

Jaarverslag 2023

Woningbouwvereniging
Oostzaanse Volkshuisvesting

Inhoudsopgave

Blz

1. Voorwoord	3
2. Kengetallen	5
3. Missie	6
4. Visie	6
5. De organisatie	7
6. Kwaliteit van het woningbezit	11
7. Vernieuwing en verduurzaming	15
8. Huur en verhuur	17
9. Leefbaarheid	21
10. Belanghebbende partijen	22
11. Financiën	23
12. Risico's	28
13. Verslag van de Raad van Commissarissen	33
14. Jaarrekening	39
1. Balans per 31 december 2023	40
2. Winst- en verliesrekening over 2023	42
3. Kasstroomoverzicht	43
4. Toelichting behorende bij de jaarrekening	44
4.1 Algemeen	44
4.2 Grondslagen voor waardering van activa en passiva	44
4.3 Grondslagen voor bepaling van het resultaat	54
4.4 Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	57
4.5 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht	57
4.6 Toekomstparagraaf	58
4.7 Financiële instrumenten en risicobeheersing	59
4.8 Toelichting op de balans	60
4.9 Niet uit de balans blijvende verplichtingen	77
4.10 Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023	78
5. Overige informatie	85
5.1 Werknemers	85
5.2 WNT-verantwoording 2023	85
5.3 Gebeurtenissen na balansdatum	88
5.4 Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden winst- en verliesrekening 2023	89
Naar Daeb/niet-Daeb gescheiden kasstroomoverzicht 2023	90
5.5 Statutaire regeling	91
5.6 Ondertekening bestuur en raad van commissarissen	91
6. Overige gegevens	92
Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	92
7. Kengetallen	102

1. Voorwoord

Het afgelopen jaar was een hectisch en veelbewogen jaar voor de WOV. Oplopende bouwkosten, tegenvallende onderhoudskosten en het definitief stuklopen van de samenwerkingsverkenning met WormerWonen hebben ertoe geleid dat de WOV haar toekomstplannen op veel vlakken heeft moeten herzien om weer in control te komen. Hiertoe hebben we in de zomer van 2023 contact gezocht met onze externe toezichthouders en afgesproken een verbeterplan te maken als basis voor onze plannen voor de komende jaren.

Het verbeterplan

Toegenomen bouwkosten, huurwetgeving, toenemend organisatiekosten, zo maar een greep uit meer- en minder verwachte ontwikkelingen die de haalbaarheid van de plannen van de WOV onder druk zetten en die hebben geleid tot een heroriëntatie. Met alle betrokken partijen, intern en extern, is een afweging gemaakt op welke vlakken moet worden bijgestuurd om de gezonde financiële positie van de WOV ook voor de komende jaren te kunnen borgen. Dat heeft tot een aantal aanpassingen geleid, waarbij maar de belangrijkste zijn het temperen van de nieuwbouwambitie en het herzien van de verduurzamingsaanpak. We hebben ervoor gekozen de verduurzamingsambitie per complex bij te stellen (niet alles naar A+) zodat we wel de mogelijkheid hebben alle complexen met een slecht label de komende jaren aan te pakken. Samen met de Noord Hollandse Duurzaamheids Alliantie is daarom een elementenaanpak ontwikkeld die het mogelijk maakt om voor 2028 alle woningen van de WOV te voorzien van ten minste label C.

Organisatie

Ook binnen de organisatie hebben behoorlijke veranderingen plaatsgevonden. Begin 2023 is een van de bestuurders gestopt bij de WOV en samen met de RvC is uitgebreid stil gestaan bij de huidige bestuursstructuur. Al snel hebben we geconcludeerd dat een bestuur dat volledig op afstand werkt niet altijd leidt tot de beoogde grip op de organisatie en samenwerking met partners. Het is ook daarom dat de RvC heeft besloten op een van de bestuurders een full time aanstelling aan te bieden, wat al snel leidde tot de benodigde rust in de organisatie.

Ook wat betreft de bemensing van de organisatie en het terugdringen van de kwetsbaarheid van de kleine organisatie zijn de nodige stappen gezet. Na jaren van goede en constructieve gesprekken met WormerWonen, met het doel een samenwerking om de kwetsbaarheid van beide organisaties terug te dringen, hebben beide partijen in 2023 geconcludeerd dat de visies op deze samenwerking te veel uiteenlopen op dit tot een succes te maken. Dat betekende voor de WOV tegelijkertijd het startschot om de eigen organisatie met vaste krachten te versterken om zelfstandig te toekomst in te gaan. Hierin zijn wij goed geslaagd, en wij hebben in 2023 een nieuwe Opzichter en een nieuwe Consulent Wonen aan ons kunnen binden, hoewel wij ook afscheid hebben moeten nemen van onze Projectleider. In 2024 gaan wij door met het versterken van onze eigen organisatie.

Onderhoud

Het dagelijks onderhoud heeft in 2023 tot de nodige hoofdbreken geleid. Het beoogde herziene proces met Coen Hagendoorn als aannemer had positieve gevolgen maar deze werden voor een deel overschaduwed door de negatieve gevolgen. De bereikbaarheid van de dienstverlening werd beter en beter. Zoveel beter zelfs, dat onze huurders meer en meer gingen bellen, met als onvoorzien gevolg dat het aantal klachten, en dus ook de kosten, in 2023 veel hoger uitvielen dan wij gewend waren uit de afgelopen jaren. Dit leidde ook tot veel hogere kosten dan waar wij in de begroting rekening mee hadden gehouden.

Toen vervolgens bleek dat ook de afspraken met Coen Hagendoorn door beide partijen verschillend werden geïnterpreteerd is ingegrepen en hebben we teruggerepen op het oude proces. Dat wil zeggen dat wij weer zelf onze huurders te woord staan en veel dichterbij zitten op de aansturing en controle van de aannemer. De afspraken zijn herzien en opnieuw gemaakt en in 2024 is een frisse start gemaakt met de samenwerking. Dat vertaalt zich ook direct in de eerste cijfers over 2024.

Verhuur

Het grote aantal verhuringen van de afgelopen jaren heeft zich ook in 2023 doorgezet. Was het 5 jaar geleden nog een uitzondering als we 25 mutaties per jaar hadden, hebben we ook in 2023 weer het dubbele gehaald. Met de verhuur van 50 woningen hebben we de lange wachtlijst weer

iets korter kunnen maken hoewel dit een druppel op de gloeiende plaat is. Om iedereen in Oostzaan te kunnen helpen is forse uitbreiding van de voorraad noodzakelijk waarvoor in Oostzaan helaas te weinig ruimte is.

Vooruitblik

Met de versterking van de organisatie en het bestuur in de dagelijkse aansturing vertrouwen wij er op dat we de komende jaren de plannen zoals geformuleerd in ons verbeterplan en begroting volledig waar gaan maken. Voor 2024 betekent dat concreet dat we de verduurzaming gaan starten van complex 5 en de vergunningsvoorbereiding willen afronden voor project de Voetbalkooi.

Voor ons plan aan de Kerkbuurt moeten we helaas een pas op de plaats maken. Door de bouwkostenontwikkeling is het ooit bedachte project financieel niet langer haalbaar en gaan we voor dit project terug naar de tekentafel.

Vol energie zien we ook weer uit naar de uitdagingen in 2024 en verder en hopen we dat te doen als vereniging in een prettige samenwerking met al onze partners!

Namens het bestuur,

Nicky Moesman
Voorzitter

2. Kengetallen

	2023	2022
Aantal woningen per begin boekjaar	1.043	1.043
Aantal opgeleverde nieuwbouw	0	0
Aantal gesloopte woningen	0	0
Aantal verkochte woningen	0	0
Aantal woningen per einde boekjaar	1.043	1.043
Aantal leden/ingeschreven woningzoekenden	4.860	4.587
Leegstaande woningen per begin jaar	9	23
Opgezegde woningen in boekjaar	49	52
Aantal verhuurde woningen regulier	50	66
Aantal verhuurde woningen nieuwbouw	0	0
Aantal verhuurde woningen totaal	50	66
Leegstaande woningen per einde jaar	8	9
Verhuringen aan urgenten (Gemeente Oostzaan)	2	2
Verhuringen aan statushouders	4	4
Overige directe bemiddeling (waaronder woningruil)	1	3
Reguliere verhuringen	43	57
Aantal gehuisveste personen in boekjaar	102	143
Aantal ontruiming in boekjaar	0	0
Passend toegewezen	98%	100%
Mutatiegraad	4,7%	5,0%
Huurachterstand in% jaarhuur	0,32%	0,42%
Aantal huurders met een huurachterstand per einde boekjaar	48	106
Huurderving in% jaarhuur	1,28%	1,92%
Gemiddelde netto maandhuur per woning per einde jaar	€ 593	€ 589
Gemiddelde huurprijs in % maximale huur	61,7%	67,1%
Aantal medewerkers gemiddeld in boekjaar	6,86 fte	5,22 fte
Aantal medewerkers per einde boekjaar	7,59 fte	5,54 fte

3. Missie

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.

4. Visie

- 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.

5. De organisatie

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 2023 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:

- o Betaalbaarheid
- o Voldoende sociale huurwoningen in Oostzaan
- o Nieuwbouw geschikt voor meerdere doelgroepen
- o 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 2023 bestond het bestuur uit de heren N. Moesman, N. van Baarsen en R. van Aert. Begin 2023 heeft de heer Van Baarsen te kennen gegeven te stoppen als bestuurder van de WOV. Dit heeft, samen met de roep vanuit stakeholders voor een bestuurder op locatie en het vertrek van de interim coördinator Financiën, geleid tot een heroverweging van de bestuursstructuur. Per 1 mei 2023 bestaat het bestuur uit twee personen en is formeel de derde bestuurszetel vacant. Eén van de twee bestuurders heeft de dagelijkse leiding van de organisatie opgepakt en is op fulltime basis als bestuurders/bedrijfsleider actief. Deze wijziging is in eerste instantie als 'proef' ingezet. In 2024 zal middels een voorstel tot statutenwijziging deze structuurwijziging worden voorgelegd aan de leden.

Het bestuur heeft in het verslagjaar 14 maal formeel overleg gevoerd. Daarnaast hebben de bestuurders vanaf de zomer gestructureerd wekelijks telefonisch overleg over lopende zaken, en hebben met name inzake het verbeterplan een aantal extra overlegmomenten plaatsgevonden. De belangrijkste onderwerpen die in 2023 aan bod kwamen, zijn:

- Het jaarverslag en de jaarrekening;
- De samenwerking met Wormer Wonen;
- Voortgang van projecten;
- De meerjarenbegroting;
- Prestatieafspraken;
- De managementletter van de accountant;
- Het onderhoudsproces;
- Periodieke voortgangsrapportages
- De algemene ledenvergadering;
- Een voorstel tot huurverhoging;
- Verbeterplan
- 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, verwerving 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 2023 hadden onderstaande personen zitting in de adviesraad.

De adviesraad maakt zelfstandig een jaarverslag over het verslagjaar, wat wij hieronder ongewijzigd opnemen:

Hierbij het jaarverslag van de Adviesraad van de WOV van het jaar 2023. Zoals u weet is de Adviesraad een belangrijk orgaan van de WOV dat gevraagd en ongevraagd advies geeft aan het Bestuur. Net als voorgaande jaren hebben wij ons hard voor ingezet. De volgende personen waren in 2023 lid van de Adviesraad:

- Bertus Roubos, voorzitter
- Ed Renkema, secretaris tot april 2023
- Daniëlle Buijs, lid en vicevoorzitter
- Enola Muller, lid en secretaris per april 2023

Per april 2023 heeft Ed afscheid genomen van de Adviesraad wegens gezondheidsredenen. Sinds april 2023 is daarom Enola aangesteld als secretaris en is de Adviesraad als drietal verdergegaan. Door het vertrek van Ed zijn we in 2023 hard op zoek gegaan naar nieuwe leden. Helaas is dit niet gelukt en heeft het eerdergenoemde drietal de werkzaamheden voortgezet.

In 2023 is de Advies 8 keer bij elkaar gekomen voor de vergaderingen op het kantoor van de WOV. Daarnaast heeft zij 2 keer vergaderd met het bestuur van de WOV en 1 keer met de RvC van de WOV. Naast de vergaderingen hebben we ook meegewerkt aan de beoordeling van de visitatie commissie (extern). In dit gesprek zijn we gevraagd over onze mening en ervaring met de WOV. Hierbij is het gericht op de maatschappelijke prestaties van de afgelopen 4 jaar (2019-2022). Dit gesprek is vastgelegd in een visitatie rapport wat gepubliceerd is op de website.

In 2023 was de Adviesraad aanwezig bij de Algemene Ledenvergaderingen van de WOV. Deze hebben plaatsgevonden in mei en november 2023. In de aanloop daar naartoe hebben we een extra vergadering gevoerd met de Adviesraad om de cijfers over 2022 door te nemen. Deze

waren in eerste instantie nog niet goedgekeurd wegens uitstel door de accountant, en zijn later in 2023 alsnog goedgekeurd. Verder hebben tijdens deze Algemene Ledenvergaderingen de oproep gedaan dat we op zoek waren naar nieuwe leden.

De Adviesraad heeft zich in de loop van 2023 met de volgende zaken nog meer zich beziggehouden:

- Monitoren reparatie- en onderhoudswerkzaamheden nieuwe aangestelde aannemer;
- Monitoren digitaliseren en woningtoewijzing;
- Huurreglement;
- Sollicitatieprocedure nieuw RvC lid wegens vertrek Bart van Goudoever;
- Diverse nieuwsberichten publiceren in Kompas en website;
- Verduurzaming;
- Jaarverslag 2022
- Jaarplan 2023 en meerjarenbegroting 2023;
- Prestatie afspraken 2023.

Het was al met al een jaar waarin de WOV grote stappen in verbetering heeft gemaakt en waarbij wij als Adviesraad veel input hebben kunnen en mogen leveren. Gelukkig blijft er altijd ruimte voor verbetering en kijken we uit om deze lijn voort te zetten in 2024.

Namens de Adviesraad bedanken wij de leden van de WOV, het Bestuur, de RvC en Procorp voor alle inspanningen in 2023.

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 2023 de volgende portefeuilles:

Naam	Profiel
<i>N.J. van Baarsen</i>	Volkshuisvesting en vastgoedsturing (t/m 31-3-2023)
<i>R.A.C. van Aert</i>	Financiën en risicomanagement, vanaf 1-5-2023 algehele dagelijkse leiding.
<i>N. Moesman</i>	Verenigingszaken, governance (hele jaar), aanspreekpunt dagelijkse zaken (t/m 30-4-2023)

Permanente Educatie (PE)

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

De bestuurders van de WOV hebben in 2023 de volgende aantallen PE-punten behaald:

Naam	Aantal PE-punten 2023
<i>N.J. van Baarsen</i>	0
<i>R.A.C. van Aert</i>	30
<i>N. Moesman</i>	0

(Neven)Functies bestuurders

De bestuurders van de WOV hadden in 2023 de volgende nevenfuncties:

Naam	(Neven)functie(s)
<i>N.J. van Baarsen</i>	Raadslid bij de gemeente Landsmeer, zelfstandig architect en lid auditcommissie bij de gemeente Landsmeer
<i>R.A.C. van Aert</i>	Interim Manager en Adviseur Woningcorporaties via Hofmeier
<i>N. Moesman</i>	Directeur Vastgoed bij Dagelijks Leven en voorzitter Raad van Bestuur (RvB) Vereniging Vastgoedeigenaren Nijkerk (VVN) 50%-eigenaar van een vastgoedeenheden in Nijkerk zijnde een vrije sector huurwoning. Het betreft in deze een pensioenvoorziening.

Medewerkers

Per 1 januari 2023 waren bij WOV zeven medewerkers en drie bestuursleden in dienst (5,46 fte). In 2023 zijn twee nieuwe medewerkers geworven en heeft één medewerker afscheid genomen. Eén medewerker maakt per 1 januari 2023 gebruik van het generatiepact waardoor deze minder uren actief werkzaam is. Daarnaast heeft één bestuurslid afscheid genomen en heeft één bestuurslid de dagelijkse leiding opgepakt. Per 31 december 2023 zijn er 8 medewerkers en 2 bestuursleden in dienst (7,35 fte). Naast deze vaste medewerkers heeft WOV in 2023 gebruik gemaakt van externe ondersteuning in verband met vervanging bij ziekte en tijdelijke invulling van vacatures.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuimpercentage bedroeg in 2023 8,7% (2022: 12,1%). Het hoge verzuim werd met name veroorzaakt doordat één medewerker langdurig ziek was.

Samenwerking

De afgelopen jaren heeft de WOV ingezet op versterking van de organisatie door de samenwerking met collega-corporaties te onderzoeken. Hoewel wij begin 2023 hoopvol gestemd waren over het komen tot samenwerking in de werkorganisatie met WormerWonen, is halverwege het jaar 2023 helaas gebleken dat de beelden over de samenwerking te ver uiteen liepen. Wij hebben gezamenlijk geconcludeerd dat een samenwerking op dit moment dan ook geen reële optie is.

Dit houdt niet in dat wij naar de toekomst toe niet open staan voor samenwerking en concrete mogelijkheden hierin niet zullen onderzoeken. Hierbij kijken wij ook naar de ontwikkelingen die zich voordoen bij de gemeente Oostzaan. Verregaande samenwerking tussen de gemeente Oostzaan en één of meerdere andere gemeenten immers ook voor de WOV het speelveld kunnen veranderen en samenwerking met één of meerdere corporaties kunnen bevorderen.

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 2023 terecht bij de externe geschillencommissie voor de huurders van de woningcorporaties in de Zaanstreek. In 2023 zijn er geen klachten over onze dienstverlening behandeld door de geschillencommissie.

6. Kwaliteit van het woningbezit

Het Woningbezit

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

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 2023 heeft 78% van de woningen een huur onder de zogenoemde aftoppingsgrenzen. De WOV streeft naar een aandeel van minimaal 80%.

Woningen naar type	Aantal		%	
	2023	2023	2022	2022
Type woning				
Eengezinswoningen	655	63%	655	63%
Etagewoningen:				
Met lift of gelegen op begane grond	237	23%	237	23%
Zonder lift	151	14%	151	14%
	388	37%	388	37%
Totaal	1043	100%	1043	100%

Woningen naar bouwjaar	Aantal		%	
	2023	2023	2022	2022
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%
2020-2023	33	3%	33	3%
Totaal	1043	100%	1043	100%

Woningen naar prijsklasse	Aantal		%	
	2023	2022	2023	2022
Tot €452,20 (€442,46)	152	156	14%	15%
Van €452,20 (€442,46) tot €647,19 (€633,25)	543	459	52%	44%
Van €647,19 (€633,25) tot €693,60 (€678,66)	111	188	11%	18%
Van €693,60 (€678,66) tot €808,06 (€763,47)	189	174	18%	17%
Hoger dan €808,06 (€763,47)	48	66	5%	6%
Totaal	1.043	1.043	100%	100%

Woningen naar aantal kamers	Aantal		%	
	2023	2022	2023	2022
1	0	0	0%	0%
2	125	125	12%	12%
3	229	229	22%	22%
4	657	657	63%	63%
5	32	32	3%	3%
Totaal	1.043	1.043	100%	100%

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 zijn 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.

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 niet 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 aangebracht 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 huuropzettingsinformatie 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 overall 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 2023 € 2.087.899 (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

Onderhoud	Werkelijk 2023	Begroot 2023	Werkelijk 2022
Klachtenonderhoud	948.226	523.000	1.165.473
Mutatieonderhoud	761.063	528.000	1.677.326
Contractonderhoud	117.159	93.000	105.592
Vraaggestuurd onderhoud	0	775.000	
Planmatig onderhoud	239.220	345.000	551.100
Sociaal beheer	22.232	23.000	30.056
	2.087.900	2.287.000	3.529.547
Toegerekende organisatiekosten	648.595	278.000	602.107
Totaal	2.736.495	2.565.000	4.131.654

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.

Mutatie- en klachtenonderhoud

Wij zien in 2023 een kleine onderschrijding van de begroting waar het gaat om de onderhoudslasten. Tot halverwege het jaar 2023 zag het ernaar uit dat de onderhoudslasten net als in het jaar 2022 ruim boven begroting zouden uitkomen.

Om de onderhoudslasten beheersbaar te houden hebben wij in augustus 2023 in overleg met de aannemer stevig moeten ingrijpen en het mandaat van de aannemer moeten intrekken. Helaas had dat ook als consequentie dat de kwaliteitsverbetering in het onderhoudsproces die wij in de jaren daarvoor ingezet hadden, op dat moment niet meer kon worden voortgezet en wij qua onderhoudsniveau terug moesten naar het aanpakken van zaken die technisch niet meer voldoen, ruimte voor extra ingrepen was er op dat moment financieel niet meer.

Ook de beoordeling van elke individuele melding vanuit onze bewoners is vanaf dat moment weer door onze eigen opzichters opgepakt, waardoor wij meer kunnen sturen op de wijze waarop klachten worden opgelost en de toets op technische noodzaak van ingrepen. Bovendien hebben wij in overleg met de aannemer de toepassing van het afgestemde onderhoudsbeleid nog een keer goed onder de loep genomen, en heeft dat ertoe geleid dat er vanuit de aannemer een correctie op de onderhoudskosten is toegepast.

Contractonderhoud

Er is in 2023 € 117.159 uitgegeven aan contractonderhoud. Hiervoor was € 93.000 begroot. Deze kosten betreffen voornamelijk het preventief onderhoud aan liften en cv-/mv- en warmtepompinstallaties.

Planmatig Onderhoud

De realisatie bedraagt € 239.220 ten opzichte van de begroting van € 345.000. De volgende grotere werkzaamheden zijn in 2023 uitgevoerd:

- Schilderwerk inclusief houtherstel (diverse complexen);



7. Vernieuwing en verduurzaming

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)

Wij hebben in 2023 onze plannen voorzien van nieuwe stikstofberekeningen ingediend bij de gemeente. Helaas is het plan daar door personele problemen binnen de organisatie stil komen te liggen, hoewel wij meermaals met de gemeente over dit plan hebben overlegd en de toezegging hadden gekregen dat het vergunningstraject in eerste instantie voor het einde van 2023 en later, bij het maken van prestatieafspraken, uiterlijk begin 2024 zou zijn afgerond. Wij vervolgen de gesprekken met de gemeente over deze ontwikkeling in 2024 en hopen dat alle benodigde trajecten in een stroomversnelling zullen gaan komen en we binnen afzienbare tijd eindelijk tot realisatie van dit plan kunnen overgaan.

Nieuwbouw Kerkbuurt 87

In 2023 zijn wij helaas geconfronteerd met enorme kostenstijgingen in dit project, vooral door allerhande kostenverhogende aanpassingen op aangeven van Welstand. Het plan is hiermee onhaalbaar geworden voor sociale woningbouw. Dat houdt in dat er nog altijd geen definitief plan gereed is, en wij in 2024 verder moeten kijken naar optimalisatie van het plan of aanpassing van het plan zodanig dat de woningen betaalbaar zijn en passen binnen de sociale voorraad.

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 CO₂-neutraal zijn. Dit betekent dat de woningvoorraad geen CO₂ uitstoot of de uitstoot compenseert door een vergelijkbare hoeveelheid CO₂ 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 CO₂ 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

In 2023 is voor alle verduurzamingscomplexen de nieuwe strategie verder uitgewerkt, waarbij die voor complex 5 het meest concreet is. Wij hebben inmiddels in januari 2024 een bewonersavond georganiseerd waar we de bijgestelde plannen aan de bewoners hebben gepresenteerd en input hebben opgehaald voor verdere optimalisatie van dit plan. Op dit moment werken wij er samen met de aannemer naartoe om in het najaar van 2024 tot uitvoering over te gaan, hoewel daar nog wel enige onzekerheid is over de haalbaarheid hiervan in verband met mogelijk aanvullend flora- en fauna onderzoek.

Verloop energielabels

	2023	2022	2021
Label			
A++	21	21	21
Label A+	44	43	43
Label A	191	205	203
Label B	222	263	265
Label C	295	212	212
Label D	115	138	138
Label E	70	78	77
Label F	52	53	55
Label G	33	30	29
	1043	1043	1043
Groene labels (A++/C)	74%	71%	71%
Overig (D/G)	26%	29%	29%
	100%	100%	100%

8. Huur en verhuur

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 (€647,19 of €693,60, prijspeil 2023). 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 koon de verhoging bij de overige huurders beperkt blijven. Voor de meeste huurders bedroeg de huurverhoging per 1 juli 1,9%. Huurders in woningen met een E/F/G label hebben in 2023 geen huurverhoging gekregen.

Woningzoekenden

Bij de WOV waren eind 2023 4.860 ingeschreven woningzoekenden (2022 4.587), waarvan 26% niet in Oostzaan woont. Het aantal woningzoekenden is met 473 toegenomen ten opzichte van vorig jaar (2022: 482). In 2023 hebben 815 personen zich ingeschreven. Het aantal ingeschreven woningzoekenden geeft maar beperkt inzicht in de actuele vraag naar woningen omdat veel mensen zich inschrijven omdat ooit nog eens te verhuizen. Er zijn bijvoorbeeld bijna 1.400 personen die meer dan 20 jaar en ruim 700 die meer dan 30 jaar ingeschreven staan. De gemiddelde inschrijfduur is ongeveer 14 jaar.	Leeftijd woningzoekenden	
	<20 jaar	160
	20<30 jaar	664
	30<40 jaar	798
	40<50 jaar	657
	50<60 jaar	786
	60<70 jaar	799
	70<80 jaar	629
	>80 jaar	367

		4.860

Mutatiegraad

De mutatiegraad in Oostzaan was in 2023 ongeveer net zo hoog als vorig jaar (5,22% ten opzichte van 5,14% in 2022). Er kwamen in 2023 49 woningen leeg en er werden er 50 verhuurd (2022: resp. 52 en 66). Net als in 2022 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. Een aantal woningen hebben relatief lang leeg gestaan omdat het mutatieproces nog niet helemaal op orde was. In de loop van 2023 is het mutatieproces verder verbeterd. Per balansdatum staan nog 8 woningen leeg.

Verhuringen

	2023	2022
Verhuur bestaande woningen	50	66
Verhuur nieuwbouwwoningen	0	0
	-----	-----
	50	66
Reguliere verhuringen	43	60
Woningruil	1	0
Urgentie via gemeente Oostzaan	2	2
Statushouders	4	4
	-----	-----
	50	66

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 2023 niet aan de orde geweest.

VERHURINGEN 2023					
	Huurgrenzen				Totaal
	<= 452,20	<=647,19	<=808,06	> 808,06	
Eénpersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd, inkomen <= 25.475,-	1	4	0	0	5
< AOW leeftijd, inkomen > 25.475,-	0	2	7	0	9
>= AOW leeftijd, inkomen <= 25.075,-	0	2	0	0	2
>= AOW leeftijd, inkomen > 25.075,-	0	0	1	0	1
Totaal éénpersoonshuishoudens	1	8	8	0	17
	Huurgrenzen				Totaal
	<= 452,20	<=647,19	<=808,06	> 808,06	
Tweepersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd, inkomen <= 34.575,-	0	12	0	0	12
< AOW leeftijd, inkomen > 34.575,-	0	0	4	0	4
>= AOW leeftijd, inkomen <= 33.080,-	0	1	0	0	1
>= AOW leeftijd, inkomen > 33.800,-	0	1	3	1	5
Totaal tweepersoonshuishoudens	0	14	7	1	22
	Huurgrenzen				Totaal
	<= 452,20	<=693,60	<=808,06	> 808,06	
Driepersoonshuishoudens					
< AOW leeftijd, inkomen <= 34.575,-	0	8	1	0	9
< AOW leeftijd, inkomen > 34.575,-	0	0	2	0	2
>= AOW leeftijd, inkomen <= 33.800,-	0	0	0	0	0
>= AOW leeftijd, inkomen > 33.800,-	0	0	0	0	0
Totaal driepersoonshuishoudens	0	8	3	0	11
Totaal	1	30	18	1	50

Wachttijd

We hebben in 2023 44 woningen, 88% (2022: 57, 86%) aangeboden via een advertentie op de website van de WOV. Gemiddeld reageerden 49 woningzoekenden op een advertentie (2022: 37).

De wachttijd om 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	41	82%
Elders	9	18%
Totaal	50	100%

Van de 50 nieuwe huurders kwam 82% uit de gemeente Oostzaan (2022: 70%)

Verhuringen naar categorie

	Aantal 2023	%
Regulier	43	86%
Urgenten	2	4%
Statushouders	4	8%
Woningruil	1	2%
Overige en maatwerk	0	0%
Totaal	50	100%

Er zijn 7 woningen door directe bemiddeling toegewezen, waarvan 2 urgente situaties, 4 aan statushouders, 1 woningruil en geen overigen (2022: 2, 4, 3 en 0).

Statushouders

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

	2023	2022	2021	2020
Achterstand per 1 januari	-2	-4	-2	6
Taakstelling	22	14	15	8
Gehuisvest	-11	-12	-17	-16
Achterstand per 31 december	9	-2	-4	-2

Hiermee voldoet de gemeente Oostzaan per ultimo 2023 niet meer aan de taakstelling.

Ter beschikking gestelde woningen	4	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 2023 moet de WOV 92,5% van de woningen toewijzen aan deze doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 44.035 (prijspeil 2023) en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 48.625 (prijspeil 2023). Daarbuiten mogen wij 7,5% vrij toewijzen.

In 2023 heeft WOV 48 van de 49 verhuurde sociale huurwoningen (98%) verhuurd onder de inkomensgrens (2022: 66; 100,0%) 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 de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. De aftoppingsgrens bedraagt voor één- en tweepersoonshuishoudens € 647,19 (prijspeil 2023) en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 693,60 (prijspeil 2023). Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties.

Voor het passend toewijzen zijn de inkomensgrenzen voor 2023:

	Max Huishoudinkomen	Max huurprijs:
• 1-persoonshuishouden tot AOW:	€ 25.475	€ 647,19
• 1-persoons ouderenhuishouden AOW:	€ 25.075	€ 647,19
• 2-persoonshuishouden tot AOW:	€ 34.575	€ 647,19
• 2-persoonsouderenhuishouden AOW:	€ 33.800	€ 647,19
• 3 en meerpersoonshuishouden tot AOW:	€ 34.575	€ 693,60
• 3 en meerpersoonsouderenhuishouden AOW:	€ 33.800	€ 693,60

In 2023 heeft de WOV 98% (2022:100%) passend toegewezen. Hiermee heeft de WOV voldaan aan deze wettelijke eis.

Verkoop van woningen

De WOV heeft in 2023 - zoals voorgenomen - geen woningen verkocht. (2022: 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 2022 op een hoog niveau. De huurderving in 2023 bedroeg €95.000 (2022: €139.000).

	2023	2022
Leegstaand begin boekjaar	9	23
Opzeggingen in boekjaar	49	52
Verhuringen in boekjaar	-/-50	-/-66
	----	----
Leegstand eind boekjaar	8	9

Het aantal leegstaande woningen per begin 2023 was 9. Dit is gedurende het jaar teruggebracht naar 8 leegstaande woningen per eind 2023.

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 2023 was € 24.161. Dat is 0,32% van de totale huursom en betreft 48 huurders (2022: € 30.587,-, 0,42% en 106 huurders). Er zijn vier huurders (2022:5) met een achterstand van twee maanden of meer.

Ontruimingen

Er is in 2023 één woning ontruimd in verband met illegale bewoning (2022: geen).

9. Leefbaarheid

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 gemeen- te 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 2023 zijn diverse zaken doorgestuurd naar - en in behandeling genomen door - Welzijn Wonen Plus en BeterBuren.

Overlast

Er zijn in 2023 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 2023 samengewerkt met BeterBuren voor bemiddeling.

10. Belanghebbende partijen

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 2023 waren:

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

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. De projecten Voetbalkooi en Kerkbuurt kwamen verschillende keren aan bod. Daarnaast hebben we ook gesproken over verhuizing van WOV naar het gemeentehuis, waarvoor wij in 2024 de mogelijkheden verder verkennen en willen concretiseren.

Prestatieafspraken

In 2022 zijn prestatieafspraken gemaakt met de gemeente Oostzaan waarbij nog werd uitgegaan van de doelstelling om binnen een tijdsbestek van 10 jaren het aanbod aan sociale huurwoningen uit te breiden met minimaal 100 woningen. Deze ambitie bleek door de gewijzigde financiële omstandigheden en de doorrekening van het verbeterplan niet langer houdbaar. Hierover is uitgebreid gesproken met de gemeente en HVO, wat heeft geleid tot nieuwe, binnen het verbeterplan passende, prestatieafspraken voor 2024. Daarnaast is door een gewijzigde aanpak vertraging opgetreden in de verduurzamingsprojecten, waarbij start uitvoering van de verduurzaming van complex 5 is doorgeschoven naar 2024.

Deze zullen gedurende het jaar 2024 geëvalueerd worden en er zal een aanvang worden genomen met nieuwe gesprekken waarbij de intentie is om ook de andere twee corporaties in Oostzaan te betrekken.

11. Financiën

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 2024-2028, geactualiseerd met de jaarcijfers over 2023, als volgt ontwikkelen:

	2024	2025	2026	2027	2028
ICR (min. 1,4)	2,38	2,34	2,50	2,33	2,41
LTV beleidswaarde (max. 85%)	44,4%	53,2%	56,4%	56,9%	60,9%
Solvabiliteit beleidswaarde (min. 15%)	52,7%	44,1%	40,6%	40,1%	36,3%
Dekkingsratio (max. 70%)	12,8%	15,7%	17,1%	17,0%	18,0%
Onderpandratio WSW (max. 70%)	12,8%	15,7%	17,1%	17,0%	18,0%

- 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

In 2023 kent de woningmarkt nog altijd een krapte. Nieuwbouw stagneert en de huurmarkt blijft een sterke vraag kennen, met name de sociale huur. Op de markt van midden en dure huur daalt het aanbod door nieuwe regelgeving. De woz waarde van het bezit is in 2023 met 11,4% toegenomen. (2022 +4,8%) De marktwaarde in verhuurde staat is in 2023 flink afgenomen. In 2023 is de marktwaarde van de portefeuille met 8% afgenomen, een afname van € 18,0 miljoen. (2022: toename 8%) De daling van de marktwaarde wordt voornamelijk veroorzaakt door de validatie van de markthuurlen (-14,3 miljoen), de marktontwikkeling van de liberalisatiegrens (-5,8 miljoen) en disconteringsvoet (-6,3 miljoen) en de aanpassing van de overdrachtskosten (-4,8 miljoen). Hiertegenover stond een stijging van de maximale huur (+7,7 miljoen) en woz-waarde (+4,2 miljoen). De totale marktwaarde in verhuurde staat bedraagt eind 2023 € 198,1 miljoen (2022: € 216,1 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.

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 huurstijgingsparameter: 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 wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, prestatieafspraken en het huurbeleid. In de praktijk kan de huurstijging, 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.
- Bepaling van de toegepaste disconteringsvoet (doorexploiteer scenario). De disconteringsvoet die ultimo 2023 in de beleidswaardebepaling is opgenomen, wordt gelijk verondersteld aan de disconteringsvoet van de marktwaardebepaling. Theoretisch kan mogelijk 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 de komende jaren een ontwikkeling gaat doormaken.
- Onderhoudskosten versus investeringen. Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van onderhoudskosten versus investeringen en/of toerekening van niet direct vastgoed gerelateerde bedrijfslasten.
- Beheerskosten. Toepassing van nadere standaardisatie voor bepaling van beheerskosten.

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 € 126,2 miljoen (2022: € 149,2 miljoen).

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

	31-12-2023	31-12-2022
Marktwaarde in verhuurde staat	198.120.060	216.115.471
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	14.965.732	37.280.577
Betaalbaarheid (huren)	-91.674.697	-122.346.734
Kwaliteit (onderhoud)	-43.427.516	-36.626.155
Beheer (beheerskosten)	-6.065.616	-27.492.315
	-126.202.097	-149.184.627
Beleidswaarde	71.917.963	66.930.844
Beleidswaarde met onderscheid naar Daeb en niet-Daeb Activiteiten		
Daeb activiteiten	69.312.591	64.315.489
Niet-Daeb activiteiten	2.605.372	2.615.355
Totaal	71.917.963	66.930.844

Van marktwaarde naar beleidswaarde

Het verschil van € 126,2 miljoen tussen de marktwaarde in verhuurde staat (€ 198,1 miljoen) en de beleidswaarde (€ 71,9 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. De totale opslag door beschikbaarheid bedraagt € 15,0 miljoen (2022: opslag € 37,3 miljoen).

Betaalbaarheid

De afslag voor betaalbaarheid wordt veroorzaakt omdat WOV:

- geen markthuur vraagt 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 € 91,7 miljoen (2022: € 122,3 miljoen).

Onderhoud

De afslag voor onderhoud wordt veroorzaakt doordat WOV meer onderhoud doet dan waar in het handboek wordt verondersteld dat commerciële partijen doen. WOV verwacht gemiddeld € 2.991 per woning per jaar uit te geven. In het handboek wordt uitgegaan van een bedrag tussen de € 803 en € 2.205 per woning per jaar. De totale afslag door het onderhoudsbeleid bedraagt € 43,4 miljoen (2022: € 36,6 miljoen).

Beheer

De afslag voor beheer wordt veroorzaakt doordat WOV meer beheerskosten maakt dan commerciële partijen. Het verschil zit in de maatschappelijke dienstverlening door corporaties samenhangend met de doelgroepen van de corporaties. De gemiddelde beheerskosten per woning bedragen € 1.078 per jaar (2022: €1.606). Het handboek hanteert €499 tot € 509 per woning. De totale afslag door het beheer bedraagt € 6,1 miljoen (2022: € 27,5 miljoen).

Beleidswaarde ultimo 2023 is € 5,0 miljoen hoger dan ultimo 2022

De beleidswaarde is van € 66,9 miljoen ultimo 2022 toegenomen tot € 71,9 miljoen ultimo 2023. Een toename van € 5,0 miljoen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de volgende aspecten.

Marktontwikkelingen

De wijziging van de macro-economische parameters heeft een positief effect van € 4,8 miljoen.

Onderhoudsnorm

Het aanpassen van het onderhoudsbeleid heeft een negatief effect van € 10,9 miljoen. De gemiddelde kosten per woning per jaar stijgen van € 2.684 naar € 2.991. De onderhoudsnorm is opgesteld op basis van de meerjarenprognoses voor zowel het planmatig als het dagelijks onderhoud. Ook is in de normbepaling kritisch gekeken welke organisatiekosten, zoals salarissen, moeten worden toegerekend aan het onderhoud. Hiermee is een verschuiving zichtbaar van de beheerkosten naar de onderhoudskosten.

Huurbeleid

Het aanpassen van het huurbeleid heeft een positief effect van € 4,5 miljoen.

Beheer

Het verschil in de afslag door de beheerkosten ad. € 19,1 miljoen wordt veroorzaakt door de lagere kosten voor Verhuur en Beheer. De gemiddelde kosten per woning per jaar dalen van € 1.606 naar € 1.078. Deze norm ligt een stuk lager dan het voorgaande jaar, onder andere door de vervanging van relatief dure inhuurkrachten door eigen personeelsleden. Bovendien is ook hier het effect van verschuiving van toegerekende lasten van de beheerlasten naar het onderhoud zichtbaar.

Validatie disconteringsvoet

De validatie van de disconteringsvoet heeft een negatief effect van € 2,7 miljoen.

Verder zijn er nog wat kleinere positieve en negatieve effecten.

Realiseerbaarheid van de waarde onroerende zaken in exploitatie

Per 31 december 2023 is in totaal € 139,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves inbegrepen (2022: € 157,3 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 ingecalculiseerd. 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 € 339,4 miljoen (2022: €304,8 miljoen).

Financierbaarheid

De financierbaarheid van ons beleid is in 2023 nadrukkelijk onderwerp van gesprek geweest. Onder andere de gesprekken met WSW hebben de kwetsbaarheid van de WOV in dit opzicht opnieuw zichtbaar gemaakt. Het verbeterplan wat wij in 2023 hebben geschreven, heeft dan ook nadrukkelijk als uitgangspunt gehad de financierbaarheid van het beleid en de bestendigheid van het bedrijfsmodel

van de WOV. In dit verbeterplan hebben wij nadrukkelijk keuzes gemaakt ten aanzien van onze portefeuillestrategie, zowel waar dit betreft nieuwbouwplannen als de uitvoering van de verduurzamingsplannen. Met deze gewijzigde plannen blijven de kengetallen voldoen aan de normen en is de financierbaarheid van het WOV-beleid voor de komende jaren in principe gegarandeerd, maar hierbij hebben wij wel moeten concluderen dat de wens tot zelfstandigheid van de WOV met een prijs komt.

Investerings (cf begroting)

De WOV investeert van 2024 tot en met 2033 €18,4 miljoen om de woningen duurzamer en kwalitatief beter te maken. Daarnaast wordt €30,0 miljoen geïnvesteerd in nieuwbouw. De voorgenomen investeringen zijn vastgelegd in de meerjarenbegroting.

Leningen

De WOV heeft in 2023 geen nieuwe leningen aangetrokken. De totaal uitstaande leningen bedraagt ultimo 2023 €24,2 miljoen (2022: €25,1 miljoen).

Het gemiddelde rentepercentage op de leningenportefeuille bedroeg in 2023 2,05% (2022: 2,01%). Het WSW staat, met uitzondering van één lening (omvang: €0,04 miljoen), borg voor deze leningen. Het rijk, gemeentes en corporaties fungeren als achtervang.

Resultaat

Het resultaat van de WOV in 2023 bedraagt -/€16,6 miljoen (2022: €15,3 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 2023 -/€18,5 miljoen (2022: €15,5 miljoen).

Exploitatie en kasstromen

Met de exploitatie is een vrije kasstroom gegenereerd van €1,7 miljoen (2022: -/€0,6 miljoen). De kasstroom inclusief investeringen, desinvesteringen en financieringen is €0,4 miljoen positief (2022: €1,4 miljoen negatief). De stand van de liquide middelen is ten opzichte van eind 2022 met €0,4 miljoen toegenomen.

Vermogen en waardering

Het totale eigen vermogen van de WOV bedraagt ultimo 2023 €175,4 miljoen (2022: €192,0 miljoen). In dit vermogen is in totaal €139,8 miljoen (2022: €157,3 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 86,9% (2022: 87,6%), rekening houdend met de herwaarderingsreserve. De solvabiliteit op basis van beleidswaarde is ultimo verslagjaar 65,0% (2022: 61,2%).

Op basis van de meerjarenbegroting 2024-2028 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 2023 te hebben vastgesteld met inachtneming van de verklaring van de accountant. Overeenkomstig artikel 31 van de statuten van de vereniging is de jaarrekening 2023 ter goedkeuring voorgelegd aan de RvC. Op de algemene ledenvergadering van 19 juni 2024 is de jaarrekening ter vaststelling voorgelegd aan de leden van de vereniging.

Tevens verklaart het bestuur dat alle uitgaven in het verslagjaar 2023 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. van Aert

12. Risico's

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. Vooral nog 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.

Risicobeoordeling WSW

Op basis van onze verslagstukken wordt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw een inschatting gemaakt van de, met name, financiële risico's van de WOV. Dit wordt onder andere gedaan door de financiële prestaties op basis van een aantal 'ratio's' te toetsen aan de norm. Halverwege 2023 bleek dat wij niet voldeden aan de gestelde norm ten aanzien van de Interest Coverage Rate, oftewel de mate waarin wij met de kasstroom uit onze dagelijkse werkzaamheden onze renteverplichting konden voldoen.

Dit heeft geleid tot dringende gesprekken met zowel WSW als Aw, waarbij het WSW ons onder zogenoemd 'verdiepend beheer' heeft geplaatst en ons verzocht heeft een verbeterplan op te stellen om weer tot een gezonde financiële situatie te komen. Wij hebben dit verbeterplan vergezeld van onze begroting in december 2023 ingediend bij Aw en WSW, en hier is door beide partijen positief op gereageerd. Wel hebben wij in dit verbeterplan ingrijpende keuzes moeten maken ten aanzien van, vooral, het dwingend terugdringen van onze onderhoudsuitgaven en het schrappen c.q. aanpassen van investeringsplannen. Hieronder schetsen wij de context waarin deze situatie is ontstaan, en wat onze positie hierin per einde 2023 is:

De financiële positie van WOV is het afgelopen jaar uitdagend gebleken. Er is een stabiele inkomende kasstroom uit de verhuur van woningen, maar met name aan de uitgavenkant hebben wij te maken gehad hoge uitgaven voor onder andere het onderhoud aan onze woningen. Door in te grijpen op deze onderhoudskosten, hebben wij ervoor kunnen zorgen dat de inkomstenstroom voldoende bleef 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 nieuwbouwwontwikkeling en verduurzaming, loopt een woningcorporatie sowieso een risico. WOV maakt 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. Bovendien heeft de WOV in 2023 een duidelijke heroverweging ten aanzien van haar portefeuillestrategie gemaakt, die is vertaald in de meerjarenplannen 2024 en verder en ook in een, in 2024 vast te stellen, herijking van de wensportefeuille heeft geresulteerd. 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 zal ook de wet 'Versterking regie volkshuisvesting' in de komende jaren mogelijk bepalend worden voor wat wij als organisatie nog wel en niet kunnen ondernemen op het gebied van volkshuisvesting.

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.

Bovenstaand 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 zowel op financieel gebied als ten aanzien van het behalen van de gestelde doelen, 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.

Klantrisico's

WOV ziet, waar het klantrisico'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.

Organisatierisico'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 Treasurystatuut, 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 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

- In 2023 hebben wij uitvoerig met onze accountant gesproken over de frauderisico's in de kwetsbare processen. Met name het onderhoudsproces is hierin uitvoerig doorgelicht, en hier zijn door de accountant kritische bevindingen, maar ook concrete aanbevelingen in gedaan. Bij de interimcontrole eind 2023 bleek al dat WOV haar onderhoudsproces hierin op positieve wijze had bijgesteld en dat, zeker in de tweede helft van 2023, frauderisico's door de WOV verder zijn ingedamd.
- In 2024 gaan wij, met de extern deskundige partij Naris, verder inzoomen op onze risicopositie en ons risicomanagement. Ook daarbij zal frauderisico een prominente plek krijgen.

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 het najaar van 2023 hebben wij met een extern adviseur aandacht besteed aan het risicomanagement binnen WOV en een aanzet ten aanzien van een risicomanagementbeleid geschreven. Dit zal, gecombineerd met een inventarisatie van de risico's in de vorm van een risicomatrix en bijbehorende beheersmaatregelen, in 2024 tot een binnen de organisatie vastgesteld en gedragen risicomanagementbeleid worden uitgewerkt.

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

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 2024 voltooien wij ons risicomanagementbeleid en zorgen wij ervoor dat dit bij onze medewerkers en relevante partners bekend is.

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.

13. Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

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 2023.

Samenstelling RvC per 31 december 2023

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), 0 (2023).

De heer B. van Goudoever

- Benoemd per 1 november 2018, herbenoemd per 1 november 2022.
- Niet meer herbenoembaar na 2^e termijn.
- Organisatieadviseur bij STIMadvies bv
- Behaalde PE-punten: 6 (2020), 10 (2021), 2 (2022), 3 (2023).

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), 5 (2023)

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 2023. 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 is tevens opdrachtgever voor de accountantscontrole.

In juni 2023 zijn de jaarrekening en het jaarverslag over het jaar 2022 besproken. Op dat moment was er nog geen goedkeurende verklaring van de accountant, omdat deze nog bezig was met nadere controles op het onderhoud. Gezien de doorlooptijd heeft de RvC het concept jaarverslag en de conceptjaarrekening vastgesteld onder de nadrukkelijke voorwaarde dat er geen materiële wijzigingen

meet zouden volgen uit de controles door de accountant. Op 21 juli 2023 is door de RvC-leden akkoord gegeven op de definitieve vaststelling van de jaarrekening aangezien geen materiële wijzigingen meer waren opgetreden. Dit is formeel bekrachtigd in de vergadering van 15 augustus 2023.

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 2023 hebben remuneratiegesprekken plaatsgevonden met de 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 2023 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 bijgewoond.

Behandelde onderwerpen RvC

In de vergaderingen van de RvC in 2023 zijn de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

Januari

- | | |
|---|--------------------|
| • Kwartaalrapportage en voorlopige onderhoudscijfers 2022 | Ter kennisname |
| • Treasuryjaarplan | Ter vaststelling |
| • Selectie visitatiebureau | Ter besluitvorming |
| • Stand van zaken interimcontrole | Ter kennisname |
| • Stand van zaken implementatie Cegeka | Ter kennisname |
| • Stand van zaken vacatures | Ter kennisname |

April

- | | |
|--------------------------------|---------------------------|
| • Stand van zaken Jaarrekening | Ter kennisname |
| • Samenwerking HVO en AR | Ter kennisname |
| • Samenwerking WormerWonen | Ter kennisname |
| • Inzet vertrouwenspersoon | Ter kennisname/advisering |
| • Stand van zaken Visitatie | Ter kennisname |

Juni

- Statement bestuur inzake samenwerking Ter vaststelling
- Versterking organisatie en inzet FT bestuurder Ter vaststelling
- Jaarrekening Ter discussie/vaststelling
- Concept visitatierapport Ter discussie
- Activiteitenrapport Ter kennisname
- Samenwerking WormerWonen Ter kennisname
- Nieuwsuur Ter kennisname/discussie
- Accountantscontrole onderhoud, in digitale aanwezigheid van accountant Ter kennisname/discussie

Augustus

- Herbenoemingsprocedure N. Moesman als bestuurder Ter kennisname
- Vertrek projectleider Ter kennisname
- Contact Aw Ter kennisname
- Jaarrekening Ter vaststelling
- Terugblik ALV Ter kennisname
- Nieuwsuur Ter kennisname
- Tussentijdse cijfers Ter kennisname
- Kaderstelling begroting Ter discussie

Oktober

- Stand van zaken managementletter Ter kennisname
- Halfjaarcijfers Ter kennisname
- Stand van zaken verbeterplan Ter kennisname
- Stand van zaken samenwerking huisaannemer Ter kennisname/advisering
- Vertrek commissaris en vacature Ter discussie

November

- Procuratieregeling Ter vaststelling
- Opvolging managementletter Ter kennisname/advisering
- Q3 rapportage Ter kennisname
- Contact/samenwerking HVO Ter discussie
- Terugkoppeling gesprek huisaannemer Ter kennisname/advisering
- Concept prestatieafspraken Ter besluitvorming
- Visitatierapport Ter vaststelling
- Mogelijke verhuizing naar gemeentehuis Ter kennisname/advisering
- Herbenoeming N. Moesman o.v.v. positief advies Aw Ter besluitvorming
- Stand van zaken werving RvC lid Ter kennisname

December

- Verbeterplan Ter vaststelling
- Begroting Ter vaststelling
- Definitieve versie prestatieafspraken Ter kennisname

Rol van de accountant

Het accountantskantoor BDO heeft voor het vijfde 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
I.R. Algera	Kerkrentmeester van de Protestantse Gemeente in Oostzaan. Bestuurslid Stichting Oudheidskamer Oostzaan Bestuurslid Stichting Belbus Oostzaan 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 winkelpand met daarboven studioverhuur. 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 en 2022 €3.000 per jaar voor een regulier lid en €4.000 per jaar voor de voorzitter.

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 2023 € 92.375.

De WOV in transitie

2023 is een bewogen jaar geweest voor de WOV. Eén van de bestuurders heeft zijn rol als bestuurder van de WOV neergelegd. Goed nieuws is dat wij onze voorzitter van het Bestuur, Nicky Moesman, na het verstrijken van zijn bestuursperiode, in 2023 opnieuw hebben kunnen benoemen voor een periode van vier jaar. Binnen de werkorganisatie heeft de interim-coördinator Financiën afscheid genomen en is de coördinator Vastgoed vertrokken naar een nieuwe werkgever.

Om de organisatiestructuur goed neer te zetten, heeft één van de bestuurders vanaf mei 2023 de rol van dagelijks leidinggevende/bestuurder opgepakt. Bovendien is gedurende het jaar de werkorganisatie versterkt door de komst van twee nieuwe collega's op de afdelingen Vastgoed en Wonen. De werkorganisatie van de WOV is hiermee versterkt.

De medewerkers van de WOV hebben in 2023 nog veel energie en inzet besteed aan de verdere implementatie van het automatiseringspakket.

Onze extern toezichthouder Waarborgfonds Sociale Woningbouw WSW heeft halverwege 2023 geconcludeerd dat wij de sturing op onze kasstromen en met name op de (onderhouds)uitgaven op betere manier vorm moeten geven. Het WSW heeft ons onder zogenoemd 'verdiepend beheer' geplaatst en ons de opdracht gegeven om een verbeterplan te schrijven wat de duurzaamheid van het bedrijfsmodel van de WOV inzichtelijk maakt en borgt. Dit verbeterplan is opgesteld in het laatste kwartaal van 2023. Voorafgaand aan het opstellen van dit plan heeft het bestuur in augustus al ingegrepen in de uitgaven aan met name het klachten- en mutatie-onderhoud. Met de huisaannemer

zijn indringende gesprekken gevoerd over de gefactureerde werkzaamheden en de werkprocessen. Dit heeft geleid tot aanpassing van de processen en een belangrijke creditering van kosten. Het verbeterplan is goed ontvangen door het WSW, dat inmiddels (zij het officieel in 2024) haar vertrouwen in dit plan heeft uitgesproken. Het WSW geeft aan dat, als de positieve lijn wordt voortgezet, het verdiepend beheer in de tweede helft van 2024 waarschijnlijk wordt opgeheven. De ingezette richting binnen de WOV heeft de steun van de Raad van Commissarissen. Dit is door de RvC ook benoemd in de Algemene Leden Vergadering van november 2023.

Nieuwsuur onderzoek

In 2023 heeft een onderzoek van het tv-programma Nieuwsuur van de publieke omroep veel aandacht gevraagd van de RvC en uiteindelijk veel impact gehad op de RvC. Nieuwsuur onderzocht het privé verhuren van woningen voor persoonlijk rendement door commissarissen en bestuurders bij woningcorporaties. Hierbij zou sprake kunnen zijn van (schijn van) belangenverstrengeling en van botsende belangen.

Volgens de richtlijnen die voor corporaties gelden, was woningbezit toegestaan als dit bekend was bij de Raad van Commissarissen, niet strijdig zou zijn met de belangen van de woningcorporatie en er melding van is gemaakt. Het onderzoek van Nieuwsuur richtte zich echter vooral op ethische vragen, zoals "Hoe kan het dat een bestuurder of commissaris van een woningcorporatie in de volkshuisvesting privé hoge huren kan vragen voor woningen en misbruik kan maken van de woningschaarste" en "Past verhuurderschap, gericht op rendement, wel bij hun professionele rol als sociaal huisvester?" De WOV was hierin één van de onderzochte woningcorporaties. Het onderzoek is niet slechts uitgezonden door Nieuwsuur en andere NOS-media op televisie, maar is ook in lokale media behandeld.



Een en ander heeft geleid tot veel overleg intern bij de WOV en ook met de onderzoekers van Nieuwsuur, met de brancheorganisatie Aedes, met de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties VTW, met de Autoriteit Woningcorporaties (ministerie) en met anderen. Aedes en VTW hebben als beleidslijn uitgesproken dat het niet gewenst is dat bestuurders en/of commissarissen een vastgoedportefeuille bezitten en/of verhuren "Nee, tenzij".

Bij de WOV was uiteindelijk geen sprake van ongewenste situaties, zoals de Raad van Commissarissen ook steeds heeft aangegeven. Dit is ook door onze toezichthouder Autoriteit Woningcorporaties uitgesproken.

Toch heeft één van onze commissarissen in de Handreiking vastgoedbezit voor woningcorporaties van Aedes/VTW aanleiding gezien om te willen terugtreden. Wij hebben respect voor het besluit, maar wij betreuren het vertrek van een zeer gewaardeerde collega.

Met vertrouwen de komende jaren in

De RvC blikt positief terug op 2023 en kijkt met vertrouwen uit naar 2024 en volgende jaren. We danken iedereen die zich heeft ingezet voor WOV. Dit geldt niet alleen voor de werkorganisatie, maar ook voor de Adviesraad, de huurdersvereniging HVO en de Gemeente Oostzaan, die allen nauw betrokken zijn bij WOV.

Ids Algera,
Voorzitter Raad van Commissarissen

Jaarrekening 2023

1. BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (voor resultaatbestemming)

(in euro's)

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
VASTE ACTIVA		
VASTGOEDBELEGGINGEN		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	193.432.333	210.841.731
2. niet-DAEB vastgoed in exploitatie	4.687.719	5.273.740
3. Vastgoed in ontwikkeling (eigen exploitatie)	409.970	408.850
	<hr/>	<hr/>
	198.530.022	216.524.321
MATERIËLE VASTE ACTIVA		
4. Onroerende en roerende zaken ten dienst van exploitatie	56.797	78.859
FINANCIËLE VASTE ACTIVA		
5. Latente belastingvordering	30.047	32.321
Totaal vaste activa	<hr/>	<hr/>
	198.616.866	216.635.501
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorraden		
6. Vastgoed bestemd voor verkoop	0	0
Vorderingen		
7. Huurdebiteuren	18.354	28.572
8. Belastingen en premies sociale verzekeringen	525.961	606.235
9. Overige vorderingen	0	0
10. Overlopende activa	605.563	173.448
	<hr/>	<hr/>
	1.149.878	808.255
11. Liquide middelen	2.155.890	1.732.614
Totaal vlottende activa	<hr/>	<hr/>
	3.305.768	2.540.869
Totaal	<hr/>	<hr/>
	201.922.634	219.176.370

	<u>31-12-2023</u>	<u>31-12-2022</u>
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN		
12. Herwaarderingsreserve	139.826.661	157.305.539
13. Overige reserves	51.572.324	18.881.939
14. Verenigingsreserve	607.600	567.896
15. Onverdeeld resultaat boekjaar	-16.571.865	15.251.210
Totaal eigen vermogen	175.434.720	192.006.584
VOORZIENINGEN		
16. Voorziening onrendabele investering nieuwbouw	0	0
17. Overige voorzieningen	62.388	52.719
Totaal voorzieningen	62.388	52.719
LANGLOPENDE SCHULDEN		
18. Leningen kredietinstellingen (lang)	23.257.566	24.178.647
19. Agio Vestialening	440.861	451.610
20. Overige schulden	0	0
Totaal langlopende schulden	23.698.427	24.630.257
KORTLOPENDE SCHULDEN		
21. Leningen kredietinstellingen (kort)	921.081	895.441
22. Agio Vestialening (kort)	10.749	10.693
23. Schulden aan leveranciers	1.046.168	644.803
24. Belastingen en premies sociale verzekeringen	160.720	264.140
25. Schulden ter zake van pensioenen	8.581	11.835
26 Overlopende passiva	579.800	659.898
Totaal kortlopende schulden	2.727.099	2.486.810
Totaal	201.922.634	219.176.370

2. Winst- en verliesrekening over 2023

(in euro's)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
1. Huuropbrengsten	7.314.256	7.128.161
2. Opbrengsten servicecontracten	208.987	177.169
3. Overige opbrengsten	0	0
4. Lasten servicecontracten	-177.178	-149.332
5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-716.139	-546.613
6. Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.736.495	-4.131.654
7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-879.115	-1.300.079
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	3.014.316	1.177.652
8. Verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop	0	734.520
9. Toegerekende organisatiekosten	0	0
10. Boekwaarde verkocht vastgoed bestemd voor verkoop	0	-631.338
Netto resultaat verkoop vastgoed bestemd voor verkoop	0	103.182
11. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	95.711
12. Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.459.147	15.526.583
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-18.459.147	15.622.294
13. Opbrengst overige activiteiten	40.988	46.116
14. Kosten overige activiteiten	-12.000	-12.000
Netto resultaat overige activiteiten	28.988	34.116
15. Overige organisatiekosten	-959.103	-1.282.369
16. Kosten leefbaarheid	-15.327	0
17. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	32	0
18. Rentelasten en soortgelijke kosten	-537.316	-494.484
Saldo financiële baten en lasten	-537.284	-494.484
Totaal resultaat voor belastingen	-16.927.557	15.160.391
19. Belastingen	355.692	90.819
Totaal resultaat na belastingen	-16.571.865	15.251.210

3. Kasstroomoverzicht 2023 (in euro's) (volgens de directe methode)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Huuropbrengsten	7.328.138	7.141.575
Vergoedingen	186.315	192.191
Overige bedrijfsontvangsten	53.762	9.342
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0	0
Saldo ingaande kasstromen	7.568.215	7.343.108
Erfpacht	-88.557	-88.557
Betalingen aan werknemers	-532.743	-448.418
Onderhoudsuitgaven	-2.420.152	-3.390.804
Overige bedrijfsuitgaven	-2.683.503	-2.639.090
Betaalde interest	-595.728	-527.214
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-5.785	-6.249
Verhuurderheffing	0	-407.613
Leefbaarheid	-15.327	0
Vennootschapsbelasting	438.240	-390.848
Saldo uitgaande kasstromen	-5.903.555	-7.898.793
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	1.664.660	-555.685
MVA ingaande kasstroom		
Netto verkoopontvangsten grond	0	733.893
Totaal ontvangsten uit hoofde van vervreemding Van materiële vaste activa	0	733.893
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	-1.119	-11.232
Verbeteruitgaven	-334.930	-196.392
Investerings overig	-9.893	-7.951
Totaal van verwerving van materiële vaste activa	-345.942	-215.575
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-345.942	518.318
Nieuwe te borgen leningen	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
Aflossing geborgde leningen	-852.908	-867.481
Aflossing ongeborgde leningen	-42.534	-48.897
Aflossing overige langlopende schulden (waarborgsommen)	0	-436.799
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	-895.442	-1.353.177
Toename (afname) van geldmiddelen	423.276	-1.390.554
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.732.614	3.123.158
Geldmiddelen aan het einde van de periode	2.155.890	1.732.614

4. Toelichting behorende bij de jaarrekening

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 2022 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 waarden marktwaarde. Het handboek voor de bepaling van de marktwaarde per 31 december 2023 is gewijzigd ten opzichte van het handboek dat per 31 december 2022 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 2023 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 geïnclassificeerd 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.

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').

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.

MarktWaarde

Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingen ultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In corop regio Kop van Noord-Holland bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa 0,50% te laag. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt circa € 15,3 miljoen. In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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 boekwaarde 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 woonegelegenheden) 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 uitpond scenario 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.

	2023	2024
Streefhuur per maand per verhuureenheid	675	653
Lasten onderhoud per jaar per verhuureenheid	2.991	2.684
Lasten beheer per jaar per verhuureenheid	1.078	1.606
Disconteringsvoet	5,76%	5,44%

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 wettelijke 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.

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde COROP-regio's waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met 0,38% (Corop regio Groot- Amsterdam). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld. Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 6,8 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,75% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 6,05% voor de niet-DAEB portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en

Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) in deze periode niet direct tot bijsturingsmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

Ten opzichte van 2022 is de beleidswaarde 2023 per saldo met € 5,0 miljoen toegenomen.

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 waarderingsverschillen 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 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.

Afschrijvingen

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

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daar van, op de waardepeildatum 31 december 2023 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 gereede 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 waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven 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 beleidsdekkingsgraad is eind 2023 131,5% (eind 2022 133,7%). De vereiste beleidsdekkingsgraad is eind 2023 126,4% (eind 2022 127,1%). Het fonds had dus voldoende vermogen en geen reservetekort.
- 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 pensioenfondsen 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 terug storting 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 2023 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 kosten verdeelstaat, 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.

	2023	2022
Lasten verhuur en beheer	31,2%	22,5%
Servicekosten (huismeester)	0,3%	0,3%
Lasten onderhoud	28,2%	24,8%
Projecten	0,0%	0,0%
Overige organisatiekosten	40,3%	52,4%
	100,0%	100,0%

In 2023 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 van enkele medewerkers. De grootste post onder Overige organisatiekosten betref de uitloop van de migratie van NCCW naar Empire en de accountants- en advieskosten.

Afschrijvingen

Over de activa in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde 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.

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 ontwerpfase 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 2023 nog wijzigingen ondergaan. De aanslagen vennootschapsbelasting tot en met het verslagjaar 2021 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 financierings- activiteiten) 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 verder 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 één tot twee 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 is de WOV geconfronteerd met een ongekend snelle stijging van prijzen met achterblijvende/dalende 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 prijsrisico'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 balans

Vastgoedbeleggingen

	31-12-2023	31-12-2022
1.Daeb vastgoed in exploitatie	193.432.333	210.841.731
2.Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	4.687.719	5.273.740
3.Vastgoed in ontwikkeling voor eigen exploitatie	409.970	408.850

	198.530.022	216.524.321
--	--------------------	--------------------

1.Daeb-vastgoed in exploitatie

Cumulatieve stichtingskosten per 01-01	59.190.222	58.918.200
Cumulatieve herwaardering per 01-01	153.630.014	139.435.257
Afwaardering ten laste van algemene reserve per 1 januari	-1.978.505	-3.475.597

Boekwaarde per 1 januari

	210.841.731	194.877.860
--	-------------	-------------

Mutaties:

Investeringsen	459.825	196.392
Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling	0	0
Herwaardering	-16.890.459	14.024.677
Herclassificatie stichtingskosten	0	75.630
Herclassificatie herwaarderingsreserve	0	170.080
Toe/terugname afwaardering ten laste van algemene reserve	-978.764	1.497.092
Overboeking ORT vanuit activa in ontwikkeling	0	0

Totaal mutaties

	-17.409.398	15.963.871
--	-------------	------------

Cumulatieve stichtingskosten per 31-12	59.650.047	59.190.222
Cumulatieve herwaardering per 31-12	136.739.555	153.630.014
Afwaardering ten laste van algemene reserve per 31-12	-2.957.269	-1.978.505

Boekwaarde per 31 december

	193.432.333	210.841.731
--	--------------------	--------------------

Aantal daeb woningen in exploitatie per ultimo	1.023	1.023
--	-------	-------

2.Niet-Daeb-vastgoed in exploitatie

Cumulatieve stichtingskosten per 01-01	1.768.142	1.843.772
Cumulatieve herwaardering per 01-01	3.505.598	3.670.862

Boekwaarde per 1 januari

	5.273.740	5.514.634
--	-----------	-----------

Correctie cumulatieve stichtingskosten tot en met 2021	-169.926	0
Correctie cumulatieve afwaardering tot en met 2021	169.926	0
Investeringsen	3.903	0
Overboeking stichtingskosten vanuit activa in ontwikkeling	0	0
Herwaardering	-589.924	4.816
Herclassificatie stichtingskosten	0	-75.630
Herclassificatie herwaarderingsreserve	0	-170.080

Totaal mutaties

	-586.021	-240.894
--	----------	----------

	31-12-2023	31-12-2022
Cumulatieve stichtingskosten per 31-12	1.602.119	1.768.142
Cumulatieve herwaarderingsreserve 31-12	3.085.600	3.505.598
Boekwaarde per 31 december	4.687.719	5.273.740
Aantal niet-daeb woningen in exploitatie per ultimo	20	20
Aantal niet-daeb bedrijfsruimten per ultimo	2	2

Marktwaaarde

Het vastgoed in exploitatie is gewaardeerd op marktwaaarde in verhuurde staat. Bij het bepalen van de marktwaaarde in verhuurde staat wordt gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en of schattingen. Het handboek modelmatig waarden marktwaaarde bepaalt de marktwaaarde 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 doorexplotatieerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid 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 doorexplotatieerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren.

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

	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Algemeen						
Prijsinflatie	3,8%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Loonstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Bouwkostenstijging	5,6%	4,1%	4,1%	4,1%	3,3%	2,5%
Leegwaardeontwikkeling	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Woongelegenheden

Instandhoudingsonderhoud EGW	doorexploiteren	€ 1.724,- /	€ 1.965,-			
Instandhoudingsonderhoud MGW	doorexploiteren	€ 1.318,- /	€ 2.205,-			
Instandhoudingsonderhoud EGW	uitponden	€ 944,- /	€ 1.000,-			
Instandhoudingsonderhoud MGW	uitponden	€ 803,- /	€ 1.342,-			
Beheerkosten EGW		€ 508,90				
Beheerkosten MGW		€ 499,38				
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		voor alle jaren 0,095%				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)		voor alle jaren 0,07%				
Reguliere huurstijging	5,8%	5,6%	2,4%	2,0%	2,0%	2,0%
Boveninflatoire huurverhoging zelfstandig	t/m 2025 loonindex (t-1) vanaf 2026 prijsindex (t-1)					
Huurderving	voor alle jaren 1,00%					
Mutatiekans doorexploiteren EGW	4% - 16%					
Mutatiekans uitponden EGW	4% - 16%					
Mutatiekans doorexploiteren MGW	4% - 10%					
Mutatiekans uitponden MGW	4% - 10%					
Juridische splitsingskosten	voor alle jaren € 604,12					
Technische splitsingskosten	voor alle jaren € 0,00					
Mutatieleegstand gereguleerde woningen (in mnd)	voor alle jaren 0 maanden					
Mutatieleegstand geliberaliseerde woningen (in mnd)	voor alle jaren 3 maanden					
Verkoopkosten bij uitponden in% leegwaarde	voor alle jaren 1,00%					
Disconteringsvoet doorexploiteren	7,25% - 7,83%					
Disconteringsvoet uitponden	8,01% - 8,59%					

Voor achterstallig onderhoud zijn geen kosten ingerekend.

Bedrijfsonroerend goed

Instandhoudingsonderhoud m2	voor alle jaren € 6,88					
Mutatieonderhoud m2	voor alle jaren € 11,53					
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 0,214%					
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de woz)	voor alle jaren 0,13%					
Overdrachtskosten	voor alle jaren 11,40%					
Disconteringsvoet	6,83% - 7,66%					

Verloop marktwaarde	Verloop 2023	Verloop 2022
De toename van de marktwaarde wordt als volgt veroorzaakt:		
Marktwaarde begin boekjaar	216.115.471	200.392.494
Voorraadmutaties:		
Sloop	0	0
Overige voorraadmutaties	0	0
	0	0
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek:		
Validatie markthuur	-14.347.705	3.476.270
Validatie disconteringsvoet	-976.653	23.004.114
	-15.324.358	26.480.384
Methodische wijzigingen:		
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	0	3.202.917
Overdrachtskosten	-4.789.396	-1.281.571
Aanpassing indexatie BOG markthuurontwikkeling jaar 1	-7.440	0
Overige rekenmethodiek	0	134
	-4.796.836	1.921.480
Mutatie objectgegevens:		
Oppervlakte	-1.153.732	0
Contracthuur en leegstand	498.301	2.160.184
Maximale huur	7.677.383	656.062
WOZ-waarde	4.246.159	6.402.417
Mutatiekans	545.641	-256.255
Overig	-1.613	1.121.426
	11.812.139	10.083.834
Mutatie waarderingsparameters:		
Macro-economische parameters	-2.420.196	-293.020
Stijging liberalisatiegrens	-5.840.981	-1.378.446
Reguliere huurstijging	3.194.425	-2.070.812
Markthuur	2.317.343	17.412.740
Historische leegwaardestijging	-1.246.921	-15.213.365
Leegwaardestijging	1.592.644	-7.307.384
Splitsings- en verkoopkosten	-8.874	314.577
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-1.053.782	-5.351.502
Beheerskosten	-752.382	-173.688
Belastingen en verzekeringen	841.902	209.021
Verhuurdersheffing	0	9.479.295
Disconteringsvoet	-6.309.532	-18.390.137
	-9.686.364	-22.762.721
Totale mutatie	-17.995.419	15.722.977
Marktwaarde per einde boekjaar	198.120.052	216.115.471

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 € 139,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2022: € 157,3 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 € 125,6 miljoen (2022: € 149,2 miljoen). Dit impliceert dat circa 72% (2022: 69%) 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	Verloop 2023	Verloop 2022
De afname van de beleidswaarde wordt als volgt veroorzaakt:		
Beleidswaarde begin boekjaar	66.930.844	79.802.043
Af: niet-woningen	-149.195	-152.929
Beleidswaarde woningen begin boekjaar	66.781.649	79.649.114
Voorraadmutaties:		
Sloop	0	0
Overige voorraadmutaties	0	-47.812
	0	-47.812
Mutatie vastgoedgegevens:		
Contractgegevens	550.034	2.749.961
Leegstand	146.185	192.782
Maximale huur	6.318	-23.297
WOZ-waarde	0	-1.288.010
Mutatiegraad doorexploiteren	116.068	-97.601
	818.605	1.533.835
Methodische wijzigingen		
Aanpassing grondslag indexatie contractuur woningen	0	1.446.482
Validatie		
Validatie disconteringsvoet	-425.472	8.780.231
Mutatie marktontwikkelingen:		
Macro-economische parameters	-4.795.949	-3.455.586
Liberalisatiegrens	0	-587.226
Verhuurderheffing	0	29.209.705
Reguliere huurstijging	17.395	0
Disconteringsvoet	-2.749.284	-6.970.767
	-7.527.838	18.196.126
Mutatie parameters beleidswaarde:		
Reguliere huurstijging op basis van corporatiebeleid	-487.463	-2.589.111
Aanpassing streefhuurbeleid	4.488.311	-134.214
Aanpassing onderhoudskosten	-10.945.201	-27.854.419
Aanpassing beheerskosten	19.067.090	-12.198.583
	-12.122.737	-42.776.327
Totale mutatie	4.988.032	-12.867.465
Beleidswaarde woningen per einde boekjaar	71.769.681	66.781.649
Bij: beleidswaarde niet-woningen	148.282	149.195
Beleidswaarde einde boekjaar	71.917.963	66.930.844

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.

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

	31-12-2023	31-12-2022
Marktwaarde in verhuurde staat	198.120.060	216.115.471
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	14.965.732	37.280.577
Betaalbaarheid (huren)	-91.674.697	-122.346.734
Kwaliteit (onderhoud)	-43.427.516	-36.626.155
Beheer (beheerskosten)	-6.065.616	-27.492.315
	-126.202.097	-149.184.627
Beleidswaarde	71.917.963	66.930.844
Beleidswaarde in % marktwaarde	36%	31%
Beleidswaarde met onderscheid naar Daeb en niet-Daeb activiteiten		
Daeb activiteiten	69.312.591	64.315.489
Niet-Daeb activiteiten	2.605.372	2.615.355
Totaal	71.917.963	66.930.844

Sensitiviteitsanalyse

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

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Streefhuur per maand per vhe	€ 675	€ 653
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 2.991	€ 2.684
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 1.078	€ 1.606
Disconteringsvoet	5,76%	5,44%

Effect op beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	2023 effect	2022 effect
Streefhuur per maand per vhe	€ 25 lager	€ 4.117.168	€ 5.576.085
Lasten onderhoud per jaar per vhe	€ 100 hoger	€ 3.620.062	€ 3.846.963
Lasten beheer per jaar per vhe	€ 100 hoger	€ 3.620.062	€ 3.846.963
Disconteringsvoet	0,5 % hoger	€ 6.828.238	€ 6.024.889

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 € 339,6 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 2023 als volgt:

	“Voetbalkooi”	Kerkbuurt (sloop)	Totaal
Stichtingskosten per 1 januari	7.798	401.052	408.850
Reeds afgeboekt per 1 januari	0	0	0
Boekwaarde per 1 januari	7.798	401.052	408.850
Mutaties:			
-Investerings	1.120	0	1.120
-Overboekingen	0	0	0
-Desinvesteringen	0	0	0
	1.120	0	1.120
Stand 31 december			
Stichtingskosten per 31 december	0	0	0
Reeds afgeboekt per 31 december	0	0	0
Boekwaarde 31 december	8.918	401.052	409.970

4. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienst van exploitatie

	Kantoor- gebouw	Inventaris	Totaal
Stand 1 januari			
-Aanschafwaarde	250.337	82.248	332.585
-Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-213.240	-40.486	-253.726
	37.097	41.762	78.859
Mutaties:			
-Investerings	0	3.148	3.148
-Desinvesteringen (investerings)	0	-4.933	-4.933
-Afschrijvingen	-11.563	-13.647	-25.210
-Desinvesteringen (afschrijvingen)	0	4.933	4.933
	-11.563	-10.499	-22.062
Stand 31 december			
-Aanschafwaarde	250.337	80.463	330.800
-Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-224.803	-49.200	-274.003
Boekwaarde 31 december	25.534	31.263	56.797

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 2,05% (2022: 1,89%). 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 gebruik making 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 2023 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 diende bij een WOZ-stijging de afwaardering in zoverre te worden teruggenomen. Ultimo 2023 is de volledige herwaardering teruggenomen. 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 2023 € 56.797.

De fiscale waarde bedraagt ultimo 2023 € 251.049.

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 2023 tegen de contante waarde berekend op € 30.047. Per ultimo 2022 bedroeg de latentie € 32.321. De afname van € 2.274 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 2023	Inschatting fiscale waarde ultimo 2023	Vershil
Vastgoed in exploitatie	198.120.052	165.016.653	33.300.904
Vastgoed in ontwikkeling	409.970	316.507	94.582
	198.530.022	165.333.160	33.395.486

De inschatting van de fiscale waarde van deze onroerende zaken in exploitatie en ontwikkeling betreft ultimo 2023 een bedrag van € 165,3 miljoen. De marktwaarde in verhuurde staat van deze onroerende zaken betreft een bedrag van € 198,5 miljoen. De nominale belastingschuld uit hoofde van het waarderingsverschil bedraagt € 8,6 miljoen (zijnde 25,8% 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 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 'doorrolt' 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	132.454	132.454	34.173	30.047
Lening ruil Vestia	0	0	0	0	0
Afschrijvingspotentieel vastgoed in exploitatie	0	0	0	0	0
Totaal	0	132.454	132.454	34.173	30.047

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

Latente belastingvordering vanwege lening o/g	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	32.321	33.821
Mutatie	-2.274	-1.500
Stand per 31 december	30.047	32.321

Betreffende latente belastingvordering houdt verband met verschillen in fiscale/commerciële waardering van de leningportefeuille. De actieve latentie hiervoor is ultimo 2023 tegen de contante waarde berekend op € 30.047. Per ultimo 2022 bedroeg de latentie € 32.321. De afname van € 2.274 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.

Latente belastingvordering in verband met lening ruil Vestia

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	0	60.121
Mutatie	0	-60.121
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>0</u>
Totaal per 31 december	<u>30.047</u>	<u>32.321</u>

Flottende activa

Voorraden

6. Vastgoed bestemd voor verkoop

Boekwaarde grondpositie	<u>0</u>	<u>0</u>
-------------------------	----------	----------

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 9. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Vorderingen

7. Huurdebiteuren	18.354	28.572
8. Belastingen en premies sociale verzekeringen	525.961	606.235
9. Overige vorderingen	0	0
10. Overlopende activa	605.563	173.448
	<u>1.149.878</u>	<u>808.255</u>

7. Huurdebiteuren

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten 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:

Zittende huurders	22.262	28.393
Vertrokken huurders	1.899	2.194
	<u>24.161</u>	<u>30.587</u>
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-5.807	-2.015
	<u>18.354</u>	<u>28.572</u>

8. Belastingen en premies sociale verzekeringen

Vennootschapsbelasting 2020	0	12.203
Vennootschapsbelasting 2021	334.355	50.744
Vennootschapsbelasting 2022	538.103	543.288
Vennootschapsbelasting 2023	-346.497	0
	<u>525.961</u>	<u>606.235</u>

	31-12-2023	31-12-2022
9. Overige vorderingen	0	0
10. Overlopende activa		
Nog te ontvangen contributie	0	24.774
Vooruitbetaalde verzekeringspremies	76.951	62.486
Te ontvangen uitkering in verband met ziekte	3.174	1.864
Nog te ontvangen credit-nota's	419.226	24.200
Overige	106.212	60.124
	605.563	173.448
11. Liquide middelen		
Rekening-courant Rabobank	3.731	9.173
Rekening-courant ING Bank	2.148.097	1.719.411
Spaarrekening ING Bank	4.062	4.030
	2.155.890	1.732.614

Er bestaan geen belangrijke beperkingen inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen.
De geldmiddelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

Eigen vermogen

12. Herwaarderingsreserve	139.826.661	157.305.539
13. Overige reserves	51.572.324	18.881.939
14. Verenigingsreserve	607.600	567.896
15. Onverdeeld resultaat boekjaar	-16.571.865	15.251.210
	175.434.720	192.006.584

12. Herwaarderingsreserve

Stand per 1 januari	157.305.539	143.443.683
Presentatiewijziging n.a.v. correctie	0	-167.637
	157.305.539	143.276.046
<i>Mutaties</i>		
Reeds afgewaardeerd tijdens bouw	0	0
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	-17.478.878	14.029.493
	-17.478.878	14.029.493
Stand per 31 december	139.826.661	157.305.539

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

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	18.881.939	4.768.909
Presentatiewijziging n.a.v. correctie	0	167.637
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	15.251.210	28.017.993
	34.133.149	32.954.539
<i>Mutaties:</i>		
Afname/Toevoeging herwaarderingsreserve	17.478.879	-14.029.493
Toevoeging verenigingsreserve	-39.704	-43.107
	17.439.175	-14.072.600
Stand per 31 december	51.572.324	18.881.939

14. Verenigingsreserve

Stand per 1 januari	567.896	524.789
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar	39.704	43.107
Stand per 31 december	607.600	567.896

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	16.988	22.116
Rente over beginstand	22.716	20.991
	39.704	43.107

15. Onverdeeld resultaat

Stand per 1 januari	15.251.210	28.017.993
Resultaatbestemming voorgaand boekjaar:	-15.251.210	-28.017.993
	0	0
Resultaat boekjaar	-16.571.865	15.251.210
	-16.571.865	15.251.210

Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2023 ad. € -16.571.865,- ten laste van de overige reserves te brengen.

Vorzieningen

	31-12-2023	31-12-2022
16. Voorziening onrendabele investeringen	0	0
17. Overige voorzieningen	62.388	52.719
	62.388	52.719

16. Voorziening voor onrendabele investeringen

Stand per 1 januari	0	0
Dotatie	0	0
Onttrekking	0	0
Stand per 31 december	0	0

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	52.719	47.276
Mutatie boekjaar	9.669	5.443
Stand per 31 december	62.388	52.719

Langlopende schulden

18. Schulden aan kredietinstellingen	23.257.566	24.178.647
19. Agio	440.861	451.610
20. Overige schulden	0	0
	23.698.427	24.630.257

18. Schulden aan kredietinstellingen

Het verloop van de leningen in 2023 is als volgt verwerkt:

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	24.178.647	25.074.088
Binnen één jaar vervallen deel 1 januari	895.441	916.378
	25.074.088	25.990.466
Bij : Nieuwe leningen	0	0
Af: Aflossingen	-895.441	-916.378
Af: Contractuele aflossingen ineens	0	0
Subtotaal	24.178.647	25.074.088
Binnen één jaar vervallend deel	-921.081	-895.441
Stand per 31 december	23.257.566	24.178.647
Waarvan geborgd door het WSW	24.134.382	24.987.290
Waarvan niet geborgd door het WSW	44.265	86.798
	24.178.647	25.074.088
Waarvan verstrekt door BNG	19.032.276	19.694.748
Waarvan verstrekt door NWB	5.146.371	5.379.340
	24.178.647	25.074.088
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	24.178.647	25.074.088
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-921.081	-895.441
	23.257.566	24.178.647
Aflosbaar over 2 jaar	-855.314	-921.081
Aflosbaar over 3 jaar	-788.649	-855.314
Aflosbaar over 4 jaar	-812.892	-788.649
Aflosbaar over 5 jaar	-837.997	-812.892
	-3.294.852	-3.377.936
Waarvan leningen met een looptijd > 5 jaar	19.962.714	20.800.711

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 2023 2,20% (2022: 2,01%). Het rentepercentage varieert van -0,2% tot en met 4,86% al naar gelang het tijdstip van afsluiten van de betreffende leningen.

Duration

De duration van de leningen bedraagt 7,82 jaar (2022: 8,12 jaar).

Marktwaarde

De marktwaarde van de leningen bedraagt afgerond € 23,9 miljoen (2022: 23,2 miljoen). De marktwaarde van de leningen is verantwoord op basis van de WSW berekening die gebaseerd is op de €STR market rate (mid curve).

19. Agio

Het verloop van het agio is als volgt verwerkt:

	31-12-2023	31-12-2022
Stand per 1 januari	451.610	462.302
Binnen één jaar vervallend deel 1 januari	10.692	10.635
	462.302	472.937
Bij:		
Agio op nieuwe leningen	0	0
Af:		
Vrijval boekjaar	-10.692	-10.635
Subtotaal	451.610	462.302
Binnen één jaar vervallend deel	-10.749	-10.692
Stand per 31 december	440.861	451.610

20. Overige schulden

Onder de overige schulden zijn de waarborgsommen opgenomen.

Stand per 1 januari	0	436.243
Bij:		
Rentetoevoeging	0	414
Ontvangen waarborgsommen	0	26.166
	0	26.580
Af:		
Terugbetaalde waarborgsommen	0	-397.550
Terugbetaalde rente	0	-65.273
	0	-462.823
Stand per 31 december	0	0

Bij verhuur van woningen diende een waarborgsom van eenmaal de kale huurprijs te worden gestort. De waarborgsom inclusief de rente is eind 2022 terugbetaald.

Kortlopende schulden

	31-12-2023	31-12-2022
21. Schulden aan kredietinstellingen	921.081	895.441
22. Agio	10.749	10.693
	931.830	906.134
23. Schulden aan leveranciers	1.046.168	644.803
24. Schulden ter zake van belastingen en premies sv	160.720	264.140
25. Schulden ter zake van pensioenen	8.581	11.835
26. Overlopende passiva	579.800	659.898
Stand per 31 december	2.727.099	2.486.810
21. Schulden aan kredietinstellingen/agio	921.081	895.441
Aflossingsverplichting komend boekjaar langlopende leningen		
22. Agio	10.749	10.693
Vrijval agio komend boekjaar		
23. Schulden aan leveranciers	1.046.168	644.803
Algemeen beheer, nieuwbouw en onderhoud		
24. Schulden inzake belastingen en premies sociale verzekeringen		
Omzetbelasting	160.868	250.540
Loonheffing	0	13.600
Overige sociale lasten	-148	0
Stand per 31 december	160.720	264.140
25. Schulden inzake pensioenen		
Premies pensioenfondsen	8.581	11.835
26. Overlopende passiva		
Niet vervallen rente leningen	214.123	227.378
Vooruitontvangen huren	57.324	48.740
Overloop accountant/fiscalist	148.968	83.490
Te verrekenen waarborgsommen	3.810	4.031
Te verrekenen servicekosten	45.000	67.671
Nog te ontvangen facturen	103.872	178.648
Diversen	6.703	49.940
Stand per 31 december	579.800	659.898

4.9 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Verplichtingen inzake nieuwbouw

Ontwikkel- & realisatieovereenkomst

Reeds in 2018 is de WOV een verplichting aangegaan met ontwikkelaar Braam Minnesma B.V. voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuwbouwproject aan de Kerkbuurt 83-87 voor een totaalbedrag van € 1.910.000. De originele plannen zagen op de realisatie van 12 appartementen. Door de stijging van de bouwkosten en de kostbare aanpassingen die n.a.v. de adviezen van welstand zijn aangebracht in het plan, is dit in de huidige vorm prijstechnisch niet meer passend voor sociale huisvesting. Dat houdt in dat wij helaas het plan zullen moeten gaan herontwikkelen, waarbij wij dan ook kijken naar de mogelijkheid om hier meer appartementen te realiseren. Wat dat met de totale bouwsom doet, is op dit moment nog niet bekend.

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 bouwkavel door verkoper bouwrijp is gemaakt. De plannen zijn in voorbereiding. De bouwvergunning werd eind 2022 verwacht, echter de 'stikstofproblematiek' heeft geleid tot vertraging. In april 2024 is nog niet duidelijk wanneer de bouwvergunning zal worden afgegeven.

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 € 650.000,- overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en 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.

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:

	31-12-2023	31-12-2022
Erfpachtverplichting komend boekjaar	88.576	88.576
Erfpachtverplichting komende 2 tot en met 5 jaar	354.304	354.304
Erfpachtverplichtingen langer dan 5 jaar	442.880	531.456
Totaal	885.760	974.336

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 2023

Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

1.Huuropbrengsten

	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	7.187.941	7.036.405
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	207.759	218.315
Onroerende goederen, niet zijnde woningen	13.106	12.785
Subtotaal	7.408.806	7.267.505
Huurderving wegens leegstand	-82.405	-132.092
Huurderving wegens oninbaar	-5.663	0
Huurderving wegens gewinning	-6.482	-7.252
Subtotaal	-94.550	-139.344
Totaal	7.314.256	7.128.161

Bij de jaarlijkse huurverhoging per 1 juli 2023 is rekening gehouden met de inkomensafhankelijke huurverhoging. Deze is toegepast bij circa 150 huurders. De reguliere huurverhoging bedroeg 1,9%. Voor 149 woningen met een E,F,G label is geen huurverhoging toegepast. Voor 192 huurders met een laag inkomen is de huur verlaagd naar 575,-.

2.Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	211.310	182.757
Vergoedingsderving	-2.323	-5.588
Subtotaal	208.987	177.169
Correctie voorgaande jaren	0	0
Totaal	208.987	177.169

3.Overige opbrengsten

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

4.Lasten servicecontracten

Kosten goederen, leveringen en diensten	170.310	142.533
Toegerekende organisatiekosten	6.868	6.799
	177.178	149.332

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:

	% 2023	Lasten 2023	Lasten 2022
Lasten verhuur en beheer	31,2%	716.139	546.613
Servicekosten (huismeester)	0,3%	6.868	6.799
Lasten onderhoud	28,2%	648.595	602.107
Projecten	0,0%	0	0
Overige organisatiekosten	40,3%	924.546	1.270.078
	100,0%	2.296.148	2.425.597

De personele inzet op onderhoudsactiviteiten was in 2023, net als in 2022 veel groter dan voorgaande jaren. In 2023 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 posten onder Overige organisatiekosten betreffen de uitloop van de migratie van NCCW naar Empire en de accountants- en advieskosten.

De toegerekende organisatiekosten bestaan uit:

	2023	2022
Lonen en salarissen	515.627	456.490
Overige personeelskosten	29.404	21.171
Huisvestingskosten	18.632	17.862
Afschrijving onroerende- en roerende zaken t.d.v. exploitatie	25.210	23.081
Kosten bestuur en raad van commissarissen	111.279	61.715
Kosten flexibele schil	605.314	810.819
Accountantskosten	241.923	198.712
Advieskosten	191.875	129.318
Advieskosten fiscaal	61.808	51.569
Automatiseringskosten	121.129	83.558
Migratie naar Empire	230.071	413.246
Kosten woningverdelingsysteem	7.401	33.724
Advocaat en juridische kosten	18.028	0
Overige	118.447	124.332
Totaal	2.296.148	2.425.597

De post Lonen en salarissen bestaat uit:

	2023	2022
Lonen en salarissen	386.431	337.961
Mutatie voorziening, vakantiedagen, uitgestelde beloningen etc.	9.669	5.443
	396.100	343.404
Sociale lasten	74.373	53.780
Premie ziekteverzuimverzekering	32.423	56.572
Pensioenlasten	50.446	44.579
	157.242	154.931
Ontvangen ziekgelduitkeringen	-37.715	-41.845
Totaal	515.627	456.490

Accountantshonoraria

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

Controle jaarrekening	228.774	173.554
Andere controle werkzaamheden	13.149	25.158
Fiscale werkzaamheden	0	0
Andere niet-controle werkzaamheden	0	0
Totaal	241.923	198.712

De verantwoorde accountantskosten hebben betrekking op de controle van de jaarrekening van 2022 en 2023. De kosten inzake fiscale werkzaamheden zijn vanaf 2022 apart vermeld als Advieskosten fiscaal 61.808,- (2022: 51.569,-).

5.Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Sociaal beheer	0	0
Toegerekende organisatiekosten	716.139	546.613
Totaal	716.139	546.613

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

	2023	2022
Klachtenonderhoud	948.226	1.165.473
Mutatie-onderhoud	761.062	1.677.326
Planmatig onderhoud inclusief contractonderhoud	378.612	686.748
	2.087.899	3.529.547
Toegerekende organisatiekosten	648.595	602.107
Totaal	2.736.495	4.131.654

De toegerekende organisatiekosten aan lasten onderhoud 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.

In 2024 heeft een correctie plaatsgevonden op de door de aannemer gefactureerde onderhoudsbedragen ter hoogte van € 346k exclusief BTW. Deze correctie zag voor een bedrag van € 208k exclusief BTW op het boekjaar 2023, en voor een bedrag van € 138k exclusief BTW op het boekjaar 2022. In bovenstaande kostenopzet is deze correctie verwerkt.

7. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	0	831.613
Korting verhuurderheffing	0	-424.000
	0	407.613
Saneringssteun	0	0
Onroerendezaakbelasting/rioolheffing	290.833	292.126
Rioolheffing	351.956	345.368
Teruggave rioolheffing voorgaande jaren	0	0
Waterschapslasten	101.838	104.182
Erfpacht	88.557	88.557
Voorziening oninbare debiteuren	0	0
Verzekeringen	36.203	36.778
Overige	9.728	25.455
Totaal	879.115	1.300.079

8.9.10. Verkoopopbrengst vastgoed bestemd voor verkoop

Verkoopopbrengst	0	750.000
Kosten verkoop	0	-15.480
	0	734.520
Boekwaarde verkocht vastgoed	0	-631.338
Totaal	0	103.182

Waardeverandering vastgoedportefeuille

11. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2023	2022
Vorbereiding sloop complex 3	0	0
(Terugname) lagere taxatiewaarde Zuideinde 134	0	95.711
Totaal	0	95.711

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-ge realiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering DAEB vastgoed in exploitatie	-17.869.223	15.521.767
Waardeverandering niet-DAEB vastgoed in exploitatie	-589.924	4.816
Totaal	-18.459.147	15.526.583

Overige activiteiten

13. Opbrengst overige activiteiten

Vergoeding administratiekosten mutaties	0	0
Contributies	28.988	34.116
Beheer woningen voor Gemeente Oostzaan	0	0
Doorberekende administratiekosten aan vereniging	12.000	12.000
Totaal	40.988	46.116

14. Kosten overige activiteiten

Beheer woningen voor Gemeente Oostzaan	0	0
Doorbelaaste administratiekosten aan vereniging	12.000	12.000
Totaal	12.000	12.000

15. Overige organisatiekosten

Agio Vestia lening	0	0
WSW obligoheffing	34.557	12.291
Toegerekende organisatiekosten	924.546	1.270.078
Totaal	959.103	1.282.369

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

	2023	2022
Rente liquide middelen	32	0
Geactiveerde bouwrente	0	0
Totaal	32	0

18. Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen kredietinstellingen	534.402	483.699
Rente waarborgsommen	0	414
Rente en kosten belastingdienst	0	0
Overige bankkosten	6.631	4.843
Negatieve rente rekening-courant	0	10.488
Vrijval agio Vestialening	-10.692	-10.635
Borgstellingsvergoeding WSW	5.644	5.675
Bereidstellingsprovisie Obligolening WSW	1.331	0
Totaal	537.316	494.484

19. Belastingen

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

Acute belasting boekjaar	387.077	-152.440
Acute belasting aanpassing 2022	5.185	0
Acute belasting aanpassing 2021	-283.611	0
Acute belasting aanpassing 2020	-63.106	0
Acute belasting aanpassing 2019	-403.511	0
	-745.043	0
Mutatie latente belastingen	2.274	61.621
Totaal	-355.692	-90.819

Effectieve belastingdruk

De effectieve belastingdruk is als volgt te berekenen:

€ -355.692 / -€ 16.927.557 (belastingdruk / jaarresultaat voor belasting) x 100% = 2,10%.

Acute belastingen boekjaar 2023

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:

	2023	2022
Resultaat voor belastingen conform winst- en verliesrekening	-16.927.557	15.160.391
<i>Tijdelijke verschillen</i>		
Fiscaal hogere verkoopopbrengst vastgoed in ontwikkeling	0	489.180
Fiscaal lagere afschrijving	10.827	8.536
Te activeren rente op projecten	0	0
Fiscaal lagere onderhoudslasten	14.891	71.821
Fiscale terugname afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	0
Fiscaal (hogere) lagere lasten volkshuisvestelijke sectorbijdrage Vestiadeal	0	-236.468
	25.718	333.069
Fiscaal geen overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	-95.711
Fiscaal lagere bate heffingsvermindering verhuurderheffing	0	-424.000
Fiscaal geen niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoed	18.459.147	-15.526.583
Fiscaal lagere last inzake bijdrage Autoriteit wonen	0	0
Fiscaal hogere onderhoudslasten	0	-49.098
Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen (last)	-8.515	-8.515
	18.450.632	-16.103.907
Belastbare winst	1.548.793	-610.447
<i>Extracomptabele correcties</i>		
Af: Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-881	-4.115
Bij: Beperkt aftrekbare kosten	5.100	4.800
	4.219	685
Belastbaar bedrag	1.553.012	-609.762
1 ^e schijf tot 200.000 x 19,0%	38.000	0
2 ^e schijf vanaf 200.000 x 25,8%	349.077	0
Acute belastinglast boekjaar	387.077	0
Te betalen vennootschapsbelasting	387.077	0
Af: betaalde vennootschapsbelasting	-40.580	-390.848
Nog af te dragen over boekjaar	346.497	-390.848

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. Ultimo 2023 dient nog een bedrag van € 0,- (Ultimo 2022 € 567.344) aan WOZ-afwaardering te worden teruggenomen.

5. Overige informatie

5.1 Werknemers in dienst Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting (inclusief bestuursleden)

	2023	2022
Gemiddeld in boekjaar	6,86	5,22
Per einde boekjaar	7,59	5,54

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam.

5.2 WNT-verantwoording 2023

WNT-verantwoording 2023 [Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting]

De WNT is van toepassing op Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting. Het voor Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2023 € 119.000. 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 13^e maand van de functievervulling inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog 4 jaar als topfunctionaris worden aangemerkt

Gegevens 2023	N.	R.A.C. van
bedragen x € 1	Moesman	Aert
	Voorzitter	
Functiegegevens	bestuur	Bestuurslid
Aanvang functievervulling in 2023	[01/01]	[01/01]
Einde functievervulling in 2023	[31/12]	[31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,148	0,703
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.521	71.271
Beloningen betaalbaar op termijn	11	10.008
<i>Subtotaal</i>	9.532	81.280
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.612	83.697
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	9.532	81.280
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2022	N.	N.J. van	R.A.C. van
bedragen x € 1	Moesman	Baarsen	Aert
	Voorzitter		
Functiegegevens	bestuur	Bestuurslid	Bestuurslid
Aanvang functievervulling in 2022	[01/01]	[01/01]	[01/09]
Einde functievervulling in 2022	[31/12]	[31/12]	[31/12]
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,148	0,111	0,110
Dienstbetrekking?	Ja	Ja	Ja
Bezoldiging			
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	9.379	6.240	2.084
Beloningen betaalbaar op termijn	-	-	-
<i>Subtotaal</i>	9.379	6.240	2.084
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.977	12.732	4.211

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	9.379	6.240	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.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2023 bedragen x € 1	I.R. Algera	B. van Goudoever	J.A. Oostenbrink
	Voorzitter		
Functiegegevens	RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang functievervulling in 2023	[01/01]	[01/01]	[01/01]
Einde functievervulling in 2023	[31/12]	[31/12]	[31/12]
Bezoldiging			
Bezoldiging	4.000	3.000	3.000
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.850	11.900	11.900
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	4.000	3.000	3.000
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 2022 bedragen x € 1	I.R. Algera	B. van Goudoever	J.A. Oostenbrink
	Voorzitter		
Functiegegevens	RvC	Lid RvC	Lid RvC
Aanvang functievervulling in 2022	[01/01]	[01/01]	[01/01]
Einde functievervulling in 2022	[31/12]	[31/12]	[31/12]
Bezoldiging			
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.

1d. Topfunctionarissen met een totale bezoldiging van € 1.700 of minder

Gegevens 2023	
NAAM TOPFUNCTIONARIS	FUNCTIE
N.J. van Baarsen	Bestuurslid

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

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 2023 en het Kasstroomoverzicht 2023 waarbij onderscheid is gemaakt voor DAEB-activiteiten en Niet-DAEB-activiteiten.

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

	Daeb 2023	Niet Daeb 2023	Totaal 2023
Huuropbrengsten	7.094.667	219.589	7.314.256
Opbrengsten servicecontracten	204.980	4.007	208.987
Lasten servicecontracten	-173.708	-3.470	-177.178
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-694.790	-21.349	-716.139
Lasten onderhoudsactiviteiten	-2.657.062	-79.433	-2.736.495
Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	-860.213	-18.902	-879.115
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.913.874	100.442	3.014.316
Verkoopopbrengst vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling	0	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen	-17.869.223	-589.924	-18459.147
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	17.869.223	589.924	18.459.147
Opbrengst overige activiteiten	39.766	1.222	40.988
Kosten overige activiteiten	-11.716	-284	-12.000
Netto resultaat overige activiteiten	28.050	938	28.998
Overige organisatiekosten	-930.511	-28.592	-959.103
Kosten leefbaarheid	-15.033	-294	-15.327
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	31	1	32
Rentelasten en soortgelijke kosten	-524.603	-12.713	-537.316
Saldo financiële baten en lasten	-524.572	-12.712	-537.284
Resultaat voor belastingen	-16.397.415	-530.142	-16927.557
Belastingen	344.552	11.140	355.692
Resultaat na belastingen	-16.052.863	519.002	-16571.865

Kasstroomoverzicht, met onderscheid naar DAEB en Niet-DAEB activiteiten

	Daeb 2023	Niet Daeb 2023	Totaal 2023
Huurontvangsten	7.108.601	219.537	7.328.138
Vergoedingen	182.742	3.573	186.315
Overige bedrijfsontvangsten	52.159	1.603	53.762
Ontvangen interest (uit operationele activiteiten)	0		0
Saldo ingaande kasstromen	7.343.502	224.713	7.568.215
Erfpacht	-86.387	-2.171	-88.557
Betalingen aan werknemers	-516.862	-15.882	-532.743
Onderhoudsuitgaven	-2.350.490	-69.661	-2.420.152
Overige bedrijfsuitgaven	-2.612.334	-71.168	-2.683.503
Betaalde interest	-581.420	-14.308	-595.728
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-5.785	0	-5.785
Verhuurderheffing	0	0	0
Leefbaarheid	-15.033	-294	-15.327
Vennootschapsbelasting	424.515	13.725	438.240
Saldo uitgaande kasstroom	-5.743.796	-159.759	-5.903.555
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten	-1.599.706	-64.954	-1.664.660
MVA ingaande kasstroom			
Netto verkoopontvangsten grond	0	0	0
Netto ontvangsten uit vervreemding MVA	0	0	0
MVA uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	-1.119	0	-1.119
Verbeteruitgaven	-331.028	-3.903	-334.930
Investerings overig	-9.892	0	-9.893
Totaal van verwerving materiële vaste activa	-342.039	-3.903	-345.942
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-342.039	-3.903	-345.942
Nieuwe te borgen leningen	0	0	0
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0
Aflossing geborgde leningen	-852.908	0	-852.908
Aflossing ongeborgde leningen	0	-42.534	-42.534
Aflossing overige langlopende schulden (waarborgsommen)	0	0	0
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten	-852.908	-42.534	-895.442
Toename van geldmiddelen	404.759	18.517	423.276
Geldmiddelen aan het begin van de periode			1.732.614
Geldmiddelen aan het einde van de periode			2.155.890

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 17 juni 2024,

w.g. N. Moesman, voorzitter

w.g. R. van Aert

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is goedgekeurd door de Raad van commissarissen op 17 juni 2024,

w.g. I.R. Algera, voorzitter

w.g. N. Carstens, lid

w.g. J.A. Oostenbrink, lid

6. Overige gegevens

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant is op de volgende 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 2023

Ons oordeel met beperking

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting te Oostzaan gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening, uitgezonderd de mogelijke gevolgen de aangelegenheid beschreven in 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 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. de balans per 31 december 2023;
2. de winst-en-verliesrekening over 2023; en
3. de toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

De basis voor ons oordeel met beperking

Ten aanzien van de in de jaarrekening verantwoorde klacht- en mutatie-onderhoudslasten van in totaal € 1.876.620 hebben wij gedurende januari tot medio augustus 2023 niet voor de gehele last voldoende en geschikte controle-informatie kunnen verkrijgen om de geleverde prestatie vast te stellen. De geleverde prestatie kan bij benadering voor € 800.000 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 2023 vallen. 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 (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 46. Hierin staat beschreven dat Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Benadrukking rondom de beleidswaarde

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld in de jaarrekening op pagina 47 en 48. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect van deze disconteringsvoet op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

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 een meerjarenbegroting opgesteld (de prospectieve informatie).

Daarnaast heeft het Bestuur op basis van de jaarrekening 2023 ratio's berekend die gebaseerd zijn op het gezamenlijk beoordelingskader van het Waarborgfonds van de Sociale Woningbouw (WSW) en de Autoriteit Woningcorporaties (Aw), deze ratio's getoetst aan de door beide toezichthouders gestelde normen en beoordeeld of sprake is van mogelijke continuïteitsrisico's. Op basis hiervan concludeert het bestuur (zoals toegelicht in hoofdstuk 11. Financiën van het bestuursverslag) dat de continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

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

- ▶ Wij hebben kennis genomen van de ratio's zoals gepresenteerd in het bestuursverslag en hebben vastgesteld dat deze juist berekend zijn en dat deze voldoen aan de normen zoals bepaald door de toezichthouders.
- ▶ 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.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling. Wij hebben geen materiële onzekerheden omtrent de continuïteit geïdentificeerd.

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

Controleaanpak frauderisico's en naleving wet- en regelgeving

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

Wij verwijzen naar hoofdstuk 12. Risico's van het bestuursverslag, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld 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, omkoping en corruptie. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

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

Wij hebben kennis genomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur, het management en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen of vermoedens van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

Er is een risico dat het bestuur de maatregelen van interne beheersing doorbreekt	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het bestuur bevindt zich in een unieke positie om fraude te plegen, omdat het in staat is de administratieve vastleggingen te manipuleren en frauduleuze financiële overzichten op te stellen door interne beheersingsmaatregelen te doorbreken die anderszins effectief lijken te werken. Daarom besteden wij bij al onze controles aandacht aan het risico van het doorbreken van maatregelen van interne beheersing door het bestuur bij:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ journaalposten en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn gemaakt; ▶ schattingen en schattingsprocessen; ▶ significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening. 	<p>Wij hebben:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen, uitgaande van een risico op doorbreking van dat proces; ▶ het proces rondom de totstandkoming van financiële verslaggeving beoordeeld; ▶ specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken; ▶ journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria. Hierop zijn controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten de normale bedrijfsuitoefening; ▶ controlewerkzaamheden verricht ten aanzien van belangrijke schattingen van het bestuur, waaronder de waardering van het vastgoed in exploitatie; ▶ Voorts hebben wij door het bestuur gemaakte (significante) schattingen voor de waardering van lopende projecten gecontroleerd, inclusief een retrospectieve toetsing daarop; ▶ de risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd.

	<p>Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.</p>
--	--

Het vermoeden van overfacturatie door foutieve opmaak van facturen	Controlewerkzaamheden en waarnemingen
<p>Het management heeft ons gedurende het verslagjaar geïnformeerd over een vermoeden van - al dan niet bewust - overfacturatie als gevolg van onjuiste toepassing van gemaakte prijsafspraken door de externe partij in het proces van klacht- en mutatieonderhoud.</p> <p>Door tekortkomingen in het proces van interne controle op de facturenstroom kan sprake zijn van het onrechtmatig onttrekken van middelen door gefingeerde facturen of factuurregels vanuit klacht- en mutatie-onderhoudsströmen, waarbij de prestatielevering achterwege blijft ofwel de prijsafspraken niet juist zijn toegepast.</p>	<p>Wij hebben:</p> <p>Inzake het vermoeden van overfacturatie/niet geleverde prestaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ de opzet en het bestaan geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in het klacht- en mutatieonderhoudsproces; ▶ onze geconstateerde bevindingen omtrent de tekortkomingen in de interne beheersing in dit proces schriftelijk gerapporteerd aan het bestuur; ▶ op basis van een deelwaarneming op de inkooptransacties aangaande het onderhoud vastgesteld of de prestaties die aan de transacties ten grondslag liggen daadwerkelijk zijn geleverd en gefactureerd tegen de prijsafspraken;; ▶ een data-analyse op de populatie van de onderhoudslasten uitgevoerd; ▶ kennis genomen van de communicatie tussen Woningbouwvereniging Oostzaanse Volkshuisvesting en de externe partij in het proces van klacht- en mutatieonderhoud; ▶ inzicht verkregen in het extern onderzoek naar de overfacturatie en de uitkomsten hieruit; ▶ vastgesteld dat het bestuur maatregelen heeft getroffen die passend zijn om het risico op overfacturatie in de toekomst te ondervangen; ▶ vastgesteld dat de externe partij in het proces van klacht- en mutatieonderhoud een creditnota heeft verzonden om de overfacturatie te corrigeren. <p>Uit onze werkzaamheden is gebleken dat in de periode januari tot medio augustus sprake is geweest van overfacturatie door het toepassen van onjuiste prijzen, welke middels een creditnota is gecorrigeerd.</p>

	Daarnaast is uit onze werkzaamheden gebleken dat wij onvoldoende en geschikte controle-informatie kunnen verkrijgen om de prestatielevering van het klacht- en mutatieonderhoud vast te stellen voor de periode januari tot medio augustus 2023. Hiervoor verwijzen wij ook naar de beperking in ons oordeel.
--	---

Verondersteld frauderisico ten aanzien van aanbestedingen:

Ten aanzien van het veronderstelde frauderisico ten aanzien aanbestedingen hebben wij vastgesteld dat er in het boekjaar geen materiële aanbestedingen hebben plaatsgevonden, waardoor wij geen materieel frauderisico in dit kader hebben onderkend.

Verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording:

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

- Huuropbrengsten en opbrengst servicecontracten: 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 2023 geen bezit verkocht waardoor wij geen frauderisico in dit kader hebben onderkend.

Naleving overige wet- en regelgeving:

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

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

Uit onze werkzaamheden volgden geen signalen van niet-naleving van wet- en regelgeving die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

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

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

- ▶ het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor 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 inadequaet 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, 17 juni 2024

BDO Audit & Assurance B.V.
namens deze,

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

7.KENGETALLEN	2023	2022	2021	2020	2019
Woningen per 1 januari	1043	1043	1010	1010	1030
Sloop	0	0	0	0	-20
Verkopen	0	0	0	0	0
Nieuwbouw	0	0	33	0	0
Woningen per 31 december	1043	1043	1043	1010	1010

Woningen (Daeb)	1023	1023	1022	989	989
Woningen (niet-Daeb)	20	20	21	21	21
Totaal woningen	1043	1043	1043	1010	1010
Niet-woningen (niet-Daeb)	2	2	2	2	2
Totaal verhuureenheden	1045	1045	1045	1012	1012

Gemiddelde waarde per woning

Boekwaarde (Marktwaarde)	189.810	207.063	191.763	163.247	150.275
Beleidswaarde	68.811	64.028	76.366	60.312	60.312
WOZ-waarde	325.435	292.210	259.555	249.929	

Aantal woningen naar huurprijsklasse

Goedkoop	152	156	179	193	198
Betaalbaar	654	647	675	581	581
Duur tot huurtoeslaggrens	189	173	168	215	210
Duur boven huurtoeslaggrens	32	47	-	0	0
Duur geliberaliseerd	16	20	21	21	21
Totaal	1043	1043	1043	1010	1010

Onderhoudsuitgaven per woning (gemiddeld)

Klachten en mutatie-onderhoud	1.639	2.726	1.710	886	552
Planmatig onderhoud	363	630	428	397	715
Totaal onderhoud per woning	2.002	3.355	2.138	1.283	1.267

Balans en Winst- en verliesrekening (per vhe)

Eigen vermogen	167.880	183.738	169.144	146.973	132.439
Langlopende schuld	23.559	24.427	25.731	22.704	17.152
Huuropbrengsten	6.999	6.834	6.721	6.598	6.457
Organisatiekosten	2.197	2.321	1.316	1.174	992
Lasten onderhoud (excl. Toerek.)	1.998	3.384	2.393	1.497	1.452
Operationele kasstroom	1.593	-532	1.387	80	1.430
Jaarresultaat excl. waardeverand.	1.806	-454	1.065	1.827	198

	2023	2022	2021	2020	2019
--	------	------	------	------	------

Financiële continuïteit

ICR (rentedekkingsgraad) (min. 1,4)	3,8	-0,1	3,9	1,2	3,5
LTV (leningen/beleidsw.) (max 85%)	34%	37%	33%	37%	26%
Solvabiliteit(obv. beleidsw.)(>=15%)	65%	61%	67%	64%	66%
Dekk.ratio (o.b.v. marktw.)(<70%)	12%	11%	15%	17%	15%
Solvabiliteit (marktwaarde)	86,9%	87,6%	86,3%	85,6%	84,7%
Liquiditeit - current ratio	1,2	1,0	1,9	0,4	1,2
Rentabiliteit eigen vermogen *)	1,0%	-0,3%	0,7%	1,3%	0,2%
Rentabiliteit vreemd vermogen *)	2,2%	2,0%	2,1%	2,6%	3,6%
Rentabiliteit totaal vermogen *)	1,0%	0,0%	0,3%	0,4%	0,4%

*=exclusief waardeveranderingen

Personeelsbezetting (excl. Bestuur)

Medewerkers per 31-12	8	6	7	10	10
Medewerkers per 31-12 in fte	7,6	5,5	6,0	6,8	6,5
Gemiddeld in boekjaar	6,9	5,2	7,7	5,8	5,7