763,47	
< AOW grens	<= € 32.675	0	15	0	15
< AOW grens	> € 32.675	0	2	5	7
>= AOW grens	<= € 32.550	0	0	0	0
>= AOW grens	> € 32.550	0	0	0	0
		3	42	21	66

### Wachttijd

We hebben in 2022 57 woningen, 86% (2021: 74, 86%) aangeboden via een advertentie op de website van de WOV. Gemiddeld reageerden 37 woningzoekenden op een advertentie (2021: 52).

De wachttijd voor een woning is relatief lang. Veel mensen schrijven zich opnieuw in als ze een woning krijgen. Omdat er geregistreerd wordt wanneer iemand zich ingeschreven heeft maar niet wanneer iemand begint te reageren op een woning kunnen we de 'actieve wachttijd' (wat eigenlijk 'zoektijd' zou moeten heten) niet bepalen.

### Herkomst woningzoekenden

Herkomst	Aantal	%
Oostzaan	46	70%
Elders	20	30%
Totaal	66	100%

Van de 66 nieuwe huurders kwam 70% uit de gemeente Oostzaan (2021: 86%)

### Verhuringen naar categorie

	Aantal	%
Regulier	57	86%
Urgenten	2	3%
Statushouders	4	6%
Overige en maatwerk	3	5%
Totaal	66	100%

Er zijn 9 woningen door directe bemiddeling toegewezen, waarvan 4 aan statushouders, 2 urgente situaties en 3 overigen, waaronder een woningruil (2021: 12, 3, 9 en 0).

### Statushouders

De gemeente Oostzaan dient jaarlijks woonruimte ter beschikking te stellen aan vergunninghouders.

	2022	2021	2020	2019
Achterstand per 1 januari	-4	-2	6	8
Taakstelling	14	15	8	8
Gehuisvest	-12	-17	-16	-10
Achterstand per 31 december	-2	-4	-2	6

Hiermee voldoet de gemeente Oostzaan vanaf 2020 aan de taakstelling.

Ter beschikking gestelde woningen	2022	2021	2020
	4	4	5

### Toewijzen aan de doelgroep

Woningcorporaties mogen hun sociale huurwoningen niet zomaar aan iedereen toewijzen. In eerste instantie gaan deze woningen naar mensen met een laag inkomen, die weinig kans hebben op een woning in de marktsector. Vanaf 1 januari 2022 moet de WOV 92,5% van de woningen toewijzen aan deze doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 (prijspeil 2022) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014 (prijspeil 2022). Daarbuiten mogen wij 7,5% vrij toewijzen.

In 2022 heeft WOV alle 66 verhuurde woningen (100%) verhuurd onder de inkomensgrens (2021: 84; 96,6%) en voldoet daarmee aan de wettelijke eis.

### Passend toewijzen

Daarnaast moeten woningcorporaties hun woningen passend toewijzen. Dit betekent dat de huur van de woning moet passen bij de hoogte van het inkomen, de gezinssituatie en de leeftijd van de huurder. Bij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomen onder onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. De aftoppingsgrens bedraagt voor één- en tweepersoonshuishoudens € 633,25 (prijspeil 2022) en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 678,66 (prijspeil 2022). Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties. Voor het passend toewijzen zijn de inkomensgrenzen voor 2022:

- Eenpersoonshuishouden tot AOW: € 24.075 (2021: € 23.725)
- Eenpersoonsonderhuishouden: € 23.975 (2021: € 23.650)
- Meerpersoonshuishouden tot AOW: € 32.675 (2021: € 32.200)
- Meerpersoonsonderhuishouden: € 32.550 (2021: € 32.075)

In 2022 heeft de WOV, net als in 2021, 100% passend toegewezen. Hiermee heeft de WOV voldaan aan deze wettelijke eis.

### Verkoop van woningen

De WOV heeft in 2022 - zoals voorgenomen - geen woningen verkocht. (2021: geen) We blijven de komende jaren monitoren of verkoop wellicht nodig is om onze woningvoorraad te vernieuwen en bestaande woningen te verduurzamen.

### Huurtoeslag

De Belastingdienst handelt de huurtoeslag rechtstreeks af met de huurders. De WOV ondersteunt huurders in voorkomende gevallen bij het aanvragen van huurtoeslag.

### Huurderving

De leegstand van de woningen bleef evenals in 2021 op een hoog niveau. De huurderving in 2022 bedroeg €139.000 (2021: €138.000).

	2022	2021
Leegstand begin boekjaar	23	6
Opzeggingen in boekjaar	52	70
Verhuringen in boekjaar	-/-66	-/-53
Leegstand eind boekjaar	9	23

Het aantal leegstaande woningen per begin 2022 was 23. Dit is gedurende het jaar teruggebracht naar 9 leegstaande woningen per eind 2022.

### Incassobeleid

Het incassobeleid van WOV is gericht op het voorkomen van huurachterstanden. Door de overzichtelijke schaal van ons dorp zijn onze medewerkers, samen met collega's bij de gemeente en schuldhulpverlening, in staat bewoners te helpen. In een vroeg stadium wordt contact opgenomen. Zo nodig worden er afspraken gemaakt over een betalingsregeling en gesprekken gevoerd over verdere ondersteuning door partners.

### Huurschuld

De totale huurachterstand per 31 december 2022 was €30.587. Dat is 0,42% van de totale huursom en betreft 106 huurders (2021: € 19.562,-, 0,28% en 34 huurders). Er zijn vijf huurders (2021:5) met een achterstand van twee maanden of meer.

### Ontruimingen

Er zijn in 2022 geen woningen ontruimd (2021: geen).



De WOV investeert vanuit haar sociale doelstelling in de directe leefomgeving van haar wooncomplexen. Naast het schoon, heel en veilig houden van de leefomgeving, heeft ook de sociale cohesie onze aandacht.

### Schoon, Heel En Veilig

De aan leefbaarheid toe gerekende kosten zijn in de jaarrekening verantwoord als 'uitgaven in het kader van sociaal beheer' onder verhuur van het beheer en 'uitgaven in het sociaal beheer' onder onderhoud. De WOV is de leefbaarheidsactiviteiten met de gemeente Oostzaan en huurdersvereniging Oostzaan in de prestatieafspraken overeengekomen.

### Huismeester

Het complex aan de Scholekster heeft een eigen huismeester. Ze staat een aantal uur per week de 35 bewoners in het complex ten dienst. Bijvoorbeeld bij kleine, technische gebreken. De huismeester is aanspreekpunt, verzorgt de schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimte en doet het onderhoud van de binnentuin. Haar bijdrage wordt door de bewoners in de Scholekster zeer gewaardeerd en de kosten zijn gedeeltelijk verrekend via de servicekosten.

### Sociale Ondersteuning

De WOV heeft aandacht voor kwetsbare bewoners. De woonconsulenten reageren op signalen van buurtbewoners, nemen telefonisch contact op of gaan op huisbezoek.

### Partners in de buurt

Het beheer van een buurt of wijk is in de eerste plaats de verantwoordelijkheid van de gemeente Oostzaan. De WOV is bereid om bij te dragen als we in die buurt of wijk een substantieel aantal woningen hebben. We hebben daarom regelmatig contact met de gemeente, de wijkagenten en de stichting Welzijn Wonen Plus. De WOV levert daarnaast een financiële bijdrage aan BeterBuren. Deze organisatie is ook actief in Oostzaan en bemiddelt bij ruzies tussen burens met behulp van speciaal daarvoor opgeleide vrijwilligers. In 2022 zijn diverse zaken doorgestuurd naar - en in behandeling genomen door - Welzijn Wonen Plus en BeterBuren.

### Overlast

Er zijn in 2022 enkele tientallen overlastzaken in behandeling gemeld. Bewoners werden allereerst gewezen op hun eigen verantwoordelijkheid om (kleine) problemen met de burens zelf bespreekbaar te maken. We merkten dat bewoners dit vaak lastig vonden en de algehele tolerantie en het begrip voor elkaar minder werd. De Coronabeperkingen speelden daarbij vermoedelijk een rol.

In de meeste gevallen gaat het om geluidsoverlast en vervuiling van de woonomgeving. Een aantal keren om burenruzies. Daarbij is ook in 2022 samengewerkt met BeterBuren voor bemiddeling.

De WOV is met haar leden en belanghebbenden in gesprek over de volkshuisvesting in Oostzaan. We zijn daarbij transparant over ons beleid, de gemaakte keuzes en de verantwoording daarvan. De Huurdersvereniging Oostzaan (HVO), de Adviesraad namens de leden en de gemeente Oostzaan zijn voor ons belangrijke partners waarmee we periodiek in overleg zijn om samen invulling te geven aan lokale volkshuisvesting. De WOV is als vereniging vanzelfsprekend sterk verankerd in deze lokale volkshuisvesting.

### Huurdersvereniging Oostzaan (HVO)

De Huurdersvereniging Oostzaan is de belangrijkste vertegenwoordiger van de huurders en woningzoekenden van de WOV. We betrekken de HVO actief bij ons beleid, bijvoorbeeld via overleg over zaken die voor de huurder van belang zijn. De belangrijkste agendapunten in 2022 waren:

- Verduurzaming;
- Prestatieafspraken;
- Klanttevredenheid;
- Klachtenafhandeling;
- Proces dagelijks onderhoud;
- Planning planmatig onderhoud;
- Schimmelproblematiek.

### Gemeente Oostzaan

Zowel het bestuur als de medewerkers hebben frequent contact met de gemeente Oostzaan over zaken waar een raakvlak tussen beide organisaties aan de orde is. Het contact betreft een zeer breed spectrum van huisvesting, statushouders, overlast, betalingsproblemen, hangjongeren en vandalisme.

We hebben tijdens periodieke overleggen samen met de gemeente gesproken over de ontwikkeling en uitbreiding van onze portefeuille. Het project Voetbalkooi kwam verschillende keren aan bod.

In 2022 zijn de gesprekken over de nieuwe (regionale) huisvestingsverordening voortgezet. De verordening is ook van toepassing op de gemeente Oostzaan maar past niet één op één op de visie van zowel gemeente als WOV. Uiteindelijk heeft de gemeente besloten om voor de WOV een beperkte uitzondering te maken. Dit wordt in 2023 verder uitgewerkt.

### Prestatieafspraken

Ook in 2022 zijn er prestatieafspraken gemaakt met de gemeente en de HVO. Er is de behoefte uitgesproken om de monitoring en verantwoording in 2023 uit te werken.



De beschikbaarheid van financiële middelen op korte en lange termijn is een randvoorwaarde om onze doelstellingen te kunnen realiseren. Financiële continuïteit en kredietwaardigheid zijn daarbij essentieel. Het structureel realiseren van een netto positieve operationele kasstroom op lange termijn is daarvoor noodzakelijk.

Om de financiële positie en de financiële risicofactoren te beheersen is inzicht in en sturing op de ontwikkeling van de kasstromen, jaarresultaat, vermogenspositie en treasuryrisico's van belang. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kasstromen en liquiditeiten stellen wij jaarlijks een meerjarenprognose op. Bij het opstellen van de meerjarenprognose wordt o.a. gestuurd op de door Aw en WSW gehanteerde ratio's. Hierbij neemt de WOV de normen van Aw en WSW als uitgangspunt.

### Financiële ratio's

De financiële ratio's zullen zich op basis van de meerjarenraming 2023-2027, geactualiseerd met de jaarcijfers over 2022, als volgt ontwikkelen:

	2023	2024	2025	2026	2027
ICR [min 1,4]	2,63	2,41	3,49	2,27	3,66
LTV beleidswaarde (max. 85%)	46,9%	57,1%	64,2%	73,2%	77,3%
Solvabiliteit beleidswaarde (min.15%)	49,6%	37,5%	29,3%	20,5%	15,0%
Dekkingsratio (max. 70%)	13,6%	16,9%	19,0%	21,3%	22,5%
Onderpandratio WSW (max. 70%)	13,6%	16,9%	19,0%	21,3%	22,5%

- Deze ratio's spelen een belangrijke rol tijdens het op korte en lange termijn monitoren van de financiële risico's.
- ICR (liquiditeit): maakt inzichtelijk of de corporatie op korte- en middellange termijn voldoende operationele kasstromen genereert om aan haar renteverplichtingen te voldoen;
- LTV (vermogen): maakt inzichtelijk of de vastgoedportefeuille op lange termijn voldoende waarde genereert ten opzichte van de schuldpositie. De onderliggende kasstromen houden rekening met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
- Solvabiliteit (vermogen): geeft inzicht in de eigen vermogenspositie van de corporatie, rekening houdende met het maatschappelijke beleid van de corporatie;
- Dekkingsratio (onderpand): beoordeelt in geval van discontinuïteit of de (markt) waarde van het onderpand voldoende is om de schuldpositie af te lossen.

De kengetallen laten zien dat de ingerekende plannen voor de komende vijf jaren passend zijn binnen de financiële kaders van WSW en Aw. Daardoor zal de benodigde financiering om de plannen te realiseren door het WSW geborgd worden.

Omdat de ratio's gebaseerd zijn op de markt- en beleidswaarde kan dit sterk fluctueren in de loop van de jaren. Het is daarom verstandig om niet de grenzen van de ratio's op te zoeken bij het investeren.

### Ontwikkeling en realiseerbaarheid waarde vastgoed in exploitatie.

#### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde

De spanning op woningmarkt neemt al jaren toe. Dat is ook te zien aan de stijging van de woz waarde: de woz waarde van ons bezit is in 2022 met 4,8% toegenomen. Ook de marktwaarde in verhuurde staat is in 2022 flink toegenomen. In 2022 is de marktwaarde van de portefeuille met 8% (2021: 21%) toegenomen, een toename van € 15,7 miljoen. De stijging van de marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de stijging van de markthuur (20,9 miljoen), stijging woz waarde (6,4 miljoen) en de afschaffing van de verhuurderheffing (€ 9,5 miljoen) hiertegenover stond een daling van de marktwaarde veroorzaakt door de lagere (historische) leegwaardestijging (-22,5 miljoen). De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt eind 2022 € 216,1 miljoen (2021: € 200,4 miljoen).

#### Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde:

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde) is geen exacte wetenschap. Het betreft de grootste post waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.

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

Op basis van ervaringen uit dit boekjaar kan de externe toezichthouder opnieuw besluiten nadere invulling te geven aan het begrip beleidswaarde. Mogelijke onzekerheden in de uitgangspunten die samenhangen met de verdere ontwikkeling van dit waarde begrip kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, onder meer samenhangend met:

- Aanpassing van de huurtoeslagparameter: bij bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur. Deze is gebaseerd op een schatting door de WOV van de nieuwe huur bij mutatie mede rekening houdend met passend toewijzen en het huurbeleid. In de praktijk kan de huurtoeslag, de streefhuur en de huursom afwijken van de uitgangspunten in de beleidswaarde vanwege onder andere afwijkingen in de mutatiegraad en veranderende kaders voor het passend toewijzen en het huurbeleid.
- Disconteringsvoet basis handboek waardering: bepaling van de toegepaste disconteringsvoet, welke ultimo 2022 in de beleidswaardebepaling gelijk is aan de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 opgenomen disconteringsvoet. In theorie kan een lager risicoprofiel worden verondersteld in de beleidswaarde door inrekenen van een lagere huur (betaalbaarheid) en hogere kwaliteit (onderhoud). Doordat de disconteringsvoet bij doorexplotatie meer betekenis heeft gekregen krijgt de bepaling van deze disconteringsvoet meer aandacht. Het is denkbaar dat hierdoor de disconteringsvoet de komende jaren nog een ontwikkeling gaat doormaken.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten. De door de Aw in 2019 gepubliceerde memo over de definities hierover geeft enigszins verduidelijking. Echter de toepassing in de praktijk moet blijken of de standaardisatie stabiel blijft.
- Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten. De door de Aw in 2019 gepubliceerde memo over de definities hierover geeft enigszins verduidelijking. Echter de toepassing in de praktijk moet blijken of de standaardisatie stabiel blijft.

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

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Het bestuur van de WOV heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en niet-DAEB bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 149,2 miljoen (2021: € 120,6 miljoen).

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

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	<b>216.115.471</b>	<b>200.392.495</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	37.280.577	4.444.692
Betaalbaarheid (huren)	-122.346.734	-95.364.119
Kwaliteit (onderhoud)	-36.626.155	-14.381.705
Beheer (beheerkosten)	-27.492.315	-15.289.320
	-149.184.627	-120.590.452
<b>Beleidswaarde</b>	<b>66.930.844</b>	<b>79.802.043</b>
<b>Beleidswaarde met onderscheid naar Daeb en niet-Daeb Activiteiten</b>		
Daeb activiteiten	64.315.489	75.839.185
Niet-Daeb activiteiten	2.615.355	3.962.858
<b>Totaal</b>	<b>66.930.844</b>	<b>79.802.043</b>

#### Van marktwaarde naar beleidswaarde

Het verschil van € 149,2 miljoen tussen de marktwaarde in verhuurde staat (€ 216,1 miljoen) en de beleidswaarde ((€ 66,9 miljoen) wordt veroorzaakt doordat in de marktwaarde rekening wordt gehouden met normen uit het waarderingshandboek. Deze normen zijn gebaseerd op een commercieel beleid. In de beleidswaarde rekening wordt gehouden met het beleid van de corporatie:

#### Beschikbaarheid

Ondanks dat WOV geen woningen verkoopt is er sprake van een correctie (opslag) ten opzichte van de marktwaarde. Dit komt doordat de rekenmethodiek in de beleidswaarde afwijkt van die van de marktwaarde. Onder andere de verschillende benadering van de eindwaarde en de aanpassing van de disconteringsvoet van 6,11% in marktwaarde naar 5,52% in beleidswaarde hebben het grootste effect. De totale opslag door beschikbaarheid bedraagt € 37,3 miljoen (2021: opslag € 4,4 miljoen).

#### Betaalbaarheid

De afslag voor betaalbaarheid wordt veroorzaakt omdat WOV:

- geen markthuurg vraag en de huren (bij nieuwe verhuur) beperkt tot de streefhuur,
- de jaarlijkse huurverhoging op inflatieniveau houdt in plaats van jaarlijks met meer dan inflatie te verhogen.
- De totale afslag door het huurbeleid bedraagt door deze te onderscheiden factoren € 122,3 miljoen (2021: € 95,4 miljoen).

#### Onderhoud

De afslag voor onderhoud wordt veroorzaakt doordat WOV meer onderhoud doet dan waar in het handboek wordt verondersteld dat commerciële partijen het doen. WOV verwacht gemiddeld € 2.684 per woning per jaar uit te geven. In het handboek wordt uitgegaan van een bedrag tussen de € 1.571 en € 1.779 per woning per jaar. De totale afslag door het onderhoudsbeleid bedraagt € 36,6 miljoen (2021: € 14,4 miljoen).

#### Beheer

De afslag voor beheer wordt veroorzaakt doordat WOV meer beheerkosten maakt dan commerciële partijen. Dit wordt niet veroorzaakt doordat commerciële partijen hun werk efficiënter doen. Het verschil zit in de maatschappelijke dienstverlening door corporaties samenhangend met de doelgroepen van de corporaties. De gemiddelde beheerkosten per woning bedragen € 1.606 per jaar (2021: €1.280). Het handboek hanteert € 481 per woning. De totale afslag door het beheer bedraagt € 27,5 miljoen (2021: € 15,3 miljoen).

#### Beleidswaarde ultimo 2022 is €12,9 miljoen lager dan ultimo 2021

De beleidswaarde is van € 79,8 miljoen ultimo 2021 afgenomen tot € 66,9 miljoen ultimo 2022. Een afname van € 12,9 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende aspecten.

#### Waarderingsparameters

De wijziging met de grootste impact is de afschaffing van de verhuurderheffing: een positief effect van € 29,2 miljoen. De aanpassing van de disconteringsvoet heeft een negatief effect van € 7,0 miljoen.

#### Onderhoudsnorm

Het aanpassen van het onderhoudsbeleid heeft een negatief effect van € 27,9 miljoen. De gemiddelde kosten per woning per jaar stijgen van € 1.955 naar € 2.684.

#### Beheer

Het verschil in de afslag door de beheerkosten ad. € 12,2 miljoen wordt veroorzaakt door de hogere kosten voor Verhuur en Beheer. De gemiddelde kosten per woning per jaar stijgen van € 1.280 naar € 1.606.

#### Validatie disconteringsvoet

De validatie van de disconteringsvoet heeft een positief effect van € 8,8 miljoen.

Verder zijn er nog wat kleinere positieve en negatieve effecten.

#### Realiseerbaarheid van de waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2022 is in totaal € 157,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2021: € 143,4 miljoen). Dit is vanwege de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. Deze waardering is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WOV. 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. In lijn met de doelstelling van WOV om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, is het beleid van de WOV om geen woningen te verkopen.

Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuurlast en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan in de marktwaarde is ingecalculeerd. Dit is gebaseerd op 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.

### Leegwaarde

De zogenoemde leegwaarde (de marktwaarde in onverhuurde staat) is, naast de marktwaarde in verhuurde staat, een veelgebruikte waarderingsmethode om inzicht te verschaffen in de waarde van woningen. De leegwaarde van een woning is de verkoopprijs kosten koper, vrij van huur en overige lasten. De WOZ van het woningbezit van WOV bedraagt € 304,8 miljoen (2021: €270,7 miljoen).

### Financierbaarheid

Op basis van de portefeuillestrategie is ook in 2022 een financiële analyse uitgevoerd. Zo kunnen we bepalen welke risico's de WOV loopt in haar ambitie om de komende jaren te verduurzamen. Alle kengetallen wijzen uit dat de WOV de komende vijf jaar voldoet aan de financiële normen en dat de financierbaarheid van het WOV-beleid in principe is gegarandeerd.

### Investerings

De WOV investeert van 2023 tot en met 2032 €59,8 miljoen om de woningen duurzamer en kwalitatief beter te maken. Daarnaast wordt €39,4 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw. De voorgenomen investeringen zijn vastgelegd in de meerjarenbegroting.

### Leningen

De WOV heeft in 2022 geen nieuwe leningen aangetrokken. De totaal uitstaande leningen bedraagt ultimo 2022 €25,1 miljoen (2021: €26,0 miljoen). Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2022 2,01% (2021: 1,99%). Het WSW staat, met uitzondering van één lening (omvang: €0,09 miljoen), borg voor deze leningen. Het rijk, gemeentes en corporaties fungeren als achtervang.

### Resultaat

Het resultaat van de WOV in 2022 bedraagt €15,3 miljoen (2021: €28,0 miljoen). Deze resultaten zijn sterk beïnvloed door de waardeverandering van het vastgoed op basis van het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde (marktwaarde in verhuurde staat). Het resultaat uit de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bedraagt in 2022 €15,5 miljoen (2021: €27,0 miljoen).

### Exploitatie en kasstromen

Met de exploitatie is een vrije kasstroom gegenereerd van negatief €0,6 miljoen (2021: €1,4 miljoen). De kasstroom inclusief investeringen, desinvesteringen en financieringen is €1,4 miljoen negatief (2021: €2,4 miljoen positief). De stand van de liquide middelen is ten opzichte van eind 2021 met €1,4 miljoen afgenomen.

### Vermogen en waardering

Het totale eigen vermogen van de WOV bedraagt ultimo 2022 €192,0 miljoen (2021: €176,8 miljoen). In dit vermogen is in totaal €157,3 miljoen (2021: €143,4 miljoen) aan ongerealiseerde herwaarderingen inbegrepen, uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen de marktwaarde in verhuurde staat. Het betreft het verschil tussen de modelmatig berekende marktwaarde in verhuurde staat en de werkelijke aanschaf-/investeringswaarde van het vastgoed. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het handboek Modelmatig Waarderen Marktwaarde bepaald en daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en de daaruit afgeleide ministeriële besluiten, geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

### Solvabiliteit

De solvabiliteit (het weerstandsvermogen) op basis van de marktwaarde aan het einde van het boekjaar bedraagt 87,6% (2021: 86,3%), rekening houdend met de herwaarderingsreserve. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde is ultimo verslagjaar 61,2% (2021: 66,7%).

Op basis van de meerjarenbegroting 2023-2027 verwachten we dat het eigen vermogen de komende jaren licht stijgt. De WOV is voornemens de toename van het eigen vermogen in te zetten voor het investeren in de verduurzaming van het bestaande bezit en in nieuwbouw.

### Verklaring van besteding van middelen

Het bestuur van de WOV verklaart hiermee op grond van artikel 31 van de statuten het volkshuisvestingsverslag en de jaarrekening 2022 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. Overeenkomstig artikel 31 van de statuten van de vereniging is de jaarrekening 2022 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Op de algemene ledenvergadering van 21 juni 2023 is de jaarrekening ter vaststelling voorgelegd aan de leden van de vereniging. Tevens verklaart het bestuur dat alle uitgaven in het verslagjaar 2022 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting en dat het verslag een getrouw beeld geeft van het functioneren en de financiële positie van de WOV.

N. Moesman,  
R.A.C. van Aert

Om zo goed mogelijk uitvoering te geven aan de doelstelling, is het van belang om rekening te houden met verschillende risico's in de omgeving van de corporatie. In deze risicoparagraaf gaat WOV in op de diverse risicocategorieën die hierin erkend worden. Allereerst wordt de risicobereidheid of 'risk-appetite' van WOV geschetst en in perspectief geplaatst.

### Risicobereidheid

WOV is een traditioneel risicomijdende organisatie. Op gebieden waar geen, of te weinig, verstand van is, begeeft de corporatie zich niet.

De beperkte schaal van de organisatie helpt hierbij: de organisatie is overzichtelijk, alle projecten en activiteiten zijn in beeld, en richten zich op de taakvelden die traditioneel tot de woningcorporatiesector behoren, namelijk het voorzien in woningen voor hen die hier in financiële zin niet zelf op de vrije markt in kunnen voorzien. Deze woningen behoren tot het DAEB bezit. Dit houdt ook in dat WOV zich niet richt op niet-DAEB bezit, zoals dat in de Woningwet 2015 is gedefinieerd. Het beperkte bestand aan niet-DAEB bezit zal de komende jaren ook nog verder worden afgebouwd.

Naast de schaal van de organisatie is van belang dat WOV opereert in een sterke woningmarkt. Vooralsnog is de vraag naar (sociale) huurwoningen in het werkgebied zo groot, dat de corporatie zich geen zorgen maakt over de verhuur van sociale huurwoningen. Dit maakt dat ook van die kant WOV zich op dit moment 'zorgeloos' richt op de verhuur van het DAEB-bezit. Uit de woonvisie van de gemeente Oostzaan, blijkt ook dat er in de komende jaren geen krimp van de doelgroep zal optreden in de woningmarkt, maar eerder sprake zal zijn van groei.

De financiële positie van WOV is stabiel. Er is een stabiele inkomende kasstroom uit de verhuur van woningen, en deze is voldoende om uitgaven in onderhoud en overige bedrijfslasten te kunnen voldoen. Ook de rente op de aangetrokken financieringen moet uit deze kasstroom worden voldaan. Zowel qua onderhoudskosten als qua rentelasten is de laatste jaren sprake van een negatieve ontwikkeling met stijgende kosten als gevolg.

Hoewel er zeker een goede uitgangspositie is, en zoals eerder aangegeven risicomijdend geopereerd wordt, valt een zekere mate van risico niet te vermijden. Met name waar het betreft nieuwbouw-

ontwikkeling en verduurzaming, loopt een woningcorporatie sowieso een risico. WOV neemt keuzes hierin altijd op basis van een goede afweging van het project, inclusief de mogelijke risico's, voordat zij zich aan een bepaald project verbindt. Pas als de corporatie tevreden is met het vooruitzicht van een bepaald project, gaat zij onomkeerbare verplichtingen aan om een dergelijk project te realiseren.

In het vervolg van deze risicoparagraaf wordt nader ingaan op de specifieke risico-categorieën die hierbij onderkend worden.

### Maatschappelijke risico's

Maatschappelijke risico's vormen een categorie van risico's waar WOV slechts beperkt invloed op kan uitoefenen. Geprobeerd wordt echter wel rekening te houden met mogelijke gevolgen van deze risico's: wat moet WOV wijzigen in haar beleid en aanpak mocht een gebeurtenis zich voordien.

Voorbeelden van maatschappelijke risico's zijn vooral te vinden in politieke besluitvorming, bijvoorbeeld wijzigingen in de huurtoeslag, inkomensgrenzen en opvang van statushouders. Daarnaast hebben wij de afgelopen jaren natuurlijk te maken gehad met de gevolgen van de corona-crisis en de Oekraïne-oorlog. Om deze risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen, kiest WOV voor het aanbieden van producten die voor zo veel mogelijk doelgroepen geschikt en betaalbaar zijn.

### Vastgoedrisico's

WOV bestemt haar woningen voor de doelgroep van woningzoekenden met een laag inkomen. Dit brengt ook bepaalde vastgoed gerelateerde risico's met zich mee. WOV probeert niet om de maximale opbrengst uit de woningen die wij verhuren te krijgen, maar biedt de woningen tegen een sociale huurprijs aan. Dit beleid heeft tot gevolg dat ook niet de maximale inkomsten verkregen worden die bij een ander, meer commercieel gericht, beleid gerealiseerd kan worden. Een commerciële belegger zal kiezen voor de aanpak die de hoogste opbrengst oplevert, of dit nu een verhuur- of verkoopbeleid is, maakt daarin niet zo veel uit. Doordat de woningen langdurig beschikbaar gehouden worden voor sociale verhuur, en daarbij wordt ook nog eens een lagere dan maximale huurprijs gevraagd, krijgt de corporatie nooit de maximale verhuur- of verkoopopbrengst voor deze woningen.

Voor genoemd verschil in beleidsvoering tussen een commerciële vastgoedbelegger en WOV leidt er ook toe dat het woningbezit op marktwaarde een veel hogere waarde weergeeft dan de waarde die op basis van het gevoerde beleid gerechtvaardigd zou zijn. WOV is hierdoor op papier, bij waardering tegen marktwaarde, veel rijker dan we in werkelijkheid zijn.

### Projectontwikkeling

Zoals onder de risicobereidheid reeds aangegeven, is WOV risicomijdend. Ook bij de projectontwikkeling (nieuwbouw en verduurzaming) komt dit duidelijk naar voren. WOV legt zich, zoals reeds genoemd, niet vast op verplichtingen voordat zij volledig tevreden is met de beheersbare risico's van het project.

Om tot een totaalplaatje en compleet vooruitzicht te komen, wordt bij de projectontwikkeling een risicoanalyse van het project vanuit verschillende gezichtspunten gemaakt. Hierbij wordt onder andere gekeken naar hoe het project bijdraagt aan de totale portefeuille, hoe het risico van leegstand van het project is en wat de ontwikkeling bijvoorbeeld voor het imago van WOV doet. Hiermee wordt geprobeerd de keuze voor het al dan niet ontwikkelen van een bepaald project op een bewuste, afgewogen manier te maken.

Daar waar het gaat om het directe risico wat WOV loopt bij projectontwikkeling, speelt verder nog dat actief geprobeerd wordt om met haar samenwerkingspartners tot een zodanige samenwerkingsvorm te komen waar het risico voor de corporatie, en daarmee voor het maatschappelijk belang, zo klein mogelijk is. Dit doet de corporatie bijvoorbeeld door de keuze voor de samenwerkingsvorm en de manier waarop projecten aanbesteden worden. Gezien de gestelde doelstelling ('missie'), richt WOV zich bij projectontwikkeling alleen op sociale huurwoningen. Hierdoor heeft zij geen afzetrisico voor koopwoningen.

Daar waar het betreft het innemen van grondposities geldt dat dit alleen gedaan wordt voor gronden waar een woonbestemming op rust en in principe pas wanneer hiervoor ook een onherroepelijke omgevingsvergunning is afgegeven. Ook hierin worden geen risico's genomen ten aanzien van bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen.

### Klantrisiko's

WOV ziet, waar het klantrisiko's betreft, met name risico in het aanbod van passende woonruimte voor woningzoekenden. De afgelopen periode is de druk op de woningmarkt toegenomen, en naar alle waarschijnlijkheid zal dit in de komende periode nog wel aanhouden. De corporatie kan op dit moment niet voldoende sociale huurwoningen aanbieden om aan de vraag te voldoen.

Hiernaast ziet WOV dat de woningen die de laatste jaren verhuurd worden veelal aan de bovenkant van het sociale segment geprijsd zijn. Er zijn bewuste keuzes gemaakt voor de komende jaren waar het betreft 'passend toewijzen', maar de tijd moet leren of hiermee ook voor alle inkomensgroepen in het sociale segment een passend aanbod kan worden gedaan.

Ook onderkent WOV nog het risico van het steeds mondiger en veeleisender worden van de huurder. Steeds meer wordt (financiële) inzet van de corporatie verwacht om bepaalde huurdersbelangen te dienen, bijvoorbeeld energiebesparing. WOV wil graag haar steentje bijdragen aan de doelstellingen van energiebesparing, maar maakt keuzes hierin op basis van meerdere afwegingen. Met name wordt hier aangesloten bij het planmatig onderhoud wat toch al ingepland was. Dit houdt echter ook in dat de corporatie niet direct op elk individueel verzoek in kan en wil gaan.

### Organisatierisiko's

WOV is een corporatie met een kleine werkorganisatie. Dit houdt ook in dat de taken over weinig mensen verdeeld moeten worden en dat er voor opvang van bepaalde kritische bedrijfsprocessen intern oplossingen gezocht moeten worden. Dit wordt ondervangen door te zorgen dat voor elke taak die binnen WOV wordt herkend, opvang wordt geregeld. Deze opvang kan zowel intern als extern georganiseerd worden. Hiernaast investeert WOV in het up-to-date houden van de benodigde kennis bij medewerkers en het ontwikkelen van competenties in het belang van zowel de organisatie als de individuele functies. WOV besteedt hiernaast een aantal taken uit aan specialisten, bijvoorbeeld waar het betreft de automatisering. Ook wordt gericht kennis en expertise ingekocht door voor bepaalde werkzaamheden gebruik te maken van de dienstverlening van experts.

### Financiële risico's

Financiële risico's waar WOV rekening mee houdt in haar beleidsvorming en bedrijfsvoering hebben onder meer te maken met de ontwikkeling van inflatiepercentages, tariefstijgingen voor diverse belastingen en heffingen en huurverlaging en -bevrozing. Ook de renteontwikkeling kan grote invloed hebben op de financiële huishouding, met name wanneer voor het realiseren van nieuwbouw- en verduurzamingsprojecten nieuwe leningen moeten worden aangetroffen. Specifiek voor dit laatste risico geldt dat geprobeerd wordt langlopende leningen met lange rentevast periodes de gemiddelde rentelast zo laag mogelijk te houden. De corporatie is zich er echter ook van bewust dat zij soms juist een hogere rente moet betalen om de zekerheid voor lange termijn te realiseren. Per situatie wordt beoordeeld of deze opslag wel of niet past in het totaalplaatje, maar WOV is in principe bereid om voor zekerheid op langere termijn een extra opslag te betalen.

Een ander nadeel van deze rente-strategie is dat bij dalende rentes hier niet snel op ingespeeld kan worden en dus ook niet de voordelen van rentedalingen direct benut worden. Ook hier speelt echter dat er liever een stabiele basis in de leningenportefeuille gecreëerd wordt, met lange termijn duidelijkheid over te betalen lasten, dan het risico van (grote) renteschommelingen naar binnen te halen. WOV brandt haar vingers niet aan producten als derivaten waar zij niet de volledige kennis van in huis heeft, en waarvoor zij dus afhankelijk is van derden. Voor de uitvoering van de financieringsstrategie houdt de corporatie zich aan het interne Treasury-statuut, waarin alle taken en verantwoordelijkheden zijn vastgelegd. Voor extra ondersteuning wordt gebruik gemaakt van externe adviseurs, wederom onder de expliciete voorwaarde dat er geen producenten of diensten afgenomen worden die door de corporatie niet volledig zelf doorgrond kunnen worden.

### Frauderisico's

De afgelopen jaren is binnen de sector woningcorporaties helaas meermaals sprake geweest van fraude. De kleine schaal van de WOV maakt dat wij niet in alle processen een volledige taakscheiding tussen functionarissen kunnen invoeren, en daarmee in

theorie een verhoogd risico lopen op fraude. Om dit risico te kunnen (blijven) beheersen, is de WOV gestart met een cyclus waarin periodiek aandacht wordt besteed aan frauderisicobeheersing. Dit doen wij onder andere door:

- Inzetten van een aantal harde beheersmaatregelen
- Aandacht voor risicobesef en moraal binnen de organisatie
- Aandacht voor softcontrols
- Frauderisicoanalyse
- Kritische rol van de RvC
- Kritische rol van de accountant

### Beheersmaatregelen

- WOV heeft een integriteitscode die geldt voor zowel alle direct bij WOV betrokkenen (medewerkers, bestuur, RvC) als voor externe medewerkers/organisaties die voor WOV werken. Deze code wordt met al deze betrokkenen gedeeld en voor allen van toepassing verklaard.
- WOV heeft een klokkenluidersregeling, en is momenteel bezig met het aanstellen van een extern vertrouwenspersoon.
- WOV heeft haar Governancestructuur ingericht conform wet- en regelgeving en conformeert zich aan de in de sector geldende Governancecode en toetst haar besluitvorming daaraan
- WOV heeft een procuratieregeling waarin het vier ogen principe wordt toegepast
- WOV heeft daar waar mogelijk rekening gehouden met functiescheiding bij de inrichting van processen, en daar waar dat door de kleinschaligheid van de organisatie niet mogelijk is, worden de processen periodiek steekproefsgewijs getoetst.

### Aandacht voor risicobesef en moraal binnen de organisatie

- Medewerkers, bestuurders en commissarissen krijgen bij aanstelling de integriteitscode overhandigd en hen wordt gevraagd zich hieraan te conformeren
- Binnen de organisatie wordt nadrukkelijk gestuurd op risicobesef, door met medewerkers individueel en gezamenlijk regelmatig het belang van fraudebewustzijn te adresseren

### Aandacht voor softcontrols

- WOV erkent het belang van softcontrols zoals 'tone-at-the-top' en voorbeeldgedrag. Om die reden wordt regelmatig gesproken over maatschappelijke issues die spelen in de corporatiesector en het standpunt wat bestuurders hierin innemen
- Ook heerst binnen WOV een dermate open cultuur dat medewerkers zich vrij voelen om met vragen of twijfels aangaande bepaalde beslissingen en handelingen hierover het gesprek aan te gaan met één van de bestuurders

### Frauderisicoanalyse

- Begin 2023 is WOV gestart met het uitvoeren van een periodieke frauderisicoanalyse, waarbij wij de eerste keer hebben teruggekeken naar het jaar 2022. De frauderisicoanalyse is uitgevoerd door de coördinator Financiën en één van de bestuursleden, waarna de uitkomsten met de andere bestuursleden zijn gedeeld. Ook is deze analyse verstrekt aan de accountant.

### Rol van de RvC

- Met de RvC wordt in de vergaderingen aandacht besteed aan frauderisico's en maatschappelijke sentimenten. Wanneer in de sector een fraudegeval aan het licht komt, wordt met de RvC gesproken over de situatie bij WOV en de wijze waarop dit soort gebeurtenissen voorkomen kan worden
- Het onderwerp risicomanagement, en meer nadrukkelijk frauderisicomanagement, is tevens onderdeel van de cyclus van jaarlijks terugkerende onderwerpen van gesprek tussen bestuur en RvC. In november 2022 is met een extern adviseur aandacht besteed aan het risicomanagement binnen WOV, waarbij ook frauderisico aan de orde is geweest

### Rol van de accountant

- De accountant heeft de afgelopen jaren laten zien kritisch te zijn ten aanzien van risicobeheersing binnen de WOV in het algemeen, en frauderisico's in het bijzonder. Eventuele mogelijkheden voor wangedrag worden door de accountant geadresseerd en besproken met RvC en bestuur, waarbij de gezamenlijke inzet is om deze mogelijkheden zo snel mogelijk te blokkeren

In 2023 zal bij de nadere uitwerking van ons risicomanagement ook expliciet aandacht worden gegeven aan frauderisico's.

### Sturen op risico's

WOV voert op al deze risicoterreinen een risicomijdend beleid. Dit houdt in dat er van tevoren een analyse gemaakt wordt van mogelijke risico's. WOV bepaalt vervolgens in welke mate deze voorkomen of verzekerd kunnen worden of dat eventueel het risico gelopen moet worden. WOV betaalt in dit soort situaties liever een beperkte 'verzekeringspremie' om risico's buiten de deur te houden, dan deze risico's zelf te dragen.

Om de risico's in financiële zin inzichtelijk te maken, kunnen schaduwscenario's voor de begroting worden doorgerekend. Dit wordt een steeds belangrijker onderdeel van de reguliere bedrijfsvoering binnen de organisatie, en stelt de corporatie in staat om tijdig bij te sturen op 'materiële' afwijkingen.

### Risicobeheersing op de agenda

Om het bewustzijn bij zowel bestuur als RvC ten aanzien van het beheersen van risico's te vergroten, wordt periodiek stilgestaan bij het belang van risicomanagement. In de afgelopen jaren is een aanzet gemaakt voor het opstellen van een integraal risicomanagementbeleid. Dit zal in 2023 verder worden afgerond.

De Raad van Commissarissen (RvC) is het interne, toezichthoudende orgaan van WOV. De RvC toetst de activiteiten van het bestuur en de organisatie aan de eisen die de wet en de samenleving aan corporaties stellen. De RvC vervult daarmee een belangrijke functie tussen WOV en het externe toezicht door instanties als de Autoriteit woningcorporaties (Aw), het Waarborgfonds Woningcorporaties (WSW), en de Rijksoverheid.

In het Reglement voor de Raad van Commissarissen zijn de (statutaire) taken en bevoegdheden van de RvC uitgewerkt. Het reglement is gepubliceerd op de website van de WOV. De RvC is samen met het bestuur verantwoordelijk voor een goede governancestructuur. In dit verslag legt de RvC verantwoording af van haar taak in het verslagjaar 2022.

### Samenstelling RvC per 31 december 2022

#### De heer I.R. Algera

Voorzitter

- Benoemd per 16 december 2020
- Herbenoembaar per 16 december 2024
- Voormalig associate director KPMG Advisory
- Behaalde PE-punten: 5 (2021), 11 (2022)

#### De heer B. van Goudoever

- Benoemd per 1 november 2018
- Herbenoemd op 1 november 2022
- Organisatieadviseur bij STIMadvies bv
- Behaalde PE-punten: 6 (2020), 10 (2021), 2 (2022)

#### De heer J.A. Oostenbrink

- Benoemd per 22 april 2020
- Herbenoembaar per 22 april 2024
- Manager huisvesting en facilitaire zaken bij ROC Horizon College
- Behaalde PE-punten: 4 (2020), 7 (2021), 4 (2022)

### Reikwijdte en toezichtkader

De Raad van Commissarissen heeft de taak om toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie. Daarnaast staat zij het bestuur met raad ter zijde en vervult een klankbordrol voor het bestuur. De RvC houdt onder andere toezicht op:

- De realisatie van de doelstellingen van WOV;
- Het realiseren van de volkshuisvestelijke opgaven;
- De strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- De opzet en werking van de interne risico-beheersing- en controlesystemen;
- Het kwaliteitsbeeld;
- De kwaliteit van de maatschappelijke verantwoording;
- Het financieel verslaggevingsproces;
- De naleving van wet- en regelgeving.

De Raad van Commissarissen hanteert als toezichtkader voor het uitoefenen van haar taken de volgende documenten:

- De Governancecode woningcorporaties;
- Het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting (BTiV);
- Statuten;
- Het bestuursreglement;
- Het reglement RvC;
- Het treasurystatuut;
- Het Financieel Reglement;
- De Gedragscode Integriteit en de klokkenluiders-regeling.

Het toezicht- en toetsingskader is op de website van de WOV te vinden onder Over-de-WOV/Governance.

### Werkwijze

In het reglement Raad van Commissarissen staat in artikel 7 staat onder meer het volgende:

"...De RvC heeft tot taak: het zorgen voor een goed functionerend Bestuur en het evalueren en beoordelen van het functioneren van het Bestuur en zijn individuele leden..."

"...De RvC kan desgewenst een onderlinge verdeling van de aandachtspunten vaststellen, bepaald door de achtergrond, discipline en deskundigheid van de

leden van de RvC. De RvC blijft als geheel verantwoordelijk voor alle besluitvorming."

Verder staat in artikel 9:

"...De RvC kan uit zijn midden commissies in- en samenstellen. De RvC blijft verantwoordelijk voor besluiten, ook als deze zijn voorbereid door één van de commissies van de RvC..."

De RvC is van mening dat het met de huidige samenstelling met drie leden raadzaam is de taken in gezamenlijkheid te verrichten. Er zijn dan ook geen commissies gevormd, zoals een Auditcommissie of een Renumeratiecommissie.

### Toezicht op operationele prestaties

De Raad van Commissarissen (RvC) houdt toezicht op het beleid van het bestuur, de uitvoering hiervan en op de realisatie van de strategische doelstellingen van WOV. De RvC ziet daarbij tevens toe op het functioneren van de organisatie en het realiseren van de operationele doelen. De RvC oordeelt met inachtneming van de eerder genoemde ontwikkelingen positief over het functioneren van en de bedrijfsvoering van WOV in het verslagjaar 2022.

Het bestuur investeert in de organisatie en in de toekomstbestendigheid daarvan. Kennis die ontbreekt betreft het bestuur indien noodzakelijk extern.

Naast de toezichthoudende rol vervult de RvC ook een klankbordrol voor het bestuur. Onderwerpen van gesprek zijn de voortgang en ontwikkeling van de

Organisatie, de strategie in relatie tot de dynamiek in de omgeving en de samenwerking met collega-corporaties in de regio. De RvC staat het bestuur gevraagd en ongevraagd met raad terzijde. RvC en bestuur spreken elkaar gedurende het jaar regelmatig en daar naast zijn er bilaterale overleggen tussen de voorzitter van het bestuur en de voorzitter van de RvC. De samenwerking tussen het bestuur en de RvC verliep goed. De RvC werd ook dit jaar weer goed bediend met correcte en relevante informatievoorziening vanuit de organisatie.

### Toezicht op financiële prestaties / auditrol

De RvC ziet toe op het financieel functioneren van WOV en de naleving van procedures en richtlijnen van de financiële verslaglegging door WOV. De RvC heeft eveneens het opdrachtgeverschap van de accountant.

In juni 2022 is de jaarrekening 2021, het accountantsrapport 2021 en de fiscale positie 2021 in aanwezigheid van de accountant van BDO grondig besproken met RvC en bestuur. BDO heeft naar aanleiding van de controle een goedkeurende verklaring afgegeven.

Bij de bespreking van de managementletter met de accountant is zijn de verbeterpunten aan de orde geweest. De financiële positie van WOV is goed en stabiel. Tevens is de samenwerking met en het functioneren van de accountant geëvalueerd. Zowel accountant, bestuur als de RvC kijken hier positief op terug.

### Toezicht op het bestuur/werkgeversrol

Goed werkgeverschap is een doorlopende taak van de RvC.

Bij de beoordeling over 2022 vormden de volgende aspecten het uitgangspunt:

- de plannen/speerpunten over het afgelopen jaar per bestuurder
- de bereikte resultaten en een verslag van/door iedere bestuurder over het verloop van het afgelopen jaar
- de visie en plannen voor de komende jaren die door het bestuur zijn geformuleerd
- alsmede de gang van zaken binnen het bestuur.

In 2022 hebben remuneratiegesprekken plaatsgevonden met de drie bestuurders van WOV. Van deze gesprekken zijn verslagen gemaakt die door de betrokkenen zijn goedgekeurd.

De beloning van de bestuurders past binnen de Wet Normering Topinkomens (WNT) gestelde voorwaarden. Aanvullend aan de WNT-regelgeving geldt specifiek voor woningcorporaties de regeling 'Bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toelaten instellingen volkshuisvesting'. In het jaar 2021 heeft de RvC het functioneren van de bestuurders beoordeeld en is de beloning, binnen de gegeven ruimte verhoogd.

### Bijeenkomsten RvC

De RvC is in totaal zeven keer in een formele vergadering bijeen geweest. De voorzitter van het bestuur was hierbij steeds aanwezig. De vergaderingen werden soms ook door de andere bestuursleden of externen, zoals de accountant, bijgewoond.

De RvC vindt het belangrijk om kennis van én binding met het werkgebied van WOV te hebben. Hier wordt onder andere invulling aan gegeven door periodiek het bezit van WOV en projecten te bezoeken. In 2022 heeft dit werkbezoek in aanwezigheid van het bestuur en een afvaardiging vanuit de organisatie plaatsgevonden.

### Behandelde onderwerpen RvC

In de vergaderingen van de RvC in 2021 zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

Februari		Juni	
• Huisvesting organisatie - (kantoor)	Ter kennisname	• Jaarverslag 2021	Goedkeuring/ besluit
• Brief WSW	Ter kennisname	• Populair jaarverslag 2021	Ter kennisname
• Managementletter 2021	Ter kennisname	• Accountantsverslag 2021	Goedkeuring
• Concept notulen ALV	Ter kennisname		
• Herbenoeming RvC lid B. van Goudoever	Procesafpraak	Augustus	
• Zelfevaluatie RvC-	Procesafpraak	• Benoeming R.A.C. van Aert als bestuurder	Besluit
• Arbeidsovereenkomsten bestuurders	Procesafpraak	• Stand van zaken verkoop Zuideinde 134	Ter kennisname
• Vertrek bestuurder A.G.M. Bos	Ter kennisname	• Toekenning ANBI status	Ter kennisname
• Kwartaalrapportage	Ter kennisname/ advisering	• Portefeuilleplan	Goedkeuring
• Samenwerking Wormer Wonen	Ter kennisname/ advisering	• Kaderbrief mjb 2023-2032	Ter kennisname
• Jaarlijkse huurverhoging	Ter kennisname	• Kwartaalrapportage Q2 2022	Ter kennisname
• Verkenning vervangen Primair systeem	Ter kennisname	• Samenwerking Wormer Wonen	Ter kennisname/ advisering
		• Migratie primair systeem	Ter informatie
		• Stakeholdermanagement	Procesafpraak
		• Visitatie	Procesafpraak
		• Verdiepingsdag RvC	Procesafpraak
April		Oktober	
• Brief WSW borgingsplafond	Ter kennisname	• Jaargespreek Aw-bestuur	Ter kennisname
• Samenwerking Wormer Wonen	Ter kennisname/ advisering	• Regionale woonruimte verdeling	Ter kennisname
• Vacature bestuurder	Procesafspraken	• Mjb 2023-2032	Advisering
		• Aedes benchmark	Ter kennisname
		• Samenwerking Wormer Wonen	Ter kennisname/ advisering
Mei		• Vacatures organisatie	Ter kennisname
• Concept Jaarrekening/ Jaarverslag in aanwezigheid van accountant	Procesafspraken	• Aanpassen statuten	Procesafspraken
• Brief HVO als reactie op huurverhoging	Ter kennisname/ advisering	• Herbenoeming B. van Goudoever	Ter kennisname
		positieve zienswijze Aw ontvangen	

### Vervolg oktober 2021 behandelde onderwerpen RvC

- Voorbereiden ALV Procesafspraken
- Stand van zaken nieuwbouw locatie Voetbalkooi Ter kennisname
- Gemeentelijke plannen huisvesting vluchtelingen Ter kennisname

### November

- Verkoop Zuideinde 134 Goedkeuring/ Besluit
- Jaarplan 2023 en MJB 2024 t/m 2032 Goedkeuring/ Besluit
- Opdracht accountant 2022 Goedkeuring/ Besluit
- Prestatieafspraken 2023 Goedkeuring/ Besluit

### Zelfevaluatie

De RvC evalueert jaarlijks het eigen functioneren om daarvan te leren. De zelfevaluatie heeft in het voorjaar van 2022 plaatsgevonden onder begeleiding van een externe deskundige.

### Rol van de Accountant

Het accountantskantoor BDO heeft voor het vierde achtereenvolgende jaar de opdracht gekregen de jaarrekening te controleren.

### Nevenactiviteiten RvC-leden

De RvC leden hebben een reguliere baan of zijn gepensioneerd. Van belang is dat zij daarnaast geen nevenactiviteiten uitoefenen waarbij er sprake is van (een schijn van) belangenverstrengeling in relatie tot het functioneren als lid van de RvC van WOV. Daarom worden nevenfuncties jaarlijks geïnventariseerd en in het jaarverslag vermeld

Naam	Nevenfunctie(s)
I.R. Algera	Kerkrentmeester van de Protestantse Gemeente in Oostzaan
	Bestuursvoorzitter Oostzaanse Bridge Club (OBC)
	Bestuurslid Stichting Belbus Oostzaan
	Bestuurslid Stichting Oudheidskamer Oostzaan
	Vrijwilliger Stichting Theater De Kunstgreep
	Vrijwilliger/taxichauffeur Stichting Belbus Oostzaan

J. A. Oostenbrink	Voorzitter Stichting De Zeehoek
	Voorzitter Zwembad Wognum-Nibbixwoud
	Bestuurslid Stichting Samenwerkende Zwembaden West-Friesland
	Voorzitter Adviesraad Gezinshuis Zwaagdijk

B. van Goudoever	Penningmeester Overvoorde-Gordon Stichting
	50%-eigenaar van vier vastgoedeenheden in Amsterdam, zijnde vier vrije sector woningen en een winkel-pand met daarboven studio-verhuur. Het betreft in deze een pensioenvoorziening.

### Beloning RvC

De hoogte van de beloning van de RvC wordt vastgesteld door de algemene ledenvergadering van WOV. De hoogte van de beloning valt ruimschoots binnen de normen van de Wet normering topinkomens (WNT). De vergoeding van de leden van de RvC bedroeg net als in 2021 € 3.000 per jaar voor een regulier lid en € 4.000 per jaar voor de voorzitter. Alle bedragen zijn, indien van toepassing, exclusief btw.

### Beloning bestuur

De hoogte van de beloning van het bestuur valt ruimschoots binnen de normen van de WNT. De totale vergoeding voor de leden van het bestuur bedroeg in 2022 € 18.224.

Na een fiscale toetsing door de Belastingdienst is eind 2021 vastgesteld dat de arbeidsrelatie van bestuurders gelijkgesteld wordt aan een dienstverband. De beloning van het bestuur wordt verwerkt via de loonadministratie.

### De WOV in transitie

Vanaf 2019 is onder leiding van het bestuur de professionalisering van de organisatie ter hand genomen. Door het uitbesteden van het dagelijks onderhoud aan Coen Hagedoorn vanaf het voorjaar van 2022 denkt de WOV een slag te kunnen maken in de kwaliteit van opvolging van de onderhoudsmeldingen en de klanttevredenheid. De eerste resultaten zijn inmiddels zichtbaar. Het vertrek van enkele medewerkers leidde tot het benoemen van enkele tijdelijke medewerkers. Een wervingscampagne heeft nog niet tot benoeming van 'vaste' medewerkers geleid. Dit heeft veel van de organisatie gevraagd. Daarnaast heeft de migratie van het automatiseringspakket heel veel energie en inzet van de organisatie gevegd. Ook in 2023 zal hier nog veel tijd en inspanning mee gemoeid zijn.

De WOV staat voor een grote opgave van de verduurzaming van haar bezit. In 2022 is hiervoor de voorbereiding getroffen. Uitvoering zal vanaf 2023 plaatsvinden. De beoogde samenwerking met WormerWonen is in 2022 niet geëffectueerd maar de gesprekken hierover zullen in 2023 voortgezet worden.

De ingezette richting binnen de WOV heeft de steun van de Raad van Commissarissen. Dit is door de RvC ook benoemd in de Algemene Ledenvergadering van november 2022.

De RvC blikt positief terug op 2022 en kijkt met vertrouwen uit naar 2023 en volgende jaren. We danken iedereen die zich heeft ingezet voor WOV. Dit geldt niet alleen voor de werkorganisatie, maar ook voor de Adviesraad. Maar ook voor de huurdersvereniging HVO en de Gemeente Oostzaan, die beiden nauw betrokken zijn bij WOV.

### Persoonlijke noot

2022 was een jaar waarin veel is gebeurd in het werkveld van de RvC. Na het vertrek van een van de bestuurders, hebben wij in een goed traject een nieuwe bestuurder kunnen aantrekken. Kenmerkend was hierbij dat alle betrokkenen uit de gehele organisatie van de WOV eensluidend tot eenzelfde voorkeur kwamen. Wij hebben deze procedure als RvC-team in de loop van 2022 af kunnen ronden. Evenzo positief was de herbenoeming van Bart van Goudoever als commissaris. Het is verder goed te duiden op de goede en groeiende samenwerking met de belangenhouders in de WOV, zoals de Adviesraad en de Huurdersvereniging. Vorig jaar schreef ik dat ik mijn binnenkomst als een warm bad heb ervaren, met fijne collega's en een goede samenwerking met bestuur en werkorganisatie. De ervaringen in dit jaar hebben de temperatuur van het badwater op hetzelfde aangename niveau behouden.

Ids Algera,  
Voorzitter Raad van Commissarissen



## Activa

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
<i>Vaste activa</i>		
<b>Vastgoedbeleggingen</b>		
1. Daeb vastgoed in exploitatie	210.841.731	194.877.860
2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	5.273.740	5.514.634
3. Vastgoed in ontwikkeling (eigen exploitatie) voor eigen exploitatie	408.850	397.619
	<u>216.524.321</u>	<u>200.790.113</u>
<b>Materiële vaste activa</b>		
4. Onroerende en roerende zaken t.d.v. exploitatie	78.859	87.246
<b>Financiële vaste activa</b>		
5. Latente belastingvorderingen	32.321	93.942
Totaal van vaste activa	<u>216.635.501</u>	<u>200.971.301</u>
<i>Vlottende activa</i>		
<b>Vorraden</b>		
6. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	535.000
<b>Vorderingen</b>		
7. Huurdebiteuren	28.572	18.106
8. Belastingen en premies sociale verzekeringen	606.235	62.947
9. Overige vorderingen	0	0
10. Overlopende activa	173.448	113.064
	<u>808.255</u>	<u>194.117</u>
11. Liquide middelen	1.732.614	3.123.158
Totaal van vlottende activa	<u>2.540.869</u>	<u>3.852.275</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>219.176.370</b></u>	<u><b>204.823.576</b></u>

## Passiva

	31-12-2022 €	31-12-2021 €
<b>Eigen vermogen</b>		
12. Herwaarderingsreserve	157.305.539	143.443.683
13. Overige reserves	18.881.939	4.768.909
14. Verenigingsreserve	567.896	524.789
15. Onverdeeld resultaat boekjaar	15.251.210	28.017.993
Totaal eigen vermogen	<u>192.006.584</u>	<u>176.755.374</u>
<b>Voorzieningen</b>		
16. Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	0	0
17. Overige voorzieningen	52.719	47.276
Totaal voorzieningen	<u>52.719</u>	<u>47.276</u>
<b>Langlopende schulden</b>		
18. Leningen kredietinstellingen (lang)	24.178.647	25.074.088
19. Agio Vestialening	451.610	462.302
20. Overige schulden	0	436.243
Totaal langlopende schulden	<u>24.630.257</u>	<u>25.972.633</u>
<b>Kortlopende schulden</b>		
21. Leningen kredietinstellingen (kort)	895.441	916.379
22. Agio Vestialening (kort)	10.693	10.635
23. Schulden aan leveranciers	644.803	544.612
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	264.140	166.230
25. Schulden ter zake van pensioenen	11.835	5.681
26. Overlopende passiva	659.898	404.756
Totaal kortlopende schulden	<u>2.486.810</u>	<u>2.048.293</u>
<b>Totaal</b>	<u><b>219.176.370</b></u>	<u><b>204.823.576</b></u>

	2022 €	2021 €
1. Huuropbrengsten	7.128.161	6.899.380
2. Opbrengsten servicecontracten	177.169	268.360
3. Overige opbrengsten	0	0
4. Lasten servicecontracten	-149.332	-144.019
5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-546.613	-544.527
6. Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.131.654	-2.455.867
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.300.079	-1.231.107
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.177.652</b>	<b>2.792.220</b>
8. Verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop	734.520	0
9. Toegerekende organisatiekosten	0	0
10. Boekwaarde verkocht vastgoed bestemd voor verkoop	-631.338	0
<b>Netto resultaat verkoop vastgoed bestemd voor verkoop</b>	<b>103.182</b>	<b>0</b>
11. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95.711	-108.174
12. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	15.526.583	27.031.097
<b>Waardeverandering vastgoedportefeuille</b>	<b>15.622.294</b>	<b>26.922.923</b>
13. Opbrengst overige activiteiten	46.116	49.169
14. Kosten overige activiteiten	-12.000	-12.000
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>34.116</b>	<b>37.169</b>
15. Overige organisatiekosten	-1.282.369	-852.065
16. Kosten leefbaarheid	0	0
17. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
18. Rentelasten en soortgelijke kosten	-494.484	-502.736
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-494.484</b>	<b>-502.736</b>
<b>Totaal resultaat voor belastingen</b>	<b>15.160.391</b>	<b>28.397.511</b>
19. Belastingen	90.819	-379.518
<b>Totaal resultaat na belastingen</b>	<b>15.251.210</b>	<b>28.017.993</b>

	2022 €	2021 €
Huuropbrengsten	7.141.575	6.969.451
Vergoedingen	192.191	-113.368
Overige bedrijfsontvangsten	9.342	62.535
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>7.343.108</b>	<b>6.918.618</b>
Erfpacht	-88.557	-88.557
Betalingen aan werknemers	-448.418	-593.616
Onderhoudsuitgaven	-3.390.804	-1.991.442
Overige bedrijfsuitgaven	-2.639.090	-1.416.425
Betaalde interest	-527.214	-482.034
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-6.249	-20.007
Verhuurderheffing	-407.613	-400.965
Vennootschapsbelasting	-390.848	-499.478
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-7.898.793</b>	<b>-5.492.524</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-555.685</b>	<b>1.426.094</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
Netto verkoopontvangsten grond	733.893	0
<b>Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</b>	<b>733.893</b>	<b>0</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Nieuwbouw huur	-11.232	-1.173.012
Verbeteruitgaven	-196.392	-1.289.979
Investeringsoverig	-7.951	-14.415
<b>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</b>	<b>-215.575</b>	<b>-2.477.406</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>518.318</b>	<b>-2.477.406</b>
Nieuwe te borgen leningen	0	4.304.395
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-867.481	-848.557
Aflossing ongeborgde leningen	-48.897	-39.272
Aflossing overige langlopende schulden (waarborgsommen)	-436.799	0
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.353.177</b>	<b>3.416.566</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-1.390.544</b>	<b>2.365.254</b>
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	3.123.158	757.904
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>	<b>1.732.614</b>	<b>3.123.158</b>

#### 4.1 Algemeen

##### Toelating en inschrijving

**Naam** Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (WOV)

**Adres** Jac. Corneliszstraat 5, 1511 BM Oostzaan

**Postadres** Postbus 38, 1510 AA Oostzaan

**Statutaire vestigingsplaats** Oostzaan

**Telefoon** 075-6845215

**E-mail adres** wov@wov.nl

**Website** www.wov.nl

**Oprichtingsdatum** 9 november 1918

**Handelsregister Amsterdam** 35017759

De WOV is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. Zij heeft specifieke toelating in de gemeente Oostzaan en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector.

##### Verbonden partijen

Als verbonden partijen worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. 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. Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting heeft geen verbonden partijen.

##### De WOV heeft als doel:

- het als Toegelaten Instelling uitsluitend werkzaam zijn in het belang van de volkshuisvesting;;
- het mede werkzaam zijn ten behoeve van door het Bestuur aan te wijzen doelgroepen;
- het realiseren van vernieuwende initiatieven in de volkshuisvesting, vooral met betrekking tot woon- en beheervormen, de architectuur en stedenbouw;
- al hetgeen met het vorenstaande verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

De bestaande vastgoedportefeuille bevindt zich binnen het statutair vastgestelde werkgebied.

#### 4.2 Grondslagen voor de waardering van activa en passiva

De activa en passiva worden gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij anders wordt vermeld.

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 corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen.

##### 4.2.1 Regelgeving

De verslaggeving is opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de woningwet, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT), Titel 9 Boek 2 BW, 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. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing.

##### 4.2.2 Vergelijkende cijfers voorgaand boekjaar

De vergelijkende cijfers van het boekjaar 2021 zijn niet aangepast. De vergelijkende cijfers zijn, daar waar relevant voor het inzicht van de gebruikers, voorzien van herrubriceringen. Dit leidt niet tot een resultaatteffect dan wel een vermogenseffect.

##### 4.2.3 Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zicht diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het sociaal als het commercieel vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn

vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De marktwaarde is als volgt te definiëren: Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper na behoorlijke marketing in een zakelijke transactie zou worden overgedragen op de peildatum, waarbij partijen met kennis van zaken, prudent en zonder dwang zouden hebben gehandeld.

##### 4.2.4 Schattingswijzigingen

*Bepaling marktwaarde in verhuurde staat*

Bij de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor woningen en het BOG gebruik gemaakt van de basisversie van het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Het handboek voor de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2022 is gewijzigd ten opzichte van het handboek dat per 31 december 2021 werd gehanteerd. Hierdoor is er sprake van schattingswijzigingen. In het verloopoverzicht bij de post vastgoed in exploitatie is een toelichting opgenomen.

##### 4.2.5 Presentatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 hebben geen presentatiewijziging plaatsgevonden.

##### 4.2.6 Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover:

- een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen.
- het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen.

##### 4.2.7 Financiële instrumenten

Financiële instrumenten omvatten handels- en overige vorderingen, geldmiddelen, leningen en overige financieringsverplichtingen, handelsschulden en overige te bepalen posten. Financiële instrumenten omvatten ook in contracten besloten afgeleide financiële instrumenten (derivaten). Door de WOV wordt geen derivatenportefeuille gehouden. Derhalve wordt in deze toelichting volstaan met vermelding van de algemene grondslagen voor financiële instrumenten.

Financiële instrumenten worden bij de eerste opname verwerkt tegen reële waarde, waarbij (dis)agio en de direct toerekenbare transactiekosten in de eerste opname worden meegenomen. Indien instrumenten niet zijn gewaardeerd tegen reële waarde met verwerking van waardeveranderingen in de winst- en verliesrekening, maken eventuele direct toerekenbare transactiekosten deel uit van de eerste waardering.

##### 4.2.8 Materiële vaste activa

###### 4.2.8.1 Vastgoedbeleggingen

###### DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

###### *Classificatie en kwalificatie*

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB (sociaal) en niet-DAEB (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande staatsteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het DAEB-vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum en het overige DAEB-vastgoed.

###### *Complexindeling*

Het DAEB en niet-DAEB vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. De waarderingscomplexen van de WOV zijn op deze manier bepaald en alle verhuureenheden van de WOV maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

###### *Validatie van het Handboek*

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Amsterdam was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake

Onderzoek naar de ontwikkeling 2021-2022 van de marktwaarde basis circa 17,9% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 36 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast.

Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

#### Waardering bij eerste verwerking DAEB en niet-DAEB vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het DAEB vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB vastgoed in exploitatie verwerkt tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten.

#### Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde'). WOV hanteert [voor het merendeel van] haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden

markt-waarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig onroerend goed (BOG);
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

De WOV hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden en BOG.

Bij toepassing van de basisversie is volgens het waarderingshandboek sprake van een aannemelijke marktwaarde op portefeuilleniveau. De herwaarderingsreserve wordt op complexniveau bepaald, waardoor bij de basisversie een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij de waardering van het vastgoed bij toepassing van de basisversie is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

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

Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boek-

waarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

#### Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het DAEB en niet-DAEB vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven.

Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als "Niet-gerealiseerde waardeveranderingen".

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

#### Beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van de WOV en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van de WOV. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.

- De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de WOV bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. De WOV hanteert in haar beleid een streefhuur gebaseerd op de aftoppingsgrenzen voor de huurtoeslag of de liberalisatiegrens, afhankelijk van de doelgroep voor de betreffende woningen. Bij een aantal woningen wordt 75% van de, op basis van de woningwaardering maximaal toegestane huur gevraagd.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de WOV en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De definitie van de onderhoudsnorm is gelijk aan die gehanteerd in de functionele W&V.
- Inrekening van toekomstige beheerlasten vanuit het eigen beleid. Dit betreft het totaal van de posten lasten verhuur- en beheeractiviteiten en overige operationele lasten exploitatiebezit minus de verhuurdersheffing. De definitie van de norm is gelijk aan die gehanteerd in de functionele W&V.

De WOV heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

	2022	2021
Streefhuur per maand per verhuureenheid	€ 653	€ 655
Lasten onderhoud per jaar per verhuureenheid	€ 2.684	€ 1.966
Lasten beheer per jaar per verhuureenheid	€ 1.606	€ 1.290
Verhuurderheffing	€ 0	€ 1.244
Disconteringsvoet	5,44%	5,52%

Voor zover afwijkend van de voor 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 en beheer) en geënt op de wette-

lijke voorschriften opgenomen in de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv) artikel 15. De WOV heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Op 4 juli 2019 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken, de Autoriteit woningcorporaties en WSW nieuwe definities gepubliceerd inzake de verwerking van uitgaven voor verbetering en onderhoud en beheerlasten. Conform Rtiv 2019 zijn deze definities van toepassing voor de bepaling van de beleidswaarde vanaf de jaarrekening 2019. Voor de bepaling van eventuele onrendabele toppen bij aangegane verplichtingen of verbetering is ultimo boekjaar rekening gehouden met deze definities. De reden hiervoor is dat voor het bepalen van de eventuele onrendabele top van deze verplichtingen, de verslaggevingstechnische verwerking in de toekomst bepalend is.

WOV heeft in 2022 voor de berekening van de beleidswaarde een verdeelsleutel toegepast op de begrote organisatiekosten, gebaseerd op de regulier urenbesteding van medewerkers onderverdeeld naar functionele activiteit, waarbij ruim 40% van de indirecte kosten wordt toegerekend aan de projecten en daarmee buiten de normberekening voor de beleidswaarde valt. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op een inschatting van het management en is in verhouding tot de sector relatief hoog. Dit heeft enerzijds te maken met de kleine omvang van de organisatie en anderzijds met de omstandigheid dat 2 personen voor het overgrote deel van hun contracturen project gerelateerde werkzaamheden verrichten. Inherent aan deze inschatting van het management is dat hier een bepaalde mate van onzekerheid in kan zitten.

Ten opzichte van 2021 is de beleidswaarde 2022 met € 12,9 miljoen afgenomen.

#### *Scheiding DAEB en Niet-DAEB*

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporaties goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel, waarbij de WOV onder het verlichte regime valt, geclassificeerd

naar DAEB en niet-DAEB vastgoed. Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB- of niet-DAEB tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB tak toegerekend.
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op de verhouding tussen de DAEB- en niet-DAEB huuropbrengsten.
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB tak op basis van het fiscale resultaat van de betreffende tak. Latente posities uit hoofde van waarderverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB tak waar deze verschillen betrekking op hebben.
- De niet-DAEB activiteiten van de WOV bestaan uit de exploitatie van 20 woningen en 2 bedrijfsruimten.

#### *Herwaarderingsreserve*

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingcomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingmoment nog niet gerealiseerd is.

#### *Afschrijvingen*

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

#### *Buitengebruikstelling als gevolg van sloop*

Indien op het waarderingcomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

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

Dit betreft lopende investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw). De waardering bij eerste verwerking is tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, rekening houdend met eigen ontwikkelingskosten en overige hieraan direct toerekenbare kosten.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde. De marktwaarde wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals hiervoor toegelicht onder vastgoed in exploitatie onder waardering na eerste verwerking.

Indien gerede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen de lagere marktwaarde van het project in het bestaande ontwikkelingsstadium gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post overige waardeveranderingen.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen. De afwaardering van de bestede kosten tot nihil wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### *Grondposities*

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen)

worden aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huur- en koopprojecten. Aangezien nog geen inzicht bestaat in aard, omvang en samenstelling van deze projecten worden de grondposities beschouwd als vastgoedbeleggingen.

De grondposities worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs en bijkomende kosten. Na eerste verwerking worden de grondposities gewaardeerd tegen de kostprijs of lagere marktwaarde, welke de huidige marktverhoudingen omtrent de verwachte woningbouwwaarde van de grond weerspiegelt. De veranderingen in de marktwaarde worden in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen.

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

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde. Indien de verwachting omtrent de afschrijvingsmethode, gebruiksduur en/of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde.

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of op nihil gewaardeerd wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht.

#### **4.2.9 Financiële vaste activa**

##### **4.2.9.1 Latente belastingvorderingen**

Voor de waardering en verwerking van latente belastingvorderingen wordt verwezen naar de afzonderlijke paragraaf Belastingen.

#### 4.2.10 Vorderingen

Waardering geschiedt bij eerste verwerking tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statistische benadering.

#### 4.2.11 Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Deposito's worden onder liquide middelen opgenomen indien zij in feite – zij het eventueel met opoffering van rentebaten- ter onmiddellijke beschikking staan. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de WOV, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

#### 4.2.12 Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien de WOV op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting heeft waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde. Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde zal worden ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

#### 4.2.12.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waar toe 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 minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

In het geval per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan deze investeringsverplichtingen toe te rekenen marktwaarde per balansdatum op basis van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen en herstructureringen.

De afwaardering van de beste kosten tot nihil en de vorming van de voorziening wordt in het resultaat verantwoord onder de post Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

#### 4.2.12.2 Overige voorzieningen

De overige voorzieningen zijn gevormd voor jubileumuitkeringen aan personeel, loopbaanontwikkeling, en verlofuren. De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van cao-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar.

De voorziening voor loopbaanontwikkeling is gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van cao-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van de voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde

#### Voorziening pensioenen

De WOV heeft één pensioenregeling. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

- Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties.
- De WOV heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Hiervoor in aanmerking komende werknemers bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling).
- De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). WOV betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever ongeveer twee derde en de werknemer ongeveer één derde betaald.

- De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat. De vereiste beleidsdekkingsgraad is eind 2022 133,7% (eind 2021 118,8%). Het fonds had dus een reservetekort. Zolang er een reservetekort is, wordt jaarlijks een herstelplan bij de toezichthouder ingediend waarmee wordt aangetoond dat SPW binnen 10 jaar uit het reservetekort kan komen.
- Het pensioenfonds voorziet geen noodzaak voor de aangesloten instellingen om extra stortingen te verrichten. De WOV heeft geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen in geval van een tekort bij SPW, anders dan het effect van hogere toekomstige premies.
- Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door de WOV. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn.
- Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.
- Voor bestaande verplichtingen (anders dan de te betalen premies) jegens de pensioenuitvoerder en/of werknemers wordt een voorziening opgenomen. Dit betreft een voorziening voor:
  - de verplichting van WOV tot het verrichten van extra betalingen of herstellpremies als gevolg van een lage dekkingsgraad van het pensioenfonds;
  - extra pensioenaanspraken die voortvloeien uit door WOV toegezegde toekomstige salarisverhogingen (bijvoorbeeld voortkomend uit CAO-afspraken) bij een eindloonregeling;
  - onvoorwaardelijke nog niet gefinancierde indexaties;
  - nadelen van individuele waardeoverdrachten die ten laste komen van de WOV.

Daarnaast neemt WOV een vordering op voor:

- toegezegde restituties als gevolg van een hoge dekkingsgraad van het pensioenfonds;
- overrente of winstdeling die overeenkomstig de bepalingen in een verzekeringscontract beschikbaar komen voor de WOV.
- voordelen van individuele waardeoverdrachten die ten gunste komen van de WOV.

In de in deze jaarrekening opgenomen verantwoordingsjaren was geen sprake van een pensioenvoorziening of een noodzaak tot het vormen van een pensioenvoorziening.

#### 4.2.13 Langlopende schulden

De langlopende schulden worden bij eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De reële waarde is, indien er geen sprake is van uitgestelde storting, op het moment van de transactie gelijk aan de kostprijs (nominale waarde). Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen.

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

De geamortiseerde kostprijs is het bedrag waarvoor de financiële verplichting bij eerste verwerking in de balans wordt opgenomen, verminderd met aflossingen op de hoofdsom, vermeerderd of verminderd met de via de effectieve-rentemethode bepaalde cumulatieve amortisatie van het verschil tussen dat eerste bedrag en het aflossingsbedrag, en verminderd met eventuele afboekingen. Indien er geen sprake is van agio of disagio of transactiekosten is de geamortiseerde kostprijs gelijk aan de nominale waarde van de schuld.

Op basis van RJ-Uiting 2007-9 Richtlijn 'Overgangsbepalingen hoofdstuk 290 Financiële instrumenten' hoeft de WOV leningen die zijn aangetrokken voor 1 januari 2007 niet opnieuw te beoordelen met betrekking tot de eerste waardering. Deze leningen blijven gewaardeerd tegen de nominale waarde verminderd met de gedane aflossingen.

Eventueel per balansdatum nog te ontvangen leningen worden niet in de balans opgenomen, indien van toepassing zal hier melding van worden gedaan in de toelichting. De aflossingsverplichting van het komende boekjaar is verantwoord bij kortlopende schulden kredietinstellingen.

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten, lineair of ineens (fixe leningen).

#### 4.2.14 Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

#### 4.2.15 Belastingen

##### 4.2.15.1 Acute belastingen

De belastingen worden berekend op basis van het verantwoorde resultaat uitgaande van het geldende belastingtarief, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten, de vaststellingsovereenkomst (VSO) en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

De belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden voor saldering.

##### 4.2.15.2 Latente belastingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of het waarschijnlijk is dat er fiscale winst beschikbaar zal zijn voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen. De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door de WOV, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare

winsten zullen zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien is voldaan aan de algemene voorwaarden van saldering.

De WOV heeft in de jaarrekening 2022 te maken met de volgende latentie:

- Disagio op leningenportefeuille

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

### 4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

#### 4.3.1 Algemeen

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

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

#### 4.3.2 Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde

prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van de WOV, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderwing wegens leegstand en oninbaarheid.

#### 4.3.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De vergoedingen worden op basis van geraamde kosten in rekening gebracht. Jaarlijks wordt het overschot of tekort ten opzichte van de werkelijke kosten verrekend c.q. afgerekend met de huurders. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

#### 4.3.4 Overheidsbijdragen

Hieronder worden bijdragen of subsidies van de overheid verantwoord.

#### Lastenverhouding algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De WOV hanteert, op basis van een kostenverdeelstaat, de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

De verdeelsleutel op basis van de loonkosten wordt gehanteerd voor de lasten van lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten.

De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de bezetting in fte's van de betreffende kostendragers. De direct toe te rekenen lasten worden verantwoord onder de betreffende kostendragers.

	2022	2021
Lasten verhuur en beheer	22,5%	39,4%
Servicekosten (huismeester)	0,3%	0,6%
Lasten Onderhoud	24,8%	16,4%
Projecten	0,0%	16,7%
Overige organisatiekosten	52,4%	27,0%
	100,0%	100,0%

Vanwege éénmalige uitgaven in 2022 en het ontbreken van projecten in 2022 is het percentage voor 2022 aangepast. De personele inzet op onderhoudsactiviteiten was in 2022 veel groter dan voorgaande jaren. Daarentegen is in 2022 is heel beperkt gewerkt aan nieuwbouw en verduurzamingsprojecten. Er zijn geen projecten opgestart of opgeleverd. De beperkte personele inzet betrof de voorbereiding van enkele projecten, Daarom is besloten geen organisatiekosten toe te rekenen aan de post Projecten. Daarnaast zijn er extra kosten gemaakt vanwege ziekte en vertrek van enkele medewerkers. De grootste post onder Overige organisatiekosten betref de migratie van NCCW naar Empire.

#### Afschrijvingen

Over de activa in exploitatie gewaardeerd tegen markt-waarde wordt niet afgeschreven. Afschrijving vindt nog wel plaats bij de activa ten dienste van exploitatie. Deze activa zijn gewaardeerd tegen aanschafwaarde verminderd met de afschrijvingen, bepaald op basis van de verwachte economische levensduur. De afschrijvingen zijn berekend volgens de lineaire methode. Op de grond van het kantoor wordt niet afgeschreven.

#### Personeel

De beloningen van het personeel worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord in de periode waarin de arbeidsprestatie wordt verricht en, voor zover nog niet uitbetaald, als verplichting op de balans opgenomen. Als de reeds betaalde bedragen de verschuldigde beloningen overtreffen, wordt het meerdere opgenomen als een overlopend actief voor zover er sprake zal zijn van terugbetaling door personeel of van verrekening met toekomstige betaling door de WOV. Toevoegingen aan en vrijval van verplichtingen worden ten laste respectievelijk ten gunste van de Winst- en verliesrekening gebracht.

#### 4.3.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten verantwoord.

#### 4.3.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks- en mutatieonderhoud en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare uitgaven wanneer geen sprake is van waardevermeerdering van het actief.

Onder deze post 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.

#### 4.3.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden exploitatiekosten verantwoord die niet tot een meer specifieke kostensoort (zoals verhuur en beheer en onderhoud) behoren. Dit zijn echter wel kosten die worden veroorzaakt door het feit dat de corporatie vastgoed heeft, bijvoorbeeld onroerendzaakbelasting, waterschapslasten, verzekeringen en verhuurdersheffing en de kosten gerelateerd aan het niet kunnen incasseren van vorderingen op huurders.

#### 4.3.8 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille  
De overige waardeveranderingen worden gevormd door:

- de waardevermindering die is ontstaan door aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering indien en voor zover de verwachte marktwaarde lager is dan de kostprijs;
- de terugname van eerder genomen waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten/marktwaarde;
- afwaarderingen (en eventuele terugnames van eerder genomen afwaarderingen) van grondposities;
- afboeking van eerder geactiveerde projectkosten.

#### Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

#### 4.3.9 Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten van de verenigingsactiviteiten toegerekend.

#### 4.3.10 Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten.

#### 4.3.11 Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen.

De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals bijvoorbeeld leefbaarheidscoördinator en wijkbeheerder) leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsaneringen, tweede kansbeleid etc.

De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken etc.

De gebouw-gebonden uitgaven voor sociale activiteiten en fysieke activiteiten worden respectievelijk verantwoord onder Lasten Verhuur & Beheer en Onderhoud.

#### 4.3.12 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk. Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de

resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat tezamen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

#### 4.3.13 Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vielen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. De WOV heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar werd verlengd. De Belastingdienst heeft besloten de met woningcorporaties gesloten VSO 2 per 1 januari 2023 op te zeggen. Dit kan een grote impact hebben op de vpb-positie van woningcorporaties en dus ook op die van de WOV.

WOV heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2018 en het fiscale resultaat 2018 bepaald. De aangiften vanaf 2019 en later zijn op het moment van het opstellen van dit verslag nog niet ingediend.

## 4.4 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling

Het management dient daartoe bepaalde veronderstellingen en schattingen te maken die van invloed zijn op de waardering van activa en passiva en verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

### Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

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 aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfasen en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning en de externe communicatie hieromtrent heeft plaatsgevonden. De aannames gedaan bij de financiële impact van bovengenoemde verplichtingen kunnen afwijken bij daadwerkelijke realisatie van de projecten. Projecten kunnen onder meer wijzigen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

### Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatentie heeft WOV een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren door de belastingdienst zullen worden getoetst.

Het belangrijkste standpunt betreft het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen. Dientengevolge kan de fiscale last over 2022 en voorgaande jaren nog wijzigingen ondergaan. De aanslagen vennootschapsbelasting tot en met het verslagjaar

2018 zijn definitief opgelegd. Er zijn geen lopende discussies en/of bezwaren met de belastingdienst over ingediende aangiften/aanslagen vennootschapsbelasting.

#### 4.5 Grondslagen voor kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen onder aftrek van eventuele bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde rente (opgenomen onder operationele activiteiten).

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de eventuele onder overige schulden voorkomende verplichtingen, alsmede de ontvangen investeringssubsidies. Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

#### 4.6 Toekomstparagraaf

De WOV is van plan de komende jaren nieuwe huurwoningen te realiseren waardoor de opbrengsten zullen toenemen. Daarnaast zal de komende jaren veel moeten worden geïnvesteerd in de verduurzaming van het woningbezit. Financiering zal na inzet van eigen middelen grotendeels via aan te trekken leningen plaatsvinden. Waar het tot voor kort mogelijk was goedkoop geld te lenen is de te betalen rente op nieuw aan te trekken leningen het afgelopen jaar fors opgelopen.

Met het oog op de ontwikkeling en daarna het beheer van nieuw te realiseren woningen de komende jaren, de verdere professionalisering van de organisatie en het waar mogelijk vervangen van extern ingeleende medewerkers door medewerkers in dienst bij de

WOV is de verwachting dat de personele bezetting wordt uitgebreid met twee tot drie FTE's.

De omzet en rentabiliteitsontwikkeling is afhankelijk van het al dan niet realiseren van nieuwbouw en verduurzaming, de renteontwikkeling, de prijsstijgingen.

Net als alle corporaties in Nederland wordt de WOV geconfronteerd met een ongekend snelle stijging van prijzen met achterblijvende huuropbrengsten. Voor het komende jaar zal zelfs sprake zijn van een daling van huuropbrengsten (verplichte huurverlaging). De financiële resultaten op de woningexploitatie zullen ten opzichte van het afgelopen jaar echter moeten verbeteren ten behoeve van de realisatie van noodzakelijke nieuwbouw en verduurzaming welke niet verder uitgesteld kan worden.

#### 4.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing

##### Financiële instrumenten

De in deze toelichting opgenomen gegevens verschaffen informatie die behulpzaam is bij het schatten van de omvang van risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Binnen het treasurybeleid van de WOV dient het gebruik van financiële instrumenten ter beperking van inherente (rente-, looptijden- en markt-) risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van financiële instrumenten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met het belegde dan wel het gefinancierde vermogen kan worden gelegd en de toepassing er van tot een positie van de totale leningen- c.q. beleggingsportefeuille leidt die vergelijkbaar is met een positie zonder gebruik te maken van deze instrumenten.

##### Marktrisico

De WOV heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij de WOV marktrisico loopt.

##### Valutarisico

De WOV is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valutarisico.

##### Prijrisico

De WOV heeft geen effecten of financiële instrumenten waarbij prijrisico's aanwezig zijn.

##### Renterisico

De WOV loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (vooral onder financiële vaste activa en liquide middelen) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen). Voor vorderingen en schulden met variabele renteafspraken loopt De WOV risico ten aanzien van toekomstige kasstromen, met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt de WOV risico's over de marktwaarde. Met betrekking tot de vorderingen worden geen financiële derivaten met betrekking tot renterisico gecontracteerd.

##### Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen 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). Dit is opgenomen in het treasurystatuut.

##### Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van de WOV en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. De WOV heeft op verschillende manieren gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Door de in 2020 aangetrokken lening met een flexibele hoofdsom is het risico op overliquiditeit gemitigeerd.

##### Stikstof- en PFAS-problematiek

De stikstof- en PFAS-problematiek kan impact hebben op de voortgang van de (nieuwbouw) projecten. Dit monitoren we zorgvuldig.

##### Inflatie en prijsstijgingen

De hoge inflatie en vooral de hoge energie- en voedselprijzen raken de huurders hard in de portemonnee. Hiermee bestaat het risico dat huurachterstanden verder oplopen. Voortdurende monitoring van achterstanden, betalingsafspraken, samenwerking met gemeente en andere instanties moeten dit risico beperken en problemen voor de huurders voorkomen.

##### Personeelsschaarste

Een groot risico voor de WOV is een tekort aan gekwalificeerde medewerkers. De WOV is hard bezig nieuwe medewerkers aan te trekken die waarde en kwaliteit kunnen toevoegen aan de organisatie. Ook het blijven opleiden van de huidige en nieuwe medewerkers is van groot belang. De lonen van de medewerkers zijn geregeld via de cao. De krapte op de arbeidsmarkt vormt hier een risico. Medewerkers kunnen besluiten te vertrekken omdat de huidige cao-lonen niet aantrekkelijk genoeg zijn en de ruimte voor verhoging van het salaris minimaal is.

## 4.8 Toelichting op de balans

### Vastgoedbeleggingen

- 1 Daeb vastgoed in exploitatie
- 2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie
- 3 Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie

#### 1 Daeb vastgoed in exploitatie

Cumulatieve stichtingskosten per 1 januari	58.918.200	43.446.972
Cumulatieve herwaardering per 1 januari	139.435.257	116.751.230
Afwaardering ten laste van algemene reserve per 1 januari	-3.475.597	0
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>194.877.860</b>	<b>160.198.202</b>

#### Mutaties:

Investeringen	196.392	147.595
Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling	0	15.153.706
Herwaardering	14.024.677	26.617.810
Herclassificatie stichtingskosten	75.630	0
Herclassificatie herwaarderingsreserve	170.080	0
Terugname afwaardering ten laste van algemene reserve	1.497.092	0
Overboeking ORT vanuit activa in ontwikkeling	0	-7.239.453
<b>Totaal mutaties</b>	<b>15.963.871</b>	<b>34.679.658</b>

Cumulatieve stichtingskosten per 31-12	59.190.222	58.748.273
Cumulatieve herwaardering per 31-12	153.630.014	136.129.587
Afwaardering ten laste van algemene reserve per 31-12	-1.978.505	0
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>210.841.731</b>	<b>194.877.860</b>

Aantal daeb woningen in exploitatie per ultimo

1.023 1.022

#### 2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Cumulatieve stichtingskosten per 01-01	1.843.772	1.588.839
Cumulatieve herwaardering per 01-01	3.670.862	3.419.020
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>5.514.634</b>	<b>5.007.859</b>

Investeringen	0	13.560
Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling	0	241.373
Herwaardering	4.816	
Herclassificatie stichtingskosten	-75.630	0
Herclassificatie herwaarderingsreserve	-170.080	0
Overboeking ORT vanuit activa in ontwikkeling	0	413.287
Overboeking materiële vaste activa in ontwikkeling	0	-161.445
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-240.894</b>	<b>506.775</b>

Cumulatieve stichtingskosten per 31-12	1.768.142	1.843.772
Cumulatieve herwaarderingsreserve 31-12	3.505.598	3.670.862
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>5.273.740</b>	<b>5.514.634</b>

Aantal niet-daeb woningen in exploitatie per ultimo

20 21

Aantal niet-daeb bedrijfsruimten per ultimo

2 2

### Marktwaaarde

Het vastgoed in exploitatie is gewaardeerd op marktwaarde in verhuurde staat. Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat wordt gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Het handboek modelmatig waarden marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario.

Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van 15 jaar. In het doorexplotatie-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegtheid bij mutatie is te liberaliseren.

- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel.
- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur.

De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar. In het doorexplotatie-scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegtheid bij mutatie is te liberaliseren.

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van macro-economische parameters:

	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
<i>Algemeen</i>						
Prijsinflatie	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (groot A'dam of Zaanstreek)	2,90%	3,70%	3,30%	2,00%	2,00%	2,00%
<i>Woongelegenheden</i>						
Instandhoudingsonderhoud EGW	voor alle jaren € 1.779,31					
Instandhoudingsonderhoud MGW	voor alle jaren € 1.570,72					
Beheerkosten EGW	voor alle jaren € 481,00					
Beheerkosten MGW	voor alle jaren € 481,00					
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	voor alle jaren 0,1075%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	voor alle jaren 0,07%					
Reguliere huurstijging	2,90%	3,70%	3,30%	2,50%	0,00%	
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	voor alle jaren 0,00%					
Huurderving	voor alle jaren 1,00%					
Mutatiekans doorexpluiten EGW	voor alle jaren 4,91%					
Mutatiekans uitponden EGW	voor alle jaren 5,04%					
Mutatiekans doorexpluiten MGW	voor alle jaren 6,07%					
Mutatiekans uitponden MGW	voor alle jaren 6,20%					
Juridische splitsingskosten	voor alle jaren € 571,00					
Technische splitsingskosten	voor alle jaren € 0,00					
Mutatieleegstand gereguleerde woningen (in mnd)	voor alle jaren 3 maanden					
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen (in mnd)	voor alle jaren 0 maanden					
Verkoopkosten bij uitponden in% leegwaarde	voor alle jaren 1,00%					
Overdrachtskosten	voor alle jaren 9,00%					
Exit yield EGW	voor alle jaren 3,94%					
Exit yield MGW	voor alle jaren 4,33%					
Disconteringsvoet EGW	voor alle jaren 5,45%					
Disconteringsvoet MGW	voor alle jaren 5,53%					
<i>Bedrijfsroerendgoed</i>						
Instandhoudingsonderhoud m <sup>2</sup>	voor alle jaren € 6,50					
Mutatieonderhoud m <sup>2</sup>	voor alle jaren € 10,90					
Achterstallig onderhoud	voor alle jaren € 0,00					
Mutatieleegstand in maanden	voor alle jaren 6 maanden					
Marketing (% van de marktjaarhuur)	voor alle jaren 14,0%					
Beheerskosten (% van de marktjaarhuur)	voor alle jaren 3,0%					
Gemeentelijke OZB	voor alle jaren 0,229%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de woz)	voor alle jaren 0,13%					
Overdrachtskosten	voor alle jaren 11,40%					
Exit yield	voor alle jaren 8,79%					
Disconteringsvoet	voor alle jaren 9,38%					

## Verloop marktwaarde

De toename van de marktwaarde wordt als volgt veroorzaakt:

	Verloop 2022	Verloop 2021
Marktwaarde begin boekjaar	200.392.494	165.206.059
<i>Voorraadmutaties:</i>		
Sloop	0	0
Overige voorraadmutaties	0	5.392.558
	0	5.392.558
<i>Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek</i>		
Markthuur na validatie	3.476.270	3.448
Disconteringsvoet na validatie	23.004.114	-747.039
	26.480.384	-743.591
<i>Methodische wijzigingen</i>		
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	3.202.917	0
Overdrachtskosten	-1.281.571	-10.418.826
Niet verlagen van mutatiegraad uitponden	0	12.519.157
Overige rekenmethodiek	134	0
	1.921.480	2.100.331
<i>Mutatie objectgegevens</i>		
Contracthuur en leegstand	2.160.184	718.691
Maximale huur	656.062	2.572.535
WOZ-waarde	6.402.417	7.426.994
Mutatiekans	-256.255	846.951
Overig	1.121.426	760.902
	10.083.834	12.326.073
<i>Mutatie waarderingparameters</i>		
Macro-economische parameters	-293.020	1.087.734
Stijging liberalisatiegrens	-1.378.446	-915.579
Reguliere huurstijging	-2.070.812	-318.162
Markthuur	17.412.740	320.656
Historische leegwaardestijging	-15.213.365	0
Leegwaardestijging	-7.307.384	10.236.861
Splitsings- en verkoopkosten	314.577	128.231
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-5.351.502	-3.731.240
Beheerkosten	-173.688	-101.745
Belastingen en verzekeringen	209.021	-67.842
Verhuurdersheffing	9.479.295	5.059.443
Disconteringsvoet	-18.390.137	4.412.708
	-22.762.721	16.111.065
<b>Totale mutatie</b>	<b>15.722.977</b>	<b>35.186.436</b>
<b>Marktwaarde per einde boekjaar</b>	<b>216.115.471</b>	<b>200.392.494</b>

Het grootste effect van de waardestijging wordt veroorzaakt door de stijging van de markthuur en de woz-waarde, het vervallen van de verhuurderheffing en de aanpassing van de disconteringsvoet. De mutatie waarderingsparameters, leegwaardestijging en onderhoud hebben de grootste dalende invloed.

Per 31 december 2022 is in totaal € 157,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 143,4 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 waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de WOV. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van 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 verkocht worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudslasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van de WOV 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 inschatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 149,2 miljoen (2021: € 120,6 miljoen). Dit impliceert dat circa 69% (2021: 60%) van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Gezien de beweeglijkheid van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

De beleidswaarde is eerst gedurende 2018 ingevoerd, waarbij dit waardebegrip nog in ontwikkeling is. Verdere ontwikkeling van dit waardebegrip door de Aw en WSW zal kunnen leiden tot aanpassingen in de beleidswaarde in komende perioden, denk aan de nadere aanscherping van het begrip onderhoud/verbetering en beheerlasten.

## Verloop beleidswaarde

De afname van de beleidswaarde wordt als volgt veroorzaakt:

Beleidswaarde begin boekjaar  
Af: niet-woningen  
Beleidswaarde woningen begin boekjaar

### Voorraadmutaties:

Sloop  
Overige voorraadmutaties

### Mutatie vastgoedgegevens

Contractgegevens  
Leegstand  
Maximale huur  
WOZ-waarde  
Mutatiekans doorexploiteren

### Methodische wijzigingen

Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen

### Validatie

Validatie disconteringsvoet

### Mutatie waarderingsparameters marktwaarde:

Macro-economische parameters  
Liberalisatiegrens  
Verhuurderheffing  
WOZ-waarde ontwikkeling  
Disconteringsvoet

### Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde:

Reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid  
Aanpassing streefhuurbeleid  
Aanpassing onderhoudskosten  
Aanpassing beheerskosten

### Totale mutatie

Beleidswaarde woningen per einde boekjaar

Bij: beleidswaarde niet-woningen

Beleidswaarde einde boekjaar

	Verloop 2022	Verloop 2021
Beleidswaarde begin boekjaar	79.802.043	61.035.804
Af: niet-woningen	-152.929	-150.322
Beleidswaarde woningen begin boekjaar	79.649.114	60.885.482
<b>Voorraadmutaties:</b>		
Sloop	0	3.592.596
Overige voorraadmutaties	-47.812	0
	0	3.592.596
<b>Mutatie vastgoedgegevens</b>		
Contractgegevens	2.749.961	1.025.073
Leegstand	192.782	0
Maximale huur	23.297	120.241
WOZ-waarde	-1.288.010	-3.187.028
Mutatiekans doorexploiteren	-97.601	245.363
	1.533.835	-1.796.351
<b>Methodische wijzigingen</b>		
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	1.446.482	0
<b>Validatie</b>		
Validatie disconteringsvoet	8.780.231	0
<b>Mutatie waarderingsparameters marktwaarde:</b>		
Macro-economische parameters	-3.455.586	1.843.577
Liberalisatiegrens	-587.226	0
Verhuurderheffing	29.209.705	14.779.375
WOZ-waarde ontwikkeling	0	-1.881.981
Disconteringsvoet	-6.970.767	3.614.515
	18.196.126	18.355.486
<b>Mutatie waarderingsparameters beleidswaarde:</b>		
Reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid	-2.589.111	0
Aanpassing streefhuurbeleid	-134.214	4.265.570
Aanpassing onderhoudskosten	-27.854.419	-4.646.901
Aanpassing beheerskosten	-12.198.583	-1.006.768
	-42.776.327	1.388.099
<b>Totale mutatie</b>	-12.867.465	18.763.632
<b>Beleidswaarde woningen per einde boekjaar</b>	66.781.649	79.649.114
Bij: beleidswaarde niet-woningen	149.195	152.929
<b>Beleidswaarde einde boekjaar</b>	66.930.844	79.802.043

Ondanks de aanzienlijke stijging van de beleidswaarde door de afschaffing van de verhuurderheffing wordt de (per saldo) afname voornamelijk veroorzaakt door de aanpassing van de onderhouds- en beheerskosten.

### Toelichting op de nieuwe meerjarenonderhoudsnorm voor de beleidswaarde

Voor de bepaling van de onderhoudsnorm voor de beleidswaarde is de meerjarenonderhouds-begroting herberekend. De component 'planmatig onderhoud' is opnieuw bepaald op basis van een nieuwe meerjarenonderhoudsprognose die is opgesteld door een professioneel vastgoedadviesbureau, gebaseerd op de huidige onderhoudsstatus per complex (conditiemeting).

Voor het niet-planmatig onderhoud is een nieuwe inschatting gemaakt van het klachtenonderhoud en het mutatieonderhoud.

Klachtenonderhoud ziet op de post onderhoud die verband houdt met reparatieverzoeken die wij van onze huurders krijgen. Deze post blijkt ten opzichte van voorgaande jaren in het jaar 2022 behoorlijk te zijn gestegen, onder andere door het nieuw bepaalde kwaliteitsniveau en serviceniveau, wat aanleiding was voor het herzien van de onderhoudsbegroting voor deze post. Wij hebben hiervoor de onderhoudskosten voor deze component over het eerste kwartaal van 2023 bepaald op basis van de facturen en aangegane verplichtingen die geregistreerd zijn in het eerste kwartaal. Wij hebben daarnaast gekeken wat de gemiddelde kosten per melding zijn van de reparatiemeldingen die in 2023 bij ons zijn binnengekomen.

We hebben een inschatting gemaakt van het aantal meldingen voor het hele jaar 2023, gebaseerd op het aantal meldingen uit 2022 en de realisatie in het eerste kwartaal van 2023.

Wij hebben de nog te verwachten meldingen hebben ingerekend tegen het gemiddelde bedrag van de in 2023 ontvangen meldingen. Dat heeft geleid tot de volgende opbouw voor de post klachtenonderhoud in 2023:

- Voor het eerste kwartaal zijn de gerealiseerde verplichtingen ingerekend, voor ongeveer € 583.000.
- Voor kwartaal 2, 3 en 4 is het gemiddelde bedrag per melding in 2023 (€ 816) vermenigvuldigd met het aantal te verwachten meldingen per kwartaal (337), gebaseerd op het aantal meldingen in het eerste kwartaal. Dit leidt tot een uitgave per kwartaal van ongeveer € 275.000.
- Totaal bedraagt de ingerekende post voor 2023 hiermee € 1.407.000.

Wij zien dat we in het klachtenonderhoud met een 'stuwmeer' uit het verleden te maken hebben, wat zich vertaalt in zowel hogere kosten per melding als een hoger aantal meldingen dan normaal, onder andere doordat in dit 'stuwmeer' relatief veel kosten voor vervanging van keukens, badkamers en toiletten zijn gemaakt.

Wij streven er naar en sturen er op dat dit zich in een viertal jaren zal normaliseren naar het uitgavenniveau voor klachtenonderhoud wat ook in het verleden werd gerealiseerd en was ingerekend in onze meerjarenbegroting.

Vanaf 2027 houden wij daarom weer rekening met deze ingerekende bedragen uit de meerjarenbegroting, maar voor de jaren 2024, 2025 en 2026 houden wij rekening met een lineaire van dit bedrag naar het reguliere niveau van 2027. Wij baseren deze afbouw op, enerzijds, de afbouw van het aantal klachten naar het langjarig gemiddelde wat wij kennen uit het verleden en, anderzijds, de afbouw van het gemiddelde bedrag per klacht wat wij gerealiseerd hebben in het verleden. Dat geeft voor de komende jaren het volgende plaatje:

	2023	2024	2025	2026	2027
Aantal Klachten	1467	1387	1307	1227	1150
Bedrag/melding	959,51	908,64	844,18	789,19	408,10
Totaalbedrag	1.407.598,00	1.260.279,09	1.103.345,52	968.341,97	469.319,90

2027 hanteren we als basisjaar voor de daaropvolgende jaren.

Mutatieonderhoud heeft betrekking op de onderhoudsuitgaven die wij moeten doen wanneer een woning wordt opgezegd en deze klaar moet worden gemaakt voor nieuwe verhuur. Ook hier zien wij dat deze post afgelopen jaar aanzienlijk hoger lag dan de voorbije jaren en de door ons opgestelde begroting. Dit wordt veroorzaakt door een tweetal factoren. Allereerst treden er meer mutaties op, en ten tweede liggen de gemiddelde kosten per mutatie voor de nu gemuteerde woningen vrij hoog, onder andere door lange bewoningsduren en de noodzaak om de woningen aan de binnenzijde 'up to date' te maken. Dat 'up to date' maken wordt voor een groot gedeelte de komende paar jaar ook op basis van het verhoogde klachtenonderhoud gedaan, waardoor wij verwachten dat het gemiddelde bedrag per mutatie de komende jaren weer zal gaan afnemen.

Voor de komende jaren hebben wij een inschatting van het aantal mutaties gemaakt op basis van het langjarig gemiddelde (berekend over de jaren 2018 t/m 2022). Gemiddeld zijn dit 55,6 mutaties per jaar. De mutatiegraad per complex over deze periode is gehanteerd om in de begroting tot een inschatting van het aantal mutaties te komen.

Vervolgens hebben wij gekeken naar de gemiddelde mutatiekosten per mutatie over de afgelopen vijf jaren, en we zien daar dat die voor de jaren 2021 en 2022 behoorlijk zijn opgelopen, zoals ook vorig jaar al uit de jaarrekening bleek. Deze oplopende kosten hebben met name te maken met het inlopen van zaken als badkamers, keukens en toiletten die bij de mutatiwoningen hoognodig aan vervanging toe waren, en vormen geen representatief beeld voor een regulier mutatiejaar.

Wel verwachten wij dat wij ook de komende jaren nog een aantal van deze hoge mutaties zullen krijgen, omdat het stuwmeer aan verouderde badkamers, keukens en toiletten nog niet is opgelost. Door de aanpak in zowel klachten- als mutatieonderhoud, verwachten wij dat het aantal van dit soort grote mutaties en de daarmee samenhangende hoge kosten de komende jaren wel zullen dalen, hoewel we nog niet direct terug zullen zijn op het oude niveau. Bovendien verwachten we dat we, door het relatief hoge gemiddelde aantal mutaties en de inloop in het klachtenonderhoud op deze posten, in 2027 het stuwmeer wat hierin is ontstaan zullen hebben weggewerkt.

Bovenstaande uitgangspunten leiden tot de volgende ingerekende kosten (ongeïndexeerd) per mutatie en aantallen mutaties per jaar, waarbij vanaf 2027 de kosten van de badkamers, keukens en toiletten niet meer in de norm zijn opgenomen:

	2023	2024	2025	2026	2027 en verder
Verwachte aantal mutaties	59	62	50	62	53
Kosten per mutatie	€ 23.734,05	€ 19.355,95	€ 20.017,18	€ 15.529,50	€ 8.914,84

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

	31-12-2022	31-12-2021
<b>Marktwaarde in verhuurde staat</b>	216.115.471	200.392.495
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	37.280.577	4.444.692
Betaalbaarheid (huren)	-122.346.734	-95.364.119
Kwaliteit (onderhoud)	-36.626.155	-14.381.705
Beheer (beheerkosten)	-27.492.315	-15.289.320
	-149.184.627	-120.590.452
<b>Beleidswaarde</b>	<b>66.930.844</b>	<b>79.802.043</b>
<b>Beleidswaarde in % marktwaarde</b>	31%	40%
<b>De beleidswaarde met onderscheid naar DAEB en niet-DAEB activiteiten:</b>		
Daeb activiteiten	64.315.489	75.839.185
Niet-Daeb activiteiten	2.615.355	3.962.858
<b>Totaal</b>	<b>66.930.844</b>	<b>79.802.043</b>

#### Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Streefhuur per maand per vhe	€ 653	€ 655
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 2.684	€ 1.986
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 1.606	€ 1.290
Disconteringsvoet	5,44%	5,52%

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	2022 Effect	2021 Effect
Streefhuur per maand per vhe	€ 25 lager	€ 5.576.085	€ 5.558.238
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 100 hoger	€ 3.846.963	3.596.797
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 100 hoger	€ 3.846.963	€ 3.562.424
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 6.024.889	€ 8.551.903

#### Brand- en stormverzekering

De onroerende zaken in exploitatie zijn verzekerd tegen brand-, storm-, en vliegtuigschade op basis van aantallen bij Centraal Beheer. Hierbij wordt door Centraal Beheer geen verzekerde waarde afgegeven.

#### WOZ waarde

Als indicatie voor de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie kan de waarde volgens de onroerende zaakbelasting worden genoemd, groot afgerond € 270,8 miljoen. De genoemde WOZ waarde is conform de aanslag van de Gemeente.

#### Erfpacht

De complexen 1 t/m 5 zijn gebouwd op de door de gemeente Oostzaan in erfpacht uitgegeven gronden (203 woningen).

### 3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Het verloop van deze post is in 2022 als volgt:

	"Voetbalkooi"	Kerkbuurt (sloop)	Totaal
Stichtingskosten per 1 januari	0	397.618	397.618
Reeds afgeboekt per 1 januari	0	0	0
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>397.618</b>	<b>397.618</b>
Mutaties:			
- Investerings	7.798	3.434	11.232
- Overboekingen	0	0	0
- Desinvesteringen	0	0	0
	7.798	3.434	11.232
Stand 31 december			
Stichtingskosten per 31 december	7.798	401.052	408.850
Reeds afgeboekt per 31 december	0	0	0
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>7.798</b>	<b>401.052</b>	<b>408.850</b>

### 4. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienst van exploitatie

	Kantoorgebouw	Inventaris	Totaal
Stand 1 januari			
- Aanschafwaarde	250.337	94.566	344.903
- Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-201.677	-55.981	-257.658
	48.660	38.585	87.245
Mutaties:			
- Investerings	0	14.695	14.695
- Desinvesteringen (investerings)	0	-27.013	-27.013
- Afschrijvingen	-11.563	-11.518	-23.081
- Desinvesteringen (afschrijvingen)	0	27.013	27.013
	-11.563	3.177	-8.386
Stand 31 december			
- Aanschafwaarde	250.337	82.248	332.585
- Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-213.240	-40.486	-253.726
<b>Boekwaarde 31 december</b>	<b>37.097</b>	<b>41.762</b>	<b>78.859</b>

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode op basis van de volgende verwachte levensduur:

- Kantoorgebouw:
- Grond: geen afschrijving
- Oorspronkelijke bouw: 50 jaar
- Verbouwing: 25 jaar
- Inventarissen: 5 jaar

## Financiële vaste activa

### 5. Latente belastingvorderingen

Voor belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen moet in beginsel een latentie in de jaarrekening worden opgenomen. Voor verrekenbare tijdelijke verschillen wordt slechts een latente belastingvordering gevormd voor zover het waarschijnlijk is dat er (belastbare) winst beschikbaar zal zijn voor verrekening.

Bij WOV zijn tijdelijke verschillen geconstateerd ten aanzien van de volgende balansposten:

- Vastgoed in exploitatie;
- Activa ten dienste van de exploitatie;
- (Dis)agio leningen.

De latenties zijn berekend tegen de contante waarde waarbij is uitgegaan van een disconteringsvoet van 1,89% (2021: 1,99%). De disconteringsvoet sluit aan bij het rentepercentage op vreemd vermogen.

Bij het contant maken is dit percentage verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van de aankomende jaren.

#### Vastgoed in exploitatie

WOV heeft de latenties voor de tijdelijke verschillen die betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie bepaald met gebruikmaking van hetgeen hierover is opgenomen in de notitie, zoals door Aedes gepubliceerd op 20 december 2019. In deze notitie zijn uitgangspunten opgenomen met betrekking tot de volgende latenties:

1. De actieve latentie inzake waardering vastgoed (verkopen en sloop);
2. De actieve latentie in verband met afschrijvingspotentieel;
3. De passieve latentie opwaarderingspotentieel als gevolg van stijgende WOZ-waarde.

#### Ad. 1

##### Verkopen

Uitgangspunt bij WOV is momenteel dat geen woningen worden verkocht. Slechts in specifieke situaties wordt tot verkoop overgegaan. Het is daarom onzeker of er middels verkoop realisatie zal plaatsvinden van het verschil in waardering. Er is in dat kader geen latentie gevormd.

### Toekomstige slopen

Fiscaal wordt in het geval van sloop en nieuwbouw de boekwaarde van de te slopen woning aangemerkt als stichtingskosten van de nieuwe woning. Dit heeft tot gevolg dat er geen afwikkeling van het commerciële fiscale verschil plaatsvindt, aangezien de fiscale boekwaarde doorschuift naar de volgende exploitatie. Hierdoor ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de toekomst ligt. De latentie tendeert daarom naar nihil. Er is daarom vooralsnog geen latentie voor toekomstige slopen in aanmerking genomen.

#### Ad. 2

Ultimo 2022 is het fiscaal afschrijvingspotentieel berekend. Uit deze berekening blijkt dat er de komende jaren op de woningen niet kan worden afgeschreven. Aangezien er de komende jaren geen afschrijvingsruimte is hoeft er geen latentie te worden gevormd.

#### Ad. 3

WOV heeft in het verleden woningen afgewaardeerd en dient bij een WOZ-stijging de afwaardering in zoverre te worden teruggenomen. Ultimo 2022 moet in de toekomst per saldo nog een opwaardering genomen worden van € 567.344. Conform de Aedesnotitie wordt vanaf 2019 geen latentie meer berekend voor het resterende opwaarderingspotentieel.

#### Activa ten dienste van exploitatie

De commerciële waarde van de activa ten dienste van de exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 78.859. De fiscale waarde bedraagt ultimo 2022 € 266.817. Het verschil tussen de commerciële waarde en de fiscale waarde wordt gerealiseerd door afschrijvingen en door eventuele verkoop van de bedrijfsmiddelen. Hiervan heeft het grootste deel betrekking op de waardering van het kantoorpand. Een latentie ten aanzien van dit verschil is niet materieel.

#### (Dis)agio leningen

Er is een commercieel fiscaal verschil in de waardering van leningen bestaande op 2008. Dit verschil wordt jaarlijks kleiner, ten laste van de post rente in de fiscale jaarrekening.

De actieve latentie hiervoor is ultimo 2022 tegen de contante waarde berekend op € 32.321. Per ultimo

2021 bedroeg de latentie € 33.821. De afname van € 1.500 is als last verwerkt onder de post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening. De latentie wordt op contante waarde gewaardeerd en er is rekening gehouden met een belastingtarief van 25,8% vanaf 2023.

#### DAEB en niet-DAEB vastgoed

	Commerciële waarde ultimo 2022	Inschatting fiscale waarde ultimo 2022	Vershil
Vastgoed in exploitatie	216.115.471	191.930.610	-24.184.861
Vastgoed in ontwikkeling	408.850	302.925	-105.925
	<u>216.524.321</u>	<u>192.233.535</u>	<u>-24.290.786</u>

De fiscale waarde van deze onroerende zaken in exploitatie betreft ultimo 2022 een bedrag van € 192,2 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 216,5 miljoen. De nominale belastingsschuld uit hoofde van het waarderingsverschil bedraagt € 6,0 miljoen (zijnde 25% over het verschil tussen fiscale waarde en boekwaarde).

Dit betreft DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie en ontwikkeling welke in de komende jaren naar verwachting blijvend zullen worden verhuurd. WOV heeft aan het einde van de levensduur de intentie tot sloop gevolgd door (vervangende) nieuwbouw. Op basis van de huidige fiscale bepalingen (VSO2) zal daarbij sprake zijn van het doorschuiven van de aanwezige fiscale boekwaarde en zal er geen fiscale afwikkeling volgen in de vorm van fiscaal afwaarderen van de complexen. Dit betekent dat het einde van de levensduur 'doorrollt' en bij waardering tegen contante waarde sprake is van een 'nihil' waardering. De contante waarde van de actieve belastinglatentie is als volgt opgebouwd:

Actieve latenties	Bedrijfsec. waarde	Fiscale waarde	Fiscale grondslag	Latentie Nominaal	Latentie Contant
Disagio op leningenportefeuille	0	140.969	140.969	36.370	32.321
Leningruil Vestia	0	0	0	0	0
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>140.969</b>	<b>140.969</b>	<b>36.370</b>	<b>32.321</b>

De specificatie van de in de jaarrekening tot waardering gebrachte latente belastingvordering is als volgt:

	31-12-2022	31-12-2021
<i>Latente belastingvordering vanwege lening o/g</i>		
Stand per 1 januari	33.821	24.704
Mutatie	-1.500	9.117
<b>Stand per 31 december</b>	<b>32.321</b>	<b>33.821</b>

Betreffende latente belastingvordering houdt verband met verschillen in fiscale/commerciële waardering van de leningportefeuille. De actieve latentie hiervoor is ultimo 2022 tegen de contante waarde berekend op € 32.321. Per ultimo 2021 bedroeg de latentie € 33.821. De afname van € 1.500 is als last verwerkt onder de post vennootschapsbelasting in de winst- en verliesrekening. De latentie wordt op contante waarde gewaardeerd en er is rekening gehouden met een belastingtarief van 25,8% vanaf 2022.

	31-12-2022	31-12-2021
<i>Latente belastingvordering in verband met leningruil Vestia</i>		
Stand per 1 januari	60.121	0
Mutatie	-60.121	60.121
Stand per 31 december	0	60.121
<b>Totaal per 31 december</b>	<b>32.321</b>	<b>93.942</b>

## Vlottende activa

### Voorraden

#### 6. Vastgoed bestemd voor verkoop

	31-12-2022	31-12-2021
Boekwaarde grondpositie	0	535.000

Dit betreft de in het verleden ten behoeve van nieuwbouw aangekochte grondpositie. In 2021 is besloten om deze positie te verkopen omdat het niet mogelijk blijkt om hier voldoende sociale huurwoningen te ontwikkelen. Deze positie is verkocht in 2022. Het resultaat is verantwoord in de winst- en verliesrekening onder punt 8. Verkoopopbrengst vastgoed en punt 9. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Vorderingen	31-12-2022	31-12-2021
7. Huurdebiteuren	28.572	18.106
8. Belastingen en premies sociale verzekeringen	606.235	62.947
9. Overige vorderingen	0	0
10. Overlopende activa	173.448	113.064
	<b>808.255</b>	<b>194.117</b>

#### 7. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstellkosten en incassokosten. In de vordering op vertrokken huurders zijn tevens kosten van mutatieonderhoud voor rekening van de huurder begrepen.

De vordering op huurdebiteuren is als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Zittende huurders	28.393	19.302
Vertrokken huurders	2.194	260
	30.587	19.562
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-2.015	-1.456
	<b>28.572</b>	<b>18.106</b>

#### 8. Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting 2020	12.203	12.203
Vennootschapsbelasting 2021	50.744	50.744
Vennootschapsbelasting 2022	543.288	0
	<b>606.235</b>	<b>62.947</b>

#### 9. Overige vorderingen

#### 10. Overlopende passiva

	31-12-2022	31-12-2021
Nog te ontvangen contributie	24.774	0
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	62.486	47.429
Te ontvangen uitkering in verband met ziekte	1.864	0
Nog te ontvangen credit-nota's	24.200	0
Overige	60.124	65.635
	<b>173.448</b>	<b>113.064</b>

#### 11. Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
Rekening-courant Rabobank	9.173	15.771
Rekening-courant ING Bank	1.719.411	3.103.357
Spaarrekening ING Bank	4.030	4.030
	<b>1.732.614</b>	<b>3.123.158</b>

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen.

De geldmiddelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

## Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
12. Herwaarderingsreserve	157.305.539	143.443.683
13. Overige reserves	18.881.939	4.768.909
14. Verenigingsreserve	567.896	524.789
15. Onverdeeld resultaat boekjaar	15.251.210	28.017.993
	<u>192.006.584</u>	<u>176.755.374</u>

### 12. Herwaarderingsreserve

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	143.443.683	120.362.976
Presentatiewijziging n.a.v. correctie	-167.637	-25.089
	<u>143.276.046</u>	<u>120.337.887</u>
<b>Mutaties</b>		
Reeds afgewaardeerd tijdens bouw	0	-7.400.897
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	14.029.493	30.506.693
	<u>14.029.493</u>	<u>23.105.796</u>
<b>Stand per 31 december</b>	<u>157.305.539</u>	<u>143.443.683</u>

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Waardervermeerderingen en waardeverminderingen van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie worden in de winst-en-verliesrekening verwerkt in de periode waarin de waardevermeerdering of -vermindering zich voordoet.

### 13. Overige reserves

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	4.768.909	13.178.780
Presentatiewijziging n.a.v. correctie	167.637	25.089
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	28.017.993	14.709.567

#### Mutaties

Toevoeging herwaarderingsreserve	-14.029.493	-23.105.796
Toevoeging verenigingsreserve	-43.107	-38.731

#### Stand per 31 december

### 14. Verenigingsreserve

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	524.789	486.058
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	43.107	38.731

#### Stand per 31 december

De mutatie in het boekjaar is uit de resultaatbestemming toegevoegd aan de verenigingsreserve. Het resultaat omvat het exploitatieresultaat van de vereniging en 4% rente over het saldo van de verenigingsreserve aan het begin van het boekjaar.

*De mutatie kan als volgt worden gespecificeerd:*

Verenigingsresultaat	22.116	19.289
Rente over beginstand	20.991	19.442

### 15. Onverdeeld resultaat

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	28.017.993	15.045.093
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar:	-28.017.993	-15.045.093

#### Resultaat boekjaar

	0	0
	15.251.210	28.017.993
	<u>15.251.210</u>	<u>28.017.993</u>

### 15. Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari  
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar:

	28.017.993	15.045.093
	-28.017.993	-15.045.093
	0	0
Resultaat boekjaar	15.251.210	28.017.993
	<u>15.251.210</u>	<u>28.017.993</u>

### Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad. € 15.251.210,- ten gunste van de overige reserves te brengen.

### Voorzieningen

16. Voorziening onrendabele investeringen  
17. Overige voorzieningen

	31-12-2022	31-12-2021
16. Voorziening onrendabele investeringen	0	0
17. Overige voorzieningen	52.719	47.276
	<u>52.719</u>	<u>47.276</u>

### 16. Voorziening voor onrendabele investeringen

Stand per 1 januari  
Dotatie  
Onttrekking

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>

De voorziening onrendabele investeringen betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten van projecten afgesloten ten behoeve van nieuwbouw en verduurzaming van huurwoningen waarvoor nog voldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

### 17. Overige voorzieningen

Betreft voorziening in verband met toekomstig uit te betalen vakantiedagen, jubileumuitkeringen en loopbaanontwikkelingsbudget. Het verloop van de voorziening in het boekjaar is als volgt:

Stand per 1 januari  
Mutatie boekjaar

	47.276	52.550
	5.443	-5.274
Stand per 31 december	<u>52.719</u>	<u>47.276</u>

### Langlopende schulden

18. Schulden aan kredietinstellingen  
19. Agio  
20. Overige schulden

	24.178.647	25.074.088
	451.610	462.302
	0	436.243
	<u>24.630.257</u>	<u>25.972.633</u>

### 18. Schulden aan kredietinstellingen

Het verloop van de leningen in 2022 is als volgt verwerkt:

Stand per 1 januari  
Binnen één jaar vervallen deel 1 januari

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	25.074.088	21.686.071
Binnen één jaar vervallen deel 1 januari	916.378	887.829
	<u>25.990.466</u>	<u>22.573.900</u>
Bij : Nieuwe leningen	0	4.304.395
Af: Aflossingen	-916.378	-887.829
Af: Contractuele aflossingen ineens	0	0
Subtotaal	<u>25.074.088</u>	<u>25.990.466</u>
Binnen één jaar vervallend deel	-895.441	-916.378
Stand per 31 december	<u>24.178.647</u>	<u>25.074.088</u>

Bij : Nieuwe leningen  
Af: Aflossingen  
Af: Contractuele aflossingen ineens

Subtotaal

Binnen één jaar vervallend deel

### Stand per 31 december

Waarvan geborgd door het WSW  
Waarvan niet geborgd door het WSW

	24.987.290	25.862.798
	86.798	127.668
	<u>25.074.088</u>	<u>25.990.466</u>
Waarvan verstrekt door BNG	19.694.748	20.337.061
Waarvan verstrekt door NWB	5.379.340	5.653.405
	<u>25.074.088</u>	<u>25.990.466</u>

Waarvan verstrekt door BNG  
Waarvan verstrekt door NWB

### Zekerheden

Voor de door het WSW geborgde leningen heeft WOV zich verbonden de onroerende zaken in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan. Er zijn geen leningen van kredietinstellingen die onder hypothecaire zekerheid zijn verstrekt.

#### Aflossingsverplichting:

Stand per einde boekjaar  
Aflossingsverplichting komend boekjaar

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per einde boekjaar	25.074.088	25.990.466
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-895.441	-916.378
	24.178.647	25.074.088
Aflosbaar over 2 jaar	-921.08	-895.441
Aflosbaar over 3 jaar	-855.314	-921.081
Aflosbaar over 4 jaar	-788.649	-855.314
Aflosbaar over 5 jaar	-812.892	-788.649
	-3.377.936	-3.460.485
<b>Waarvan leningen met een looptijd &gt; 5 jaar</b>	<b>20.800.711</b>	<b>21.613.603</b>

#### Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel fixe systeem.

#### Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen bedraagt per eind 2022 2,01% (2021: 1,99%).  
Het rentepercentage varieert van -0,2% tot en met 4,86% al naar gelang het tijdstip van afsluiten van de betreffende leningen.

#### Duration (zonder opslag excl. opgelopen rente)

De duration van de leningen bedraagt 8,12 jaar (2021: 9,39 jaar).

#### Marktwaarde (zonder opslag excl. opgelopen rente)

De marktwaarde van de leningen bedraagt afgerond € 23,2 miljoen (2021: 30,6 miljoen).

#### 19. Agio

Het verloop van het agio in 2022 is als volgt verwerkt:

Stand per 1 januari	462.302	0
Binnen één jaar vervallend deel 1 januari	10.635	0
	472.937	0
Bij:		
Agio op nieuwe leningen	0	472.937
Af:		
Vrijval boekjaar	-10.635	0
<b>Subtotaal</b>	<b>462.302</b>	<b>472.937</b>
Binnen één jaar vervallend deel	-10.692	-10.635
<b>Stand per 31 december</b>	<b>451.610</b>	<b>462.302</b>

#### 20. Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de waarborgsommen opgenomen.

Stand per 1 januari

Bij:

Rentetoevoeging  
Ontvangen waarborgsommen

Af:

Terugbetaalde waarborgsommen  
Terugbetaalde rente

Stand per 31 december

	31-12-2022	31-12-2021
Stand per 1 januari	436.243	402.227
Bij:		
Rentetoevoeging	414	395
Ontvangen waarborgsommen	26.166	58.873
	26.580	59.268
Af:		
Terugbetaalde waarborgsommen	-397.550	-21.141
Terugbetaalde rente	-65.273	-4.111
	-462.823	-25.252
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>436.243</b>

Bij verhuur van woningen diende een waarborgsom van eenmaal de kale huurprijs te worden gestort.

Over het gemiddelde saldo van de waarborgsommen en de over voorgaande jaren toegevoegde rente is in het boekjaar 0,08% rente berekend. De waarborgsom inclusief de rente is eind 2022 terugbetaald.

#### Kortlopende schulden

21. Schulden aan kredietinstellingen  
22. Agio

23. Schulden aan leveranciers  
24. Schulden ter zake van belastingen en premies sv  
25. Schulden ter zake van pensioenen  
26. Overlopende passiva

Stand per 31 december

#### 21. Schulden aan kredietinstellingen/agio

Aflossingsverplichting komend boekjaar langlopende leningen

#### 22. Agio

Vrijval agio komend boekjaar

	31-12-2022	31-12-2021
21. Schulden aan kredietinstellingen	895.441	916.379
22. Agio	10.693	10.635
	906.134	927.014
23. Schulden aan leveranciers	644.803	544.612
24. Schulden ter zake van belastingen en premies sv	264.140	166.230
25. Schulden ter zake van pensioenen	11.835	5.681
26. Overlopende passiva	659.898	404.756
<b>Stand per 31 december</b>	<b>2.486.810</b>	<b>2.084.293</b>
<b>21. Schulden aan kredietinstellingen/agio</b>	<b>895.441</b>	<b>916.379</b>
<b>22. Agio</b>	<b>10.693</b>	<b>10.635</b>

### 23. Schulden aan leveranciers

Algemeen beheer, nieuwbouw en onderhoud

644.803	544.612
---------	---------

### 24. Schulden inzake belastingen en premies sociale verzekeringen

Omzetbelasting

250.540

150.935

Loonheffing

13.600

15.295

Stand per 31 december

264.140

166.230

### 25. Schulden inzake pensioenen

Premies pensioenfonds

11.835

5.681

### 26. Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen

227.378

236.870

Vooruitontvangen huren

48.740

48.095

Overloop accountant/fiscalist

83.490

0

Te verrekenen waarborgsommen

4.031

4.586

Te verrekenen servicekosten

67.671

52.650

Nog te ontvangen facturen

178.648

0

Diversen

49.940

62.555

Stand per 31 december

659.898

404.756



#### 4.9 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

##### Verplichtingen inzake nieuwbouw

###### Ontwikkel- & realisatieovereenkomst

Er is in 2018 een verplichting aangegaan inzake het nieuwbouwproject Kerkbuurt 83-87 met Bouwers van Braam Minnesma B.V. voor een totaalbedrag van € 1.910.000. De WOV heeft een schetsplan gemaakt voor de bouw van minimaal 12 woningen. Op dit moment loopt nog een onderzoek naar de eisen van de provincie (BPL) en de omgevingsverordening. Het is de verwachting dat als het plan niet tegen acceptabele condities door kan gaan dat de grondpositie tegen de boekwaarde verkocht kan worden. Er heeft derhalve geen afwaardering plaats gevonden. Onbekend is hoe het plan er uiteindelijk definitief uit komt te zien en tegen welke kosten dit uiteindelijk gerealiseerd kan worden.

###### Aankoop grondpositie

Er is in 2019 een koopovereenkomst gesloten voor een terrein op Dr. Snijderstraat (Voetbalkooi), voor een totaalbedrag van € 275.000 k.k., voor de bouw van tenminste 10 sociale huurwoningen. De levering hiervan vindt plaats uiterlijk twee weken nadat de omgevingsvergunning is verleend en de bouwkaavel door verkoper bouwrijp is gemaakt. De plannen zijn in voorbereiding. De bouwvergunning werd eind 2022 verwacht, echter de 'stikstofproblematiek' heeft dit geleid tot vertraging.

###### Obligolening Waarborgfonds Sociale Woningbouw

WOV heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De lening sluit aan op hetgeen vereist is. Dit betekent dat de hoofdsom van € 657.000,- overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2021. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en WOV 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 dit rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien moeten worden afgelost door WOV.

WOV heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. Deze geldlenings-overeenkomst sluit aan op hetgeen is vereist. Het maximum bedrag van de geldleningsovereenkomst is het gecommiteerd obligo.

###### Erfpachtverplichtingen

De WOV is erfpachtcontracten aangegaan ter zake van grond waarop een deel van het Daeb/niet-Daeb vastgoed in exploitatie is gebouwd. Met de gemeente Oostzaan zijn afspraken gemaakt voor een periode van 25 jaar. Met ingang van het jaar 2034 zullen met de gemeente Oostzaan nieuwe afspraken worden gemaakt. De tot en met 2033 te betalen erfpachtcanons zijn als volgt te specificeren:

	31-12-2022	31-12-2021
Erfpachtverplichting komend boekjaar	88.576	88.576
Erfpachtverplichting komende 2 tot en met 5 jaar	354.304	354.304
Erfpachtverplichtingen langer dan 5 jaar	531.456	620.032
<b>Totaal</b>	<b>974.336</b>	<b>1.062.912</b>

###### Leaseverplichtingen

Voor het kopieerapparaat is er een leaseovereenkomst afgesloten voor € 5.432 per jaar. De ingangsdatum is 1 augustus 2022, de looptijd 5 jaar.

#### 4.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening 2022

##### Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

###### 1. Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	7.036.405	6.807.288
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	218.315	217.035
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	12.785	12.785
<b>Subtotaal</b>	<b>7.267.505</b>	<b>7.037.108</b>
Huurderving wegens leegstand	-132.092	-137.822
Huurderving wegens oninbaar	0	94
Huurderving wegens gewenning	-7.252	0
<b>Subtotaal</b>	<b>-139.344</b>	<b>-137.728</b>
<b>Totaal</b>	<b>7.128.161</b>	<b>6.899.380</b>

Bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2022 is rekening gehouden met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze is toegepast bij circa 150 huurders. Bij de overige woningen bedroeg de huurverhoging 1%. Bij enkele woningen is geen huurverhoging doorgevoerd. In 2021 is de huur vanwege overheidsmaatregelen niet verhoogd.

###### 2. Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	182.757	173.492
Vergoedingsderving	-5.588	-7.353
<b>Subtotaal</b>	<b>177.169</b>	<b>166.139</b>
Correctie voorgaande jaren	0	102.221
<b>Totaal</b>	<b>177.169</b>	<b>268.360</b>

In 2019 is een inschatting gemaakt voor een correctie voorgaande boekjaren. Het maximaal te restitueren bedrag aan doorberekende servicelasten over de afgelopen 5 jaar is toen geschat op € 290.000. Het betrof hier voornamelijk een onjuiste interpretatie van de door te belasten kosten voor cv onderhoud. Dit bedrag was in de balans opgenomen als voorziening. In 2021 heeft de correctie voorgaande plaatsgevonden. De impact was aanmerkelijk lager dan voorzichtigheidshalve was aangenomen. Het verschil tussen de raming in 2019 en 2020 is in het boekjaar 2021 als correctie verwerkt.

### 3. Overige opbrengsten

Overige opbrengsten	0	0
---------------------	---	---

### 4. Lasten servicecontracten

Kosten goederen, leveringen en diensten	149.332	144.019
---	---------	---------

### Verantwoording van de organisatiekosten

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaand uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. De WOV hanteert, op basis van een kostenverdeelstaat, de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

De verdeelsleutel op basis van de loonkosten wordt gehanteerd voor de lasten van lonen en salarissen, sociale lasten, pensioenen en overige personeelskosten.

De overige bedrijfskosten worden verdeeld op basis van de bezetting in fte's van de betreffende kostendragers. De direct toe te rekenen lasten worden verantwoord onder de betreffende kostendragers.

De toegerekende organisatiekosten worden als volgt gealloceerd:

	% 2022	Lasten 2022	Lasten 2021
Lasten verhuur en beheer	22,5%	546.613	533.413
Servicekosten (huismeester)	0,3%	6.799	8.123
Lasten onderhoud	24,8%	602.107	222.030
Projecten	0,0%	0	224.737
Overige organisatiekosten	52,4%	1.270.078	365.536
	<b>100,0%</b>	<b>2.425.597</b>	<b>1.353.839</b>

De personele inzet op onderhoudsactiviteiten was in 2022 veel groter dan voorgaande jaren. Daarentegen is in 2022 is heel beperkt gewerkt aan nieuwbouw en verduurzamingsprojecten. Er zijn geen projecten opgestart of opgeleverd. De beperkte personele inzet betrof de voorbereiding van enkele projecten, Daarom is besloten geen organisatiekosten toe te rekenen aan de post Projecten, Daarnaast zijn er extra kosten gemaakt vanwege ziekte en vertrek van enkele medewerkers. De grootste post onder Overige organisatiekosten betref de migratie van NCCW naar Empire.

### De toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

	2022	2021
Lonen en salarissen	456.490	598.372
Overige personeelskosten	21.171	36.904
Huisvestingskosten	17.862	13.494
Afschrijving onroerende- en roerende zaken tdv exploitatie	23.081	22.388
Kosten bestuur en raad van commissarissen	61.715	51.817
Kosten flexibele schil	810.819	246.349
Accountantskosten	198.712	102.755
Advieskosten	129.318	123.736
Advieskosten fiscaal	51.569	0
Automatiseringskosten	83.558	75.764
Migratie naar Empire	413.246	0
Kosten woningverdelingssysteem	33.724	0
Overige	124.332	82.260
<b>Totaal</b>	<b>2.425.597</b>	<b>1.353.839</b>

### De post lonen en salarissen bestaat uit:

Lonen en salarissen	337.961	464.065
Mutatie voorziening, vakantiedagen, uitgestelde beloningen etc.	5.443	-5.274
	343.404	458.791
Sociale lasten	53.780	75.318
Premie ziekteverzuimverzekering	56.572	31.308
Pensioenlasten	44.579	56.822
	154.931	163.448
Ontvangen ziekengelduitkeringen	-41.845	-23.867
<b>Totaal</b>	<b>456.490</b>	<b>598.372</b>

### Accountantshonoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:

Controle jaarrekening	173.554	89.217
Andere controle werkzaamheden	25.158	12.680
Fiscale werkzaamheden	0	858
Andere niet-controle werkzaamheden	0	0
<b>Totaal</b>	<b>198.712</b>	<b>102.755</b>

De verantwoorde accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening van 2021 en 2022. De kosten inzake fiscale werkzaamheden zijn vanaf 2022 apart vermeld als Advieskosten fiscaal (€ 51.569,-).

### 5. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Sociaal beheer	0	11.114
Toegerekende organisatiekosten	546.613	533.413
<b>Totaal</b>	<b>546.613</b>	<b>544.527</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

### 6. Lasten onderhoudsactiviteiten

Klachtenonderhoud	1.165.473	517.638
Mutatie-onderhoud	1.677.326	1.247.502
Sociaal beheer	30.056	21.820
Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud	656.692	446.877
	3.529.547	2.233.837
Toegerekende organisatiekosten	602.107	222.030
<b>Totaal</b>	<b>4.131.654</b>	<b>2.455.867</b>

In 2022 is de dienstverlening voor reparatieverzoeken verbeterd. Dit is mede de aanleiding voor de (veel) hogere kosten voor klachtenonderhoud. De hoge mutatiekosten worden voornamelijk veroorzaakt door het grote aantal woningen dat in 2022 en 2021 leegkwam. De post sociaal beheer betreft het onderhoud van de groenvoorzieningen rondom enkele complexen. De toegerekende organisatiekosten aan lastenonderhoud zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in de waarderingsgrondslagen zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. Zoals hierboven toegelicht was de personele inzet in 2022 veel groter dan in voorgaande jaren.

### 7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Verhuurderheffing	831.613	1.225.965
Korting verhuurderheffing	-424.000	-825.000
	407.613	400.965
Saneringssteun	0	0
Onroerendezaakbelasting/rioolheffing	292.126	622.582
Rioolheffing	345.368	0
Teruggave rioolheffing voorgaande jaren	0	-15.703
Waterschapslasten	104.182	102.204
Erfpacht	88.557	88.557
Voorziening oninbare debiteuren	0	-14.025
Verzekeringen	36.778	43.817
Overige	25.455	2.710
<b>Totaal</b>	<b>1.300.079</b>	<b>1.231.107</b>

### 8.9.10. Verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop

Verkoopopbrengst	750.000	0
Kosten verkoop	-15.480	0
	734.520	0
Boekwaarde verkocht vastgoed	-631.338	0
<b>Totaal</b>	<b>103.182</b>	<b>0</b>

Dit betreft de in het verleden ten behoeve van nieuwbouw aangekochte grondpositie. Deze is per 19 december 2022 verkocht omdat het niet mogelijk bleek om hier voldoende sociale huurwoningen te ontwikkelen.

## Waardeverandering vastgoedportefeuille

### 11. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Vorbereiding sloop complex 3 (Terugname) lagere taxatiewaarde Zuideinde 134	0 95.711	-12.463 -95.711
<b>Totaal</b>	<b>95.711</b>	<b>-108.174</b>

In 2021 is het besluit tot verkoop van de grondpositie Zuideinde 134 genomen. De oorspronkelijke investering was € 95.711 hoger dan de verkooptaxatie. Dit bedrag is in 2021 afgewaardeerd. In 2022 is de locatie verkocht voor € 750.000, dat is € 215.000 hoger dan getaxeerd was. Derhalve is in 2022 onder de post 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille' het in 2021 afgewaardeerde bedrag teruggenomen. De boekwinst bij verkoop is verantwoord onder de post 'Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille'.

### 12. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	15.521.767	26.617.810
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.816	413.287
<b>Totaal</b>	<b>15.526.583</b>	<b>27.031.097</b>

## Overige activiteiten

### 13. Opbrengst overige activiteiten

	2022	2021
Vergoeding administratiekosten mutaties	0	5.040
Contributies	34.116	31.289
Beheer woningen voor Gemeente Oostzaan	0	840
Doorberekende administratiekosten aan vereniging	12.000	12.000
<b>Totaal</b>	<b>46.116</b>	<b>49.169</b>

### 14. Kosten overige activiteiten

	2022	2021
Beheer woningen voor Gemeente Oostzaan	0	0
Doorbelaaste administratiekosten aan vereniging	12.000	12.000
<b>Totaal</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>

### 15. Overige organisatiekosten

	2022	2021
Agio Vestia lening	0	472.937
WSW obligoheffing	12.291	13.592
Toegerekende organisatiekosten	1.270.078	365.536
<b>Totaal</b>	<b>1.282.369</b>	<b>852.065</b>

De overige organisatiekosten die niet zijn te classificeren op basis van de overige categorieën in de functionele indeling worden opgenomen in de subcategorie overige organisatiekosten.

### 16. Kosten leefbaarheid

Vanaf 2019 worden onder leefbaarheid nog alleen kosten opgenomen die gerelateerd zijn aan werkzaamheden voor niet in eigendom zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De kosten die in het verleden onder Leefbaarheid werden verantwoord zijn vanaf 2019 verantwoord onder Lasten verhuur en beheer en Lasten onderhoud.

## Financiële baten en lasten

### 17. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Rente liquide middelen	0	0
Geactiveerde bouwrente	0	0
<b>Totaal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 18. Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente leningen kredietinstellingen	483.699	483.352
Rente waarborgsommen	414	395
Rente en kosten belastingdienst	0	0
Overige bankkosten	4.843	13.442
Negatieve rente rekening-courant	10.488	0
Vrijval agio Vestialening	-10.635	0
Borgstellingsvergoeding WSW	5.675	5.547
<b>Totaal</b>	<b>494.484</b>	<b>502.736</b>

### 19. Belastingen

#### Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

	2022	2021
Acute belasting 2021	-152.440	448.756
Acute belasting 2022	0	0
Mutatie latente belastingen	61.621	-69.238
<b>Totaal</b>	<b>-90.819</b>	<b>379.518</b>

**Effectieve belastingdruk:** de effectieve belastingdruk is als volgt te berekenen:

€ -90.819 / € 15.160.391 (belastingdruk / jaarresultaat voor belasting) x 100% = -0,60%.

### Acute belastingen boekjaar 2022

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum. De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar, rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op verslagdatum.

*De post "Acute belastingen boekjaar" is als volgt bepaald:*

	2022	2021
Resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening	15.160.391	28.397.511
<i>Tijdelijke verschillen</i>		
Fiscaal hogere verkoopopbrengst vastgoed in ontwikkeling	489.180	0
Fiscaal lagere afschrijving	8.536	12.895
Te activeren rente op projecten	0	7.898
Fiscaal lagere onderhoudslasten	71.821	42.868
Fiscale terugname afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	397.195
Fiscaal (hogere) lagere lasten volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal	-236.468	236.469
	333.069	97.325
Fiscaal geen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-95.711	108.174
Fiscaal lagere bate heffingsvermindering verhuurderheffing	-424.000	0
Fiscaal geen niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	-15.526.583	-27.031.097
Fiscaal lagere last inzake bijdrage Autoriteit wonen	0	-2.962
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-49.098	-268.838
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-8.515	-8.515
	-16.103.907	-27.203.238
<b>Belastbare winst</b>	<b>-610.447</b>	<b>1.891.598</b>
<i>Extracomptabele correcties</i>		
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-4.115	-3.273
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	4.800	4.700
	685	1.427
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>-609.762</b>	<b>1.893.025</b>
1e schijf tot 395.000 / 245.000	0	36.750
2e schijf vanaf 395.000 / 245.000	0	412.006
<b>Acute belastinglast boekjaar</b>	<b>0</b>	<b>448.756</b>
Te betalen vennootschapsbelasting	0	448.756
Af: betaalde vennootschapsbelasting	390.848	499.500
	-390.848	-50.744

Het negatieve belastbare bedrag over 2022 kan worden verrekend met het belastbare bedrag over 2021. Op basis hiervan zal over 2021 een teruggave van 152.440,- volgen. Deze bate is verwerkt in de acute belastinglast 2022.

Op grond van artikel 2.2.8 van VSO II heeft per 31-12-2013 een fiscale afwaardering ad. € 6.797.350 plaats gevonden bij een drietal complexen. Van deze complexen is 70% van de WOZ waarde ten opzichte van de waarde in de fiscale openingsbalans per 01-01-2008 structureel gedaald i.v.m. vervuiling en erfpacht. Door de verwachte stabilisering van de WOZ waarde ontwikkeling is van deze afwaardering in 2022 een bedrag ad. € 0 teruggenomen (2021: € 397.195).

Ultimo 2022 dient nog een bedrag van € 567.344 (Ultimo 2021 € 567.344) aan WOZ-afwaardering te worden teruggenomen.



## 5 Overige informatie

### 5.1 Werknemers in dienst Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting

(inclusief bestuursleden)

	2022	2021
Gemiddeld in boekjaar	5,22	7,66
Per einde boekjaar	5,54	6,01

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam

### 5.2 WNT-verantwoording 2022 [Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting]

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting.

Het voor Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 115.000. Dit is gebaseerd op de regeling bezoldigingsmaxima toegelaten instellingen volkshuisvesting, klasse B.

#### 1. Bezoldiging topfunctionarissen

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

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2022 bedragen x 1 euro

	N. Moesman Voorzitter bestuur	N.J. van Baarsen Bestuurslid	A.G.M. Bos Bestuurslid	R.A.C. van Aert Bestuurslid
<b>Functiegegevens</b>				
Aanvang functievervulling in 2022	[01/01]	[01/01]	[01/01]	[01/09]
Einde functievervulling in 2022	[31/12]	[31/12]	[31/01]	[31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,148	0,111	0,105	0,110
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.379	6.240	521	2.084
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-	-
<b>Subtotaal</b>	9.379	6.240	521	2.084
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.977	12.732	1.028	4.211
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
<b>Bezoldiging</b>	9.379	6.240	521	2.084
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021 bedragen x 1 euro

#### Functiegegevens

Aanvang functievervulling in 2021

Einde functievervulling in 2021

Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)

Dienstbetrekking?

#### Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen

Beloningen betaalbaar op termijn

#### Subtotaal

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

#### Bezoldiging

	N. Moesman Voorzitter bestuur	N.J. van Baarsen Bestuurslid	A.G.M. Bos Bestuurslid
Aanvang functievervulling in 2021	[01/01]	[01/01]	[01/01]
Einde functievervulling in 2021	[31/12]	[31/12]	[31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,148	0,111	0,111
Dienstbetrekking?	Nee	Ja	Ja
<b>Bezoldiging</b>			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.180	6.022	6.024
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<b>Subtotaal</b>	9.180	6.022	6.024
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.374	12.281	12.281
<b>Bezoldiging</b>	9.180	6.022	6.024

### 1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022 bedragen x 1 euro

#### Functiegegevens

Aanvang functievervulling in 2022  
Einde functievervulling in 2022

#### Bezoldiging

Bezoldiging

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

-/- Onverschuldigd betaald en  
nog niet terugontvangen bedrag

#### Bezoldiging

Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom  
de overschrijding al dan niet is toegestaan  
Toelichting op de vordering wegens  
onverschuldigde betaling

	I.R. Algera Voorzitter RvC	B. van Goudoever Lid RvC	J.A. Oostenbrink Lid RvC
Aanvang functievervulling in 2022	[01/01]	[01/01]	[01/01]
Einde functievervulling in 2022	[31/12]	[31/12]	[31/12]
Bezoldiging	4.000	3.630	3.630
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	4.000	3.630	3.630
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021  
bedragen x € 1

#### Functiegegevens

Aanvang en einde functievervulling in 2021

#### Bezoldiging

Bezoldiging

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

	I.R. Algera Voorzitter RvC	B. van Goudoever Lid RvC	J.A. Oostenbrink Lid RvC
Aanvang en einde functievervulling in 2021	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]	[01/01] t/m [31/12]
Bezoldiging	4.000	3.411	3.410
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100

#### 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.

#### 5.3 Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum die effect hebben op deze jaarrekening.



5.4 Scheiding DAEB en Niet-DAEB | Ter nadere toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: de Winst- en verliesrekening 2022 en het Kasstroomoverzicht 2022 waarbij onderscheid is gemaakt voor DAEB-activiteiten en Niet-DAEB-activiteiten.

Winst- en verliesrekening functioneel model, met onderscheidt naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022
Huuropbrengsten	6.898.729	229.432	7.128.161
Opbrengsten servicecontracten	173.499	3.670	177.169
Lasten servicecontracten	-144.478	-4.854	-149.332
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-529.231	-17.382	-546.613
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.039.178	-92.476	-4.131.654
Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.280.648	-19.431	-1.300.079
<b>Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>1.078.693</b>	<b>98.959</b>	<b>1.177.652</b>
Verkoopopbrengst vastgoed in ontwikkeling	734.520	0	734.520
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	-631.338	0	-631.338
<b>Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling</b>	<b>103.182</b>	<b>0</b>	<b>103.182</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	95.711	0	95.711
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	15.521.767	4.816	15.526.583
<b>Waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>15.617.478</b>	<b>4.816</b>	<b>15.622.294</b>
Opbrengst overige activiteiten	44.649	1.467	46.116
Kosten overige activiteiten	-11.747	-253	-12.000
<b>Netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>32.902</b>	<b>1.214</b>	<b>34.116</b>
Overige organisatiekosten	-1.241.591	-40.778	-1.282.369
Kosten leefbaarheid	0	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-482.417	-12.067	-494.484
<b>Saldo financiële baten en lasten</b>	<b>-482.417</b>	<b>-12.067</b>	<b>-494.484</b>
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>15.108.247</b>	<b>52.144</b>	<b>15.160.391</b>
Belastingen	83.053	7.766	90.819
<b>Resultaat na belastingen</b>	<b>15.191.300</b>	<b>59.910</b>	<b>15.251.210</b>

Kasstroomoverzicht, met onderscheidt naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten

	Daeb 2022	Niet-Daeb 2022	Totaal 2022
Huurontvangsten	6.911.711	229.864	7.141.575
Vergoedingen	188.210	3.981	192.191
Overige bedrijfsontvangsten	9.045	297	9.342
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0	0
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>7.108.966</b>	<b>234.142</b>	<b>7.343.108</b>
Erfpacht	-86.812	-1.745	-88.557
Betalingen aan werknemers	-434.159	-14.259	-448.418
Onderhoudsuitgaven	-3.320.356	-70.448	-3.390.804
Overige bedrijfsuitgaven	-2.562.474	-76.616	-2.639.090
Betaalde interest	-514.257	-12.957	-527.214
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-6.249	0	-6.249
Verhuurderheffing	-407.613	0	-407.613
Vennootschapsbelasting	-382.620	-8.228	-390.848
<b>Saldo uitgaande kasstroom</b>	<b>-7.714.540</b>	<b>-184.253</b>	<b>-7.898.793</b>
<b>Totaal kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>-605.574</b>	<b>49.889</b>	<b>-555.685</b>
MVA ingaande kasstroom			
Netto verkoopontvangsten grond	733.893	0	733.893
<b>Netto ontvangsten uit vervreemding MVA</b>	<b>733.893</b>	<b>0</b>	<b>733.893</b>
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	-11.232	0	-11.232
Verbeteruitgaven	-196.392	0	-196.392
Investeringen overig	-7.951	0	-7.951
<b>Totaal van verwerving materiële vaste activa</b>	<b>-215.575</b>	<b>0</b>	<b>-215.575</b>
<b>Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten</b>	<b>518.318</b>	<b>0</b>	<b>518.318</b>
Nieuwe te borgen leningen	0	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	-867.481	0	-867.481
Aflossing ongeborgde leningen	0	-48.897	-48.897
Aflossing overige langlopende schulden (waarborgsommen)	-436.799	0	-436.799
<b>Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-1.304.280</b>	<b>-48.897</b>	<b>1.353.177</b>
<b>Afname (toename) van geldmiddelen</b>	<b>-1.391.536</b>	<b>992</b>	<b>-1.390.544</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode			3.123.158
<b>Geldmiddelen aan het einde van de periode</b>			<b>1.732.614</b>

## 5.5 Statutaire regeling

1. Het boekjaar is gelijk aan het kalenderjaar.
2. Het bestuur stelt binnen de door de wet daarvoor bepaalde termijn een jaarrekening, een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht van de overige verantwoordingsgegevens op, die moeten voldoen aan de voorschriften die ter zake voor toegelaten instellingen gelden.
3. Het bestuur is verplicht van de vermogenstoestand van de vereniging en van alles betreffende de werkzaamheden van de vereniging, naar de eisen die voortvloeien uit deze werkzaamheden, op zodanige wijze administratie te voeren en daartoe behorende boeken, bescheiden en andere gegevensdragers op zodanige wijze te bewaren, dat daaruit te allen tijde haar rechten en verplichtingen kunnen worden gekend.
4. De raad van commissarissen verleent opdracht tot onderzoek van de in dit artikel bedoelde stukken aan een registeraccountant, accountant-administratie consulent als bedoeld in artikel 37 lid 1 van de Woningwet of aan een organisatie waarin accountants, die mogen worden aangewezen, samenwerken. De bevoegdheid tot het verlenen van de opdracht berust bij de raad van commissarissen.
5. De opdracht tot beoordeling van deze stukken kan te allen tijde worden ingetrokken door degene die deze opdracht heeft verleend.
6. De jaarrekening wordt door de algemene ledenvergadering, met voorafgaande goedkeuring van de raad van commissarissen, vastgesteld binnen de door de wet daarvoor bepaalde termijn. De algemene ledenvergadering stelt de jaarrekening niet vast alvorens kennis te hebben genomen van de bevindingen van de in lid 4 van dit artikel bedoelde accountant en van het advies van de adviesraad.
7. De jaarrekening en het jaarverslag worden door het bestuur en de commissarissen ondertekend. Ontbreekt de handtekening van één of meer van hen, dan wordt daarvan onder opgave van redenen melding gemaakt.
8. De algemene ledenvergadering neemt tevens een expliciet besluit omtrent het verlenen van kwijting aan het bestuur en de raad van commissarissen. Deze kwijting heeft alleen betrekking op die stukken die aan de raad van commissarissen zijn overlegd.

## 5.6 Ondertekening bestuur en raad van commissarissen

### Bestuur

De jaarrekening van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting is opgesteld door het bestuur op 20 juli 2023,

w.g. N. Moesman, voorzitter

w.g. R.A.C. van Aert

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van commissarissen op 20 juli 2023,

w.g. I.R. Algera, voorzitter

w.g. B. van Goudoever, lid

w.g. J.A. Oostenbrink, lid

## 6 Overige gegevens

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is op de volgende 7 pagina's weergegeven.



## Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Aan: de raad van commissarissen van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting

### A. Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

#### Ons oordeel met beperking

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting te Oostzaan gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening, uitgezonderd de mogelijke gevolgen van de aangelegenheid beschreven in de paragraaf 'De basis voor ons oordeel met beperking', een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

#### De basis voor ons oordeel met beperking

Ten aanzien van de in de jaarrekening verantwoorde klacht- en mutatie-onderhoud lasten van in totaal € 2.842.799 hebben wij niet voor de gehele last voldoende en geschikte controle-informatie kunnen verkrijgen om de geleverde prestatie en de marktconformiteit van de prijzen vast te stellen. De geleverde prestatie dan wel de marktconformiteit van prijzen kan bij benadering voor € 1,2 miljoen van de last niet worden vastgesteld op basis van onderliggende documentatie dan wel andere controlewerkzaamheden.

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

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

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

#### Benadrukking van de waarderingsgrondslag van het vastgoed in exploitatie

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

#### Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met 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.

### B. Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

#### Controleaanpak continuïteit

Het bestuur van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting 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 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 vereniging 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 Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in de vereniging 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 12 van het jaarverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

Het door ons geïdentificeerde risico van frauduleuze financiële verslaggeving ziet toe op de mogelijkheid tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het bestuur. Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden hebben wij vastgesteld dat de processen waarbij sprake is van (significante) schattingen binnen Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting 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. Wij hebben de door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van het vastgoed in exploitatie (marktwaarde en beleidswaarde) gecontroleerd. Voortkomend uit de bevindingen zoals gerapporteerd in de paragraaf 'de basis voor ons oordeel met beperking' hebben wij het bestuur een aanvullende toelichting laten opnemen omtrent de belangrijkste uitgangspunten voor het berekenen van de beleidswaarde. 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, mutatie-onderhoud, renovatie- en duurzaamheidsprojecten alsmede nieuwbouwprojecten. Door het maken van prijsafspraken kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen aan de vereniging 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 Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting 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 Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting 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: Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting heeft in 2022 geen bezit verkocht waardoor wij geen frauderisico in dit kader hebben onderkend.

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

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

Onder voorbehoud van hetgeen beschreven is in de paragraaf 'De basis voor ons oordeel met beperking' waarin uiteengezet is dat voor een deel van de stromen klacht- en mutatie-onderhoud onvoldoende geschikte controle-informatie op de aspecten prestatielevering en prijsvorming is verzameld, volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

### 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;
- ▶ Volkshuisvestelijk verslag;
- ▶ Verslag van de raad van commissarissen;
- ▶ Overige gegevens.

Uitgezonderd de mogelijke gevolgen van de aangelegenheid beschreven in punt 1 van de paragraaf 'De basis voor ons oordeel met beperking' zijn wij op grond van onderstaande werkzaamheden van mening dat de andere informatie:

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

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

Met onze werkzaamheden hebben wij voldaan aan de vereisten in rubriek A van het accountantsprotocol zoals opgenomen in bijlage 4 bij artikel 17 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Nederlandse Standaard 720. Deze werkzaamheden hebben niet dezelfde diepgang als onze controlewerkzaamheden bij de jaarrekening. Het bestuur is verantwoordelijk voor het opstellen van de andere informatie, waaronder het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens in overeenstemming met artikel 36 en 36a van de Woningwet.

### D. Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

In dit kader is het bestuur verantwoordelijk voor een zodanige interne beheersing die het bestuur noodzakelijk acht om het opmaken van de jaarrekening mogelijk te maken zonder

afwijkingen van materieel belang als gevolg van fouten of fraude. Bij het opmaken van de jaarrekening moet het bestuur afwegen of de toegelaten instelling in staat is om haar werkzaamheden in continuïteit voort te zetten. Op grond van artikel 35 van de Woningwet moet het bestuur de jaarrekening opmaken op basis van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuur het voornemen heeft om de toegelaten instelling te liquideren of de activiteiten te beëindigen of als beëindiging het enige realistische alternatief is. Het bestuur moet gebeurtenissen en omstandigheden waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten, toelichten in de jaarrekening.

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

#### Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- ▶ het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- ▶ het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing.

---

Alkmaar, 20 juli 2023

BDO Audit & Assurance B.V.  
namens deze,



w.g. drs. R.H. van Leersum RA CIA

---

	2022	2021	2020	2019	2018
<b>Woningen per 1 januari</b>	1043	1010	1010	1030	1030
Sloop	0	0	0	-20	0
Verkopen	0	0	0	0	0
Nieuwbouw	0	33	0	0	0
<b>Woningen per 31 december</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1010</b>	<b>1010</b>	<b>1030</b>
<b>Woningen (Daeb)</b>	<b>1023</b>	<b>1022</b>	<b>989</b>	<b>989</b>	<b>1009</b>
Woningen (niet-Daeb)	20	21	21	21	21
<b>Totaal woningen</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1010</b>	<b>1010</b>	<b>1030</b>
Niet-woningen (niet-Daeb)	2	2	2	2	3
<b>Totaal verhuureenheden</b>	<b>1045</b>	<b>1045</b>	<b>1012</b>	<b>1012</b>	<b>1033</b>
<b>Gemiddelde waarde per woning</b>					
Boekwaarde (Marktwaarde)	207.063	191.763	163.247	150.275	142.071
Beleidswaarde	64.028	76.366	60.312	60.312	
WOZ-waarde	292.210	259.555	249.929		182.616
<b>Aantal woningen naar huurprijsklasse</b>					
Goedkoop	156	179	193	198	240
Betaalbaar	647	675	581	581	578
Duur tot huurtoeslaggrens	173	168	215	210	191
Duur boven huurtoeslaggrens	47	-	-	0	0
Duur geliberaliseerd	20	21	21	21	21
<b>Totaal</b>	<b>1043</b>	<b>1043</b>	<b>1010</b>	<b>1010</b>	<b>1030</b>
<b>Onderhoudsuitgaven per woning (gemiddeld)</b>					
Klachten en mutatie-onderhoud	2.726	1.710	886	552	757
Planmatig onderhoud	630	428	397	715	400
<b>Totaal onderhoud per woning</b>	<b>3.355</b>	<b>2.138</b>	<b>1.283</b>	<b>1.267</b>	<b>1.157</b>
<b>Balans en Winst- en verliesrekening (per vhe)</b>					
Eigen vermogen	183.738	169.144	146.973	132.439	129.149
Langlopende schuld	24.427	25.731	22.704	17.152	17.788
Huuropbrengsten	6.834	6.721	6.598	6.457	6.278
Organisatiekosten	2.321	1.316	1.174	992	889
Lasten onderhoud (excl. Toerek.)	3.384	2.393	1.497	1.452	1.160
Operationele kasstroom	-532	1.387	80	1.430	1.291
Jaarresultaat excl. waardeverand.	-454	1.065	1.827	198	1.228
<b>Financiële continuïteit</b>					
Solvabiliteit (marktwaarde)	87,6%	86,3%	85,6%	84,7%	87,5%
Liquiditeit - current ratio	1,0	1,9	0,4	1,2	3,1
Rentabiliteit eigen vermogen *)	-0,3%	0,7%	1,3%	0,2%	1,0%
Rentabiliteit vreemd vermogen *)	2,0%	2,1%	2,6%	3,6%	3,4%
Rentabiliteit totaal vermogen *)	0,0%	0,3%	0,4%	0,4%	0,4%
*)=exclusief waardeveranderingen					
<b>Personeelsbezetting</b>					
Medewerkers per 31-12	6	7	10	10	7
Medewerkers per 31-12 in fte	5,5	6,0	6,8	6,5	4,8
Gemiddeld in boekjaar	5,2	7,7	6,8	5,7	4,7



Jacob Corneliszstraat 5 - 1511 BM Oostzaan