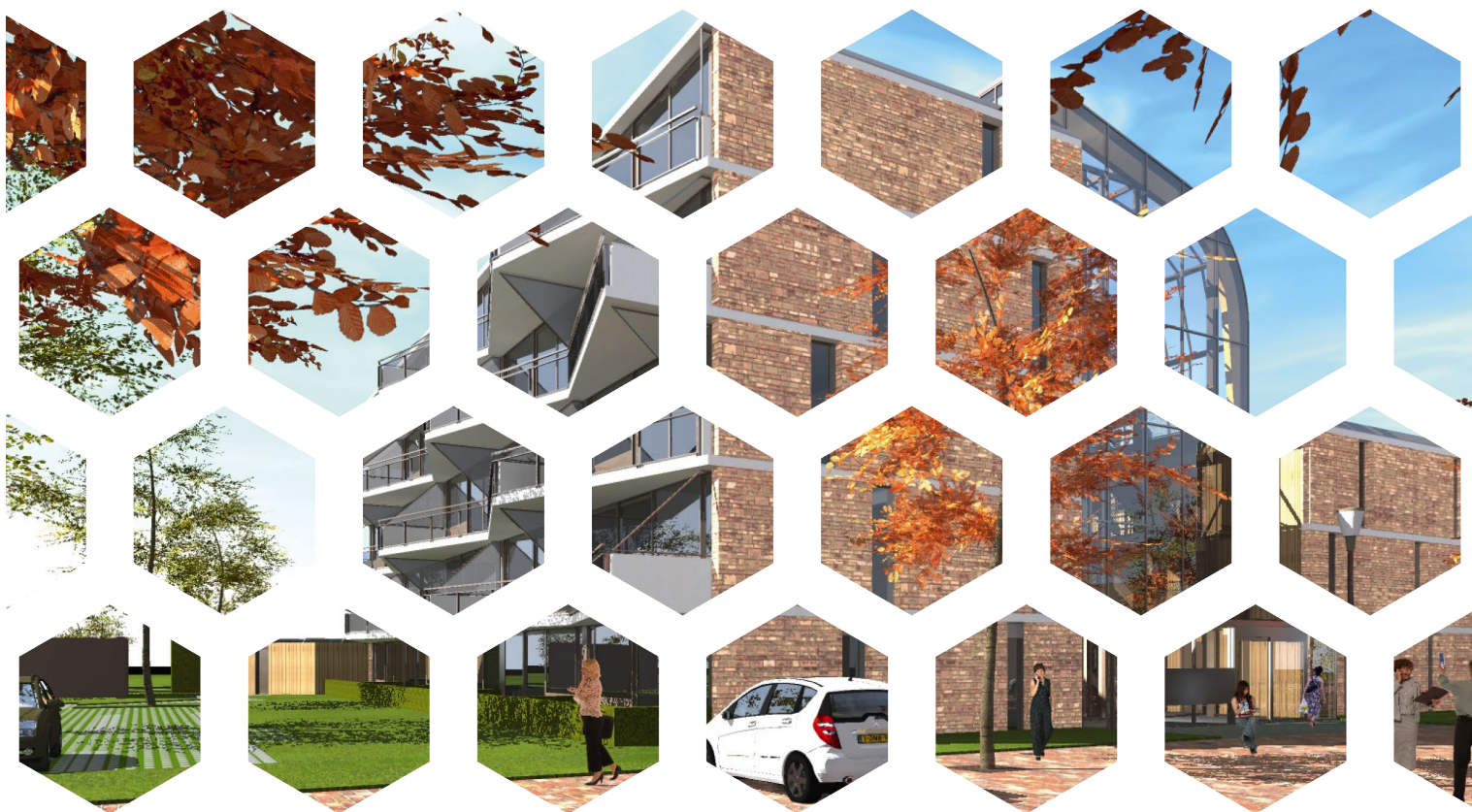




De Woningraat



Jaarverslag 2022



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Algemene gegevens	7
1. Woord vooraf	8
2. Verslag raad van commissarissen	9
2.2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen	9
2.3. Toezicht houden	9
2.4. Belangrijkste besluiten	10
2.5. Integriteit en onafhankelijkheid	10
2.6. Regeling van de wijze van toezicht houden	10
2.7. Governancecode	10
2.8. Raad van commissarissen als werkgever van het bestuur	10
2.9. Deskundigheid en samenstelling	10
2.10. Commissies	11
2.11. Contacten met belanghebbenden	11
2.12. De Vereniging	12
2.14. Register van functies en nevenfuncties RvC De Woningraat per 31 december 2022:	13
Volkshuisvestingsverslag	15
3. Ondernemingskoers en doelstellingen	16
3.1. Missie en kernwaarden	16
3.2. Doelstellingen van de ondernemingskoers	16
4. Passend aanbod van woningen	18
4.1. Huisvesten van de doelgroep	18
4.2. Verhuur gegevens	18
4.3. Staatssteun	19
4.4. Passend toewijzen in 2022	19
4.5. Verkoop	20
4.6. Nieuwbouwprojecten	20
4.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	24
5. Een betaalbaar huis	25
5.1. Hoge energielasten	25
5.2. Huurbeleid en bezwaren	26
5.3. Huurincasso	26
5.4. Aanbod van 70% betaalbaar	26
5.5. Streefhuur	26
5.6. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	26
6. Een goed en duurzaam huis	28
6.1. Doelstellingen voor verduurzaming aangescherpt	28
6.2. Renovatie	28
6.3. Duurzaamheid	29
6.4. Reparatieonderhoud	29
6.5. Mutatieonderhoud	29
6.6. Doorbelaste en geactiveerde onderhoudskosten	29



6.7.	Planmatig onderhoud	29
6.8.	Zelf aangebrachte voorzieningen.....	30
6.9.	WMO aanvragen	30
6.10.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	30
7.	Een diverse en leefbare woonomgeving	31
7.1.	Samenwerken bij overlast en woonfraude	31
7.2.	Sociale huurincasso.....	31
7.3.	Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer.	31
7.4.	De Woningraat komt naar je toe	32
7.5.	Bewonersinitiatieven stimuleren	33
7.6.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	33
8.	Betrouwbare en persoonlijke dienstverlening.....	34
8.1.	Meting van de klanttevredenheid	34
8.2.	Communicatie	34
8.3.	Huurdersparticipatie	35
8.4.	Bod en prestatieafspraken	36
8.5.	Overleg gemeenten.....	36
8.6.	Overleg overige partners	36
8.7.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	36
9.	Organisatie	37
9.1.	Organisatiestructuur	37
9.2.	Organisatieontwikkeling	37
9.3.	Ontwikkeling medewerkers	37
9.4.	Interne communicatie.....	38
9.5.	Imago/ uitstraling naar buiten.....	38
9.6.	Visitatie verbeterpunten.....	38
9.7.	Belanghebbenden.....	38
9.8.	Klachten van huurders	38
9.9.	Risicobeheersing	38
9.10.	Integriteitscode en klokkenluidersregeling	39
9.11.	Permanente educatie	39
9.12.	Beloning en nevenfuncties directie	39
9.13.	Inkoop en aanbesteding.....	40
9.14.	Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen	40
10.	Financiën	41
10.1.	Gevolgen hoge inflatie.....	41
10.2.	Toelichting waarderingsgrondslagen.....	41
10.3.	Jaarresultaat	41
10.4.	Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie / beleidsmatige beschouwing marktwaarde en beleidswaarde.....	43
10.5.	Financiële continuïteit.....	43
10.6.	Liquiditeit.....	43
10.7.	Solvabiliteit beleidswaarde	43
10.8.	Meerjarenprognose	43



10.9.	Externe financiering/ Renterisico's	44
10.10.	Collegiale financiering	44
10.11.	Onrendabele investeringen.....	44
10.12.	Marktwaarde	44
10.13.	Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.).....	45
10.14.	Beoordeling rechtmatigheid 2021 en toezichtbrief	45
10.15.	Belastingpositie	46
10.16.	Overige	46
10.17.	Kengetallen.....	47
11.	Verklaring Directeur - bestuurder	48
12.	Jaarrekening	50
12.0.	Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar	50
12.1.	Winst- en verliesrekening per 31 december	52
12.2.	Kasstroomoverzicht per 31 december	53
12.3.	Algemene toelichting	55
13.	Grondslagen voor waardering van activa en passiva.....	56
13.1.	BALANS	57
13.1.1.	Materiële vaste activa	57
13.1.2.	Vastgoed in exploitatie	57
13.1.3.	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	62
13.1.4.	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	62
13.1.5.	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	62
13.1.6.	Financiële vaste activa	62
13.1.7.	Latente belastingvorderingen en -verplichtingen.....	62
13.1.8.	Voorraden.....	62
13.1.8.1.	Vastgoed bestemd voor de verkoop.....	63
13.1.8.2.	Overige voorraden	63
13.1.9.	Vorderingen	63
13.1.10.	Liquide middelen	63
13.1.11.	Voorzieningen	63
13.1.12.	Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings.....	63
13.1.13.	Langlopende schulden	63
13.1.14.	Kortlopende schulden.....	64
13.2.	Grondslagen voor bepaling van het resultaat.....	65
13.2.1.	Huuropbrengsten	65
13.2.2.	Opbrengsten / lasten servicecontracten	65
13.2.3.	Overheidsbijdragen.....	65
13.2.4.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	65
13.2.5.	Lasten onderhoudsactiviteiten	65
13.2.6.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	65
13.2.7.	Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	66
13.2.8.	Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten... ..	66
13.2.9.	Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille.....	66
13.2.10.	Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	66



13.2.11. Netto resultaat overige activiteiten	66
13.2.12. Overige organisatiekosten	66
13.2.13. Leefbaarheid	66
13.2.14. Rentebaten en rentelasten.....	67
13.2.15. Belastingen	67
13.2.16. Financiële instrumenten en risicobeheersing.....	67
13.3. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling.....	67
13.3.1. Waardering vaste activa	67
13.3.2. Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering.....	68
13.3.3. Verwerking fiscaliteit	68
13.4. Kasstroomoverzicht.....	69
13.5. Uitgangspunten en grondslagen voor toerekening van activa, verplichtingen, baten, lasten en kasstromen aan de DAEB-tak en de Niet-DAEB tak.	69
14. Toelichting op de balans van 2022	70
14.1. Vastgoedbeleggingen	70
14.1.1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie.....	70
14.1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.....	72
14.1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.....	73
14.2. Materiële vaste activa	74
14.2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	74
14.3. Financiële vaste activa	75
14.3.1. Latente belastingvorderingen.....	75
14.3.2. Andere deelnemingen.....	75
14.4. Vlottende activa	76
14.4.1. a. Huurdebiteuren.....	76
14.4.2. b. vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen....	76
14.4.3. c. Overige vorderingen en overlopende activa	76
14.5. Liquide middelen	76
14.6. Eigen vermogen	77
14.6.1. Overige reserves	77
14.6.2. Herwaarderingsreserve	77
14.6.2.1. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	77
14.6.2.2. Herwaarderingsreserve VOV.....	77
14.6.3. Voorstel resultaatbestemming	77
14.7. Voorzieningen	78
14.7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	78
14.7.2. Latente belastingverplichtingen.....	78
14.8. Langlopende schulden	79
14.8.1. Schulden aan banken.....	79
14.8.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	79
14.9. Kortlopende schulden	80
14.9.2. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	80
14.9.3. Schulden aan banken.....	80
14.9.4. Overige schulden en overlopende passiva.....	80



14.10.	Niet uit de balans blijvende verplichtingen.....	81
14.11.	Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum	82
15.	Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022	83
15.1.1.	Huuropbrengsten	83
15.2.	Opbrengsten servicecontracten	83
15.3.	Lasten servicecontracten	83
15.5.	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	84
15.6.	Lonen en salarissen.....	84
15.7.	Afschrijvingskosten	85
15.8.	Lasten onderhoudsactiviteiten.....	86
15.9.	Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	86
15.13.	Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille.....	86
15.14.	Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	87
15.15.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	87
15.16.	Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	87
15.18.	Opbrengsten overige activiteiten	88
15.19.	Kosten overige activiteiten.....	88
15.20.	Overige organisatiekosten	88
15.21.	Kosten omtrent leefbaarheid	88
15.22.	Saldo financiële baten en lasten	88
15.23.	Belastingen	89
15.23.1.	Schattingen.....	89
15.23.2.	Belastingdruk winst-en-verliesrekening	89
15.23.3.	VPB positie	89
16.	Gescheiden verantwoording DAEB / Niet DAEB	91
16.1.	Enkelvoudige gescheiden balans DAEB en Niet-DAEB 2022	91
16.2.	Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB per 31-12-2022 ..	93
16.3.	Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB 2022.....	94
17.1.	Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen.....	95
17.1.2.	Leden Raad van Commissarissen	95
18.	Accountantskosten	99
18.1.	Opgave accountantskosten	99
19.	Overige gegevens	100
19.1.	Statutaire resultaatbestemming.....	100
20.	Ondertekening van de jaarrekening	101
20.1.	Bestuur	101
20.2.	Raad van Commissarissen.....	101
21.	Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	102



Algemene gegevens

Naam van de toegelaten instelling:	De Woningraat
Plaats van vestiging:	Oudewater
Vestigingsadres:	Kapellestraat 19, 3421 CT, Oudewater
Telefoonnummer:	+ 31 85 210 1910
E-mail adres:	info@dewoningraat.nl
Website:	www.dewoningraat.nl
Koninklijk Besluit waarbij instelling is toegelaten:	15 januari 1981
Inschrijfnummer Kamer van Koophandel handelsregister: verenigingsregister:	30070521 V 478852
NRV nummer (L-nummer):	L 1892
Lidmaatschap landelijke brancheorganisatie:	Aedes, VTW en NVBW
Directeur/bestuurder:	Drs. M.I. Teitink

1. Woord vooraf

De Woningraat staat voor een grote volkshuisvestelijke opgave in een regio waar de woningmarkt zeer gespannen is. Afgelopen zomer tekende het Rijk, de provincies, de gemeenten en de woningcorporaties de landelijke prestatieafspraken. Een mooie maar vooral noodzakelijke stap om samen te werken aan voldoende, betaalbare en duurzame woningen. Als kleine corporatie leveren we binnen onze mogelijkheden een bijdrage aan het aanpakken en realiseren van deze opgave.

In 2022 zijn we gestart met de bouw van 69 appartementen en een ontmoetingsruimte op de locatie Schuylenburcht in Oudewater. Een noodzakelijke toevoeging want, ondanks de oplevering van 21 appartementen aan de Wijngaardstraat begin 2022, is de gemiddelde wachttijd in gemeente Oudewater en gemeente Lopik nog steeds bijna 10 jaar. Dat willen en kunnen we niet accepteren.

In onze branche spreken we al een tijd over de energietransitie. Door exposief gestegen energieprijzen en de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen zien we dat de transitie dit jaar in een stroomversnelling is gekomen. De Woningraat zet aanzienlijk in op duurzaam wonen. We doen dit omdat duurzame woningen leiden tot betaalbare woonlasten en comfortverbetering voor onze huurders. In 2022 hebben we diverse complexen verduurzaamd en in 2023 zullen de laatste woningen met een rood label aangepakt worden. De vervolgplannen voor het aanpakken van woningen met een oranje label worden momenteel gemaakt. Dit alles om te zorgen dat we de stap naar energie neutrale woningen kunnen maken en onze footprint zo beperkt mogelijk blijft.

Prettig wonen vormt een belangrijk onderdeel van ons leven. Een corporatie verhuurt meer dan woningen. Woonplezier en een prettige woonomgeving worden door bewoners als minstens zo belangrijk ervaren. Samen met onze partners zetten we ons hier elke dag voor in. In dit jaarverslag zijn foto's bijgevoegd van diverse activiteiten waar we ons gezamenlijk inzetten voor prettig wonen. Want beelden zeggen vaak meer dan woorden.

Ik wens u veel kijk- en leesplezier met de terugblik op 2022!

Marieke Teitink, Directeur-bestuurder



2. Verslag raad van commissarissen

2.1. Inleiding

In dit jaarverslag legt de Raad van Commissarissen publiekelijk verantwoording af over de wijze waarop in 2022 invulling is gegeven aan de uitvoering van zijn taken en bevoegdheden. In dit tweede jaar van de uitvoering van het ondernemingsplan zijn er veel stappen gezet om te werken aan de doelstellingen uit de ondernemingskoers.

In het verslagjaar heeft de Raad 5 maal vergaderd in het bijzijn van de directeur-bestuurder. Dit jaar was er op de agenda veel aandacht voor de ontwikkeling van nieuwbouw en het verduurzamen van de woningvoorraad. Daarnaast stond het verder ontwikkelen van de organisatie op de agenda. De Woningraad heeft de weg ingezet om de klant meer centraal te zetten. Ook bij het bepalen van de agenda van de RvC is dit belangrijk. Voorafgaand aan de RvC-vergadering wordt ruimte genomen voor vooroverleg van de RvC dan wel voor het agenderen van een strategisch thema vanuit de werkorganisatie. Zo is onder meer gesproken over het afschaffen van de verhuurdersheffing en de Nationale Prestatie afspraken die hieruit volgden.

De Raad heeft in 2022 een extern begeleide zelfevaluatie uitgevoerd. Deze sessie was een verdieping van de sessie die in 2021 is georganiseerd. In de sessie is diepgaand gesproken over het functioneren van de RvC als team, het samenspel met de directeur-bestuurder en de meerwaarde van de RvC voor de organisatie en voor de stakeholders.

2.2. Samenstelling van de Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestond per 1 januari 2022 uit mevrouw van Ooij en mevrouw Wiendels en de heren Voigt, Kenbeek, en Hommes.

Mevrouw van Ooij heeft eind van het jaar afscheid genomen na afloop van haar termijn. De werving van een nieuw lid van de RvC, en tevens huurderscommissaris, is halverwege 2022 gezamenlijk met De Huurdersraad opgepakt. Het nieuwe lid op voordracht van de Huurdersraad, mevrouw Barnhoorn, zal op 1 maart 2023 starten.

De profielschets van de Raad van Commissarissen is opgenomen op de website. Hierin komen de algemene eisen, de aandachtsgebieden en de competenties van de leden van de nieuwe RvC aan de orde.

2.3. Toezicht houden

- De Raad van Commissarissen hecht eraan in het kader van de jaarverslaglegging een zelfstandig oordeel te vormen.
- De Raad van Commissarissen houdt toezicht op de realisatie van de strategie van De Woningraad. Hierin staat centraal dat De Woningraad een goede verhuurder wil zijn en nadrukkelijk haar maatschappelijke verantwoordelijkheid neemt door actief bij te dragen aan en te investeren in projecten binnen de samenleving van de regio Lopik en Oudewater. Vooral voor hen die zijn aangewezen op betaalbare woningen.
- Transparantie en 'accountability' hebben de continue aandacht.
- Het toezicht concentreert zich op het toezicht op de planning en realisatie van de afgesproken doelen, met name de volkshuisvestelijke en financiële resultaten en prestaties.
- Tevens is uitdrukkelijk aandacht voor lokale netwerken. De Raad van Commissarissen laat zich door de directeur-bestuurder informeren over de werking van lokale netwerken en over samenwerking met lokale partners. Daarnaast onderhoudt de Raad van Commissarissen zelf contact met belanghebbenden om gericht(er) toezicht te kunnen houden en om zichtbaar en aanspreekbaar te zijn.
- In de reguliere toezichtstructuur wordt gewerkt volgens een vast stramien van viermaandelijke rapportages, waarin naast financiële gegevens ook aandacht is voor volkshuisvestelijke aspecten en de voortgang van de onderhoudsplanning. Daarnaast is er een vast stramien voor de vergaderingen van de Raad, waarbij de projecten een belangrijke plaats innemen.
- Ook heeft het jaarverslag een belangrijke rol in het toezicht.
- Andere instrumenten zijn het verslag van de accountant, de managementletter en de controle van de jaarrekening. Tevens de prestatieoordelen van het Aw en het WSW.
- De Raad van Commissarissen heeft uit haar midden een remuneratie-commissie en auditcommissie ingesteld.

- De Raad van Commissarissen heeft het ondernemingsplan, de statuten en de reglementen, het financieel jaarverslag, de (meerjaren)begroting, het jaarplan en de prestatieafspraken met de directeur/bestuurder als referentiekader voor het toezicht.
- Uiteraard heeft de Raad van Commissarissen de relevante, regionale en landelijke politieke ontwikkelingen gevolgd en besproken.

2.4. Belangrijkste besluiten

- Vaststelling jaarrekening en jaarverslag 2021
- Goedkeuring diverse zaken m.b.t. governance; visie op bestuur en toezicht, reglement financieel beleid en beheer, investeringsstatuut, treasury statuut.
- Goedkeuring investeringsbesluit voor groot onderhoud aan de appartementen Baronieweg 46 tot en met 64 te Polsbroek
- Goedkeuring jaarplan en begroting 2023
- Goedkeuring bod op de woonvisies van gemeente Oudewater en gemeente Lopik
- Instemming met actualisatie verkoopbeleid
- Goedkeuring diverse notities zoals, bewonersparticipatie, organisatieontwikkeling en Benchmark resultaten

2.5. Integriteit en onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen is van oordeel dat elke commissaris zijn/haar functie in 2022 onafhankelijk heeft uitgevoerd. Alle commissarissen voldoen aan de onafhankelijk criteria zoals omschreven in de Governancecode Woningcorporaties 2020 (herziene versie 2022). In het verslagjaar deden zich bij de besluitvorming door de Raad van Commissarissen geen onverenigbaarheden voor. Er zijn geen leningen, voorschotten en garanties verstrekt. Hierbij houden we ons strikt aan de regels uit de Governancecode. Daarnaast geldt het volgende:

- Geen andere financiële voordelen
- Geen werkzaamheden in concurrentie verricht
- Geen schenkingen e.d. ontvangen
- Geen werkzaamheden verricht voor De Woningraat

2.6. Regeling van de wijze van toezicht houden

- De Reglementen van de Raad van Commissarissen en Bestuur zijn in lijn met de Governancecode.
- Er zijn tevens Reglementen voor de Remuneratie- en de Auditcommissie.

2.7. Governancecode

Woningbouwvereniging De Woningraat is lid van Aedes, de branchevereniging van woningcorporaties in Nederland, en van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. Leden van Aedes en de VTW zijn verplicht de Code te volgen. De Woningraat past alle artikelen van de code toe voor zover van toepassing, zowel naar de regel als de geest van de code. In dit verslag leggen wij actief verantwoording af over de wijze waarop wij dit doen.

2.8. Raad van commissarissen als werkgever van het bestuur

- Er is een gestructureerde aanpak voor het toetsen van het functioneren van de directeur/bestuurder (plangesprek - voortgangsgesprek - functioneringsgesprek).
- De Raad maakt onderscheid tussen enerzijds de doelen en prestaties van de organisatie en anderzijds het functioneren van de directeur/bestuurder.
- Het salaris van de directeur bestuurder voldoet aan de WNT.

2.9. Deskundigheid en samenstelling

- De Raad en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De RvC is zelf verantwoordelijk voor het goed uitoefenen van zijn taken en verantwoordelijkheden, opereert zowel intern als extern als één team en moet zorgen voor voldoende tegenwicht binnen de RvC als ook tussen RvC en bestuur
- De Raad is samengesteld op basis van een profielschets met gewenst kwaliteitsprofiel. Bij de werving van nieuwe leden wordt deze als toetsingskader gehanteerd. De huidige samenstelling van de Raad is pluriform en voorziet in alle benodigde specifieke deskundigheden. Alle leden van de Raad opereren vanuit een onafhankelijke positie.
- In de jaarlijkse begroting is een budget opgenomen voor opleiding van de leden van de Raad. Daar wordt ook gebruik van gemaakt.



- De norm voor Permanente Educatie is jaarlijks minimaal 5 PE-punten per RvC lid. De in 2022 behaalde Permanente Educatie-punten zijn:

Naam RvC lid	2022
Hommel, Diederik	5
Kenbeek, Jeroen	6
Ooij, Saskia van	13
Voigt, Frank	18
Wiendels, Marion	15

- Alle leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW).

2.10. Commissies

De Raad van Commissarissen heeft twee commissies, de auditcommissie en de remuneratiecommissie.

De auditcommissie bestaat uit twee leden waarvan de heer Kenbeek de voorzitter is en de heer Voigt lid. De auditcommissie is in 2022 drie keer bijeengekomen. In het voorjaar zijn het jaarverslag 2021, het accountantsverslag en de inrichting van de governance financiën besproken. In september hebben we de lijnen van het investeringsstatuut besproken en in het najaar stond de meerjarenbegroting 2023-2037 en de overige financiële governancestukken op de agenda.

De remuneratiecommissie bestaat eveneens uit twee leden waarvan mevrouw van Ooij (tot 1 januari 2023) voorzitter is, de heer Hommel lid. De remuneratiecommissie is in 2022 drie keer bijeengekomen. De remuneratiecommissie heeft zich in 2022 gebogen over de werving en selectie van een nieuw lid van de RvC en over de voorbereiding van de zelfevaluatie van de RvC. Tevens heeft de remuneratiecommissie het startgesprek, het functioneringsgesprek en beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder gevoerd. Daarbij is ruimte genomen om stil te staan bij de ontwikkeling van de directeur-bestuurder in haar rol. Deze gesprekken zijn met de voltallige RvC voorbereid.

2.11. Contacten met belanghebbenden

In 2021 is nieuw belanghebbenden beleid vastgesteld. In 2022 hebben we voor het eerste gewerkt met het nieuwe beleid. De acties uit het jaarschema zijn uitgevoerd. Het doel hiervan is het bereiken van laagdrempelig contact met belanghebbenden en een goed inzicht in het dagelijks werk van De Woningraat. In het belanghebbenden beleid is vastgelegd welke partijen we beschouwen als belanghebbenden en hoe het contact met deze partijen verloopt.

De Raad van Commissarissen heeft vaste contactpersonen voor de huurdersvereniging De Huurdersraat. Mevrouw van Ooij en mevrouw Wiendels hebben als huurderscommissaris periodiek overleg met De Huurdersraat over de uitvoering van het algemeen beleid door de Woningraat en de contacten met De Woningraat.

Tijdens inspiratiesessies met alle medewerkers is de Raad van Commissarissen aanwezig geweest dit jaar. In kleine groepen zijn verschillende thema's besproken. Het uitgangspunt van deze sessies is van elkaar leren. Dat de Raad van Commissarissen ook aanwezig was gaf ruimte om met elkaar in gesprek te gaan, zo is er gesproken over integriteit, projecten en verwarde personen.

In Oudewater zijn we in gesprek gegaan met maatschappelijke organisaties, Commissaris van Koning provincie Utrecht, B&W Oudewater en gemeenteraadsleden Oudewater. Het centrale thema was wonen.

In verband met een wisseling van wethouders in beide gemeente is ervoor gekozen om het jaarlijkse gesprek tussen de Raad en B&W plaats te laten vinden begin 2023.

2.12. De Vereniging

De Woningwet verplicht woningbouwverenigingen om bepaalde besluiten door het jaar heen eerst ter advisering voor te leggen aan de algemene ledenvergadering (ALV). De Raad van Commissarissen is hierbij aanwezig.

In 2022 heeft er 2 keer een algemene ledenvergadering plaatsgevonden. Onder andere de jaarrekening van 2021 is gepresenteerd en de begroting voor 2023 was onderdeel van vergadering in het najaar.

Bij de ALV in juni waren 9 personen aanwezig en bij de ALV van december 7 personen. Doordat al jaren de tendens is dat slechts een beperkt aantal leden de vergaderingen bijwoont en de vereniging beperkte bevoegdheid heeft door de gewijzigde woningwet is in de ALV van december gesproken over de meerwaarde van de vereniging en de overgang naar stichtingsvorm. Dit leidde tot een gesprek waarbij De Woningraat vooralsnog haar verenigingsvorm behoudt en we op een andere wijze invulling gaan geven aan participatie.

2.13. Samenstelling van de Raad van Commissarissen in 2022:

Naam	Functie	Huurlers commissaris	Selectie en remuneratiecommissie	Auditcommissie	OR contactpersoon	Toetreding	Herbenoemd	Aftreden
D.W. Hommes (Diederik)	Voorzitter		X			01-07-2020		30-06-2024
S.K. van Ooij (Saskia)	Vice-Voorzitter	X	X (voorzitter)		X	01-01-2019		31-12-2022
J. Kenbeek (Jeroen)	Lid			X		01-01-2019	2021	31-12-2025
F. Voigt (Frank)	Lid			X	X	01-01-2019	2023	31-12-2022
M. J. B. Wiendels (Marion)	Lid	X				01-09-2021		31-08-2025



2.14. Register van functies en nevenfuncties RvC De Woningraat per 31 december 2022:

Naam	D.W. Hommes (Diederik)		
Rol	Voorzitter RvC Remuneratiecommissie RvC (lid)	Per Herbenoemd Aftreden	01-07-2020 - 30-06-2024
Hoofdfunctie(s)	Partner organisatieadviesbureau Rijnconsult		
Nevenfunctie(s)	Voorzitter RvC Zayaz		Bezoldigd
Naam	S.K. van Ooij (Saskia)		
Rol	Vicevoorzitter RvC* Remuneratiecommissie RvC (voorzitter) OR contactpersoon (1e aanspreekpunt)	Per Herbenoemd Aftreden	1-1-2019 - 31-12-2022
Hoofdfunctie(s)	Manager Toezicht Bestaanszekerheid bij de Nederlandse Arbeidsinspectie		
Nevenfunctie(s)	Voorzitter bestuur Stichting Nieuw Akerendam		Onbezoldigd
Naam	J. Kenbeek (Jeroen)		
Rol	Lid RvC Auditcommissie RvC (Voorzitter)	Per Herbenoemd Aftreden	01-01-2019 2021 31-12-2025
Hoofdfunctie(s)	DGA bij Jac's den Boer & Vink BV		
Nevenfunctie(s)	Trainer/coach - FC Oudewater		Onbezoldigd
	Directeur Broeck Vastgoed		Bezoldigd
Naam	F. Voigt (Frank)		
Rol	Lid RvC Auditcommissie RvC OR contactpersoon	Per Herbenoemd Aftreden	01-01-2019 - 31-12-2022
Hoofdfunctie(s)	Clustermanager Grond- en Vastgoedzaken bij Gemeente Haarlemmermeer		
Nevenfunctie(s)	Commissaris RvC Elan Wonen		Bezoldigd
Naam	M.J.B. Wiendels (Marion)		
Rol	Lid RvC*	Per Herbenoemd Aftreden	01-09-2021 - 31-08-2025
Hoofdfunctie(s)	Directeur-bestuurder Sozko (stichting primair onderwijs) Managing consultant Wyzer		
Nevenfunctie(s)	Lid bestuur SNDVU		Onbezoldigd
Naam	M.I. Teitink (Marieke)		
Rol	Directeur/bestuurder	Per	01-07-2019
Hoofdfunctie(s)	Directeur/bestuurder De Woningraat		
Nevenfunctie(s)	-		-

*huurderscommissaris

Conform de bepaling in de integriteitscode van de Woningraat, is er geen belangenverstrengeling bij de leden van de Raad. Er zijn door de leden van de Raad geen meldingen gedaan in 2022 van een (mogelijk) tegenstrijdig belang.

2.15. Bezoldiging Raad van Toezicht

De WNT geeft ten aanzien van de bezoldiging van leden van de Raad van Toezicht aan dat deze per 1 januari 2022 maximaal 10% (lid) of 15% (voorzitter) mag bedragen van de voor de organisatie geldende maximale bezoldiging (2022: € 127.000) van de bestuurder. De RvC volgt de VTW-beroepsregel voor bezoldiging van de leden van de RvC.

Bezoldiging leden 2022

Naam	Functie	Bezoldiging
	- Lid Raad van Toezicht	€ 10.160
	- Voorzitter Raad van Toezicht	€ 15.240

De bezoldiging van de leden van de Raad van Toezicht bedroeg in 2022 in totaal € 55.880,- (2021: € 50.867,-). Dit is conform de normen van de WNT en de normen die de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) hanteert voor een corporatie van onze omvang.



2.16. Tot slot

De statutaire directie heeft de jaarrekening en het jaarverslag (inclusief het volkshuisvestingsverslag) over 2022 opgesteld. Share Impact Accountants heeft de jaarrekening gecontroleerd en een goedkeurende controleverklaring afgegeven. De controleverklaring van de onafhankelijk accountant (volgens het geldende accountantsprotocol) is opgenomen in dit verslag. De Raad kan zich verenigen met de inhoud daarvan en heeft de jaarrekening vastgesteld en het bestuur decharge verleend voor het gevoerde beleid.

Oudewater, 23 juni 2023

De Raad van Commissarissen van De Woningraat,

De heer D.W. Hommes

Mevrouw M.P. Barnhoorn

De heer J. Kenbeek

De heer F. Voigt

Mevrouw M. Wiendels



Volkshuisvestingsverslag



3. Ondernemingskoers en doelstellingen

Samen met belanghebbenden zijn we in 2020 in gesprek gegaan over de opgaven die er liggen. Daarnaast zijn er op 1 juli 2022 nationale prestatieafspraken getekend op basis waarvan wij ook doelstellingen hebben opgesteld. Samen heeft dat geleid tot de koers die er nu ligt, met de doelstellingen die in goed overleg tot stand zijn gekomen. Het toevoegen van beschikbare woningen blijft onze grootste prioriteit. Onze ondernemingskoers is ambitieus, we zoeken onze grenzen op om tot een zo optimaal mogelijk inzet van onze middelen te komen. Passend bij onze ambitie is ook dat wij bijsturen als de situatie daarom vraagt.

3.1. Missie en kernwaarden

Wij vinden het belangrijk om te werken vanuit verbinding. Deze manier van werken zorgt ervoor dat de missie en kernwaarden inspirerend zijn en aansluiten op verwachtingen en wensen van huurders en woningzoekenden en bij inzichten van medewerkers. In onze koers zetten we in op het vergroten van het aantal woningen en het transformeren van de woningvoorraad. Daar gaat de meeste (investerings-) capaciteit naar toe. Ook vinden we het belangrijk onze huurders een betaalbaar huis te bieden. We werken daarnaast aan het verduurzamen van het woningbezit. In onze koers was opgenomen dat het zwaartepunt van investeringen in duurzaamheid pas na 2025 lag. Door de snel oplopende kosten voor energie zijn we echter overgegaan op het aanscherpen van onze doelstellingen op duurzaamheid.

Onze manier van werken is vastgelegd in een aantal kernwaarden:

Klantgericht

Wij werken klantgericht door snel en correct te helpen. Waarbij we goed luisteren. We bieden ruimte voor participatie. De klant staat centraal. Door meting van het KWH zijn wij constant op de hoogte van onze klanttevredenheidcijfers. Dit geeft aanknopingspunten voor verbetering. Werkprocessen richten we primair in op basis van de mening en behoeften van de klant.

Betrokken

Betrokken zijn betekent voor ons meedenken en dicht bij onze huurders staan. De Woningraat is een kleine woningbouwvereniging. Bij ons is de klant geen nummer. We bieden persoonlijke dienstverlening. Wij zijn goed bereikbaar en passen werkzaamheden zoveel mogelijk aan op de wensen en situatie van de huurder.

Flexibel

Passend bij een goede en persoonlijke dienstverlening is een flexibele houding. Natuurlijk zijn er regels en processen om klanten zekerheid en duidelijkheid te bieden. De opvolging van vragen en verzoeken moet echter wel vlot kunnen verlopen. Medewerkers zijn goed uitgerust om zelfstandig te kunnen werken. Verantwoordelijkheden liggen zo veel mogelijk op uitvoeringsniveau. Verder weten we als organisatie in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. We schakelen snel om beter aan onze doelstellingen te kunnen werken.

Ambitieus

We zijn een kleine organisatie, maar leggen wel de lat hoog. We stellen ambitieuze doelen en staan open voor nieuwe manieren om aan onze doelstellingen te werken. Onze medewerkers hebben een actieve houding en werken met behulp van een jaarplan aan concrete doelstellingen.

Professioneel

De organisatie werkt en communiceert professioneel met klanten en onderling. We faciliteren onze medewerkers zodat er professioneel gewerkt kan worden. Kennis is één van de sleutels om klantgericht te kunnen werken. Daarnaast zijn onze processen efficiënt. Wij zijn betrouwbaar en afspraak is afspraak.

3.2. Doelstellingen van de ondernemingskoers

In het ondernemingsplan van De Woningraat zijn voor 2021-2025 de doelstellingen vastgelegd. In deze tabel een overzicht van onze belangrijkste doelstellingen.



Beschikbaarheid <ul style="list-style-type: none">• 328 nieuwbouw te realiseren binnen de rode contouren (tot 2035).• 300 nieuwbouw te realiseren buiten de rode contouren (tot 2035).• Verkoop van 25% van de aantallen gerealiseerde nieuwbouw binnen het bestaande bezit. Door andere soorten woningen te verkopen dan nieuw te bouwen, bezit deels transformeren zodat het beter past bij de vraag van onze woningzoekenden en huurders.	Betaalbaarheid <ul style="list-style-type: none">• Inflatievolgend huurbeleid.• Aftopping van de huur van alle sociale huurwoningen op liberalisatiegrens.• Toevoegen van nieuwbouw onder de 1^e aftoppingsgrens.• De streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen.• In de looptijd van deze ondernemingskoers heeft gemiddeld 70% van de verhuurde woningen een maand huur onder de tweede aftoppingsgrens.
Duurzaamheid <ul style="list-style-type: none">• 2021 gemiddeld energielabel B.• 2025 zo weinig mogelijk eengezinswoningen met een energielabel lager dan E.• Plan van aanpak plaatsen zonnepanelen op gestapelde bouw, indien mogelijk ook het plaatsen.• Verminderen energieverbruik gemeenschappelijke ruimten gestapelde complexen door het aanbrengen van ledverlichting.• 2035 gemiddeld energielabel A.• 2050 aardgas vrij en energieneutraal.	Leefbaarheid <ul style="list-style-type: none">• Samenwerken om kwetsbare huishoudens te ondersteunen.• Onze medewerkers kunnen goed omgaan met kwetsbare huishoudens.• We staan klaar voor onze huurders.• Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer.• Partnerships ontwikkelen met diverse samenwerkingspartners op gebied van leefbaarheid.• Zorgen voor diversiteit o.a. bij nieuwbouw.• We zetten projecten op om senioren te begeleiden en informeren, bijvoorbeeld ten tijde van inschrijving voor nieuwbouw.• Geen uitzettingen op basis van huurschuld.

We gaan in dit volkshuisvestelijk jaarverslag per hoofdstuk uiteenzetten hoe wij hebben gewerkt aan deze doelstellingen in 2022 en wat de resultaten zijn. Bij duurzaamheid hebben wij, als gevolg van de energiearmoede en de nationale prestatieafspraken, doelstellingen aangescherpt. We beginnen met beschikbaarheid, vervolgens betaalbaarheid, dan duurzaamheid en leefbaarheid. Er volgt daarna nog een hoofdstuk over dienstverlening en een hoofdstuk over onze organisatie.

4. Passend aanbod van woningen

Het grootste deel van onze investeringscapaciteit gaat de komende jaren naar beschikbaarheid, het bouwen van nieuwe woningen. Hier ligt een (zeer) grote opgave. In 2022 is dit thema ook opgenomen in de Nationale prestatieafspraken. Het realiseren van nieuwe sociale huurwoningen is hierin ook een belangrijke opgave.

4.1. Huisvesten van de doelgroep

Op 31 december 2022 had De Woningraat 1.902 verhuureenheden (1.863 woningen en 39 overige verhuureenheden). In 2022 zijn 4 woningen verkocht uit het bestaande bezit. Aan het begin van 2022 hebben wij 21 nieuwbouw appartementen opgeleverd aan de Wijngaardstraat in Oudewater.

Wij verhuren vooral woningen aan huishoudens met een inkomen lager dan € 40.765 (eenpersoonshuishoudens) en € 45.015 (meerpersoonshuishoudens). Het aantal sociale huurwoningen (tot de huurtoeslaggrens) was eind 2022, 1.796. Een stijging van 22 eenheden ten opzichte van 2021. Door huurbevrozing en de eenmalige huurverlaging is het aantal sociale huurwoningen tot de huurtoeslaggrens gestegen.

In de Woningwet staan de grenzen van de goedkope, bereikbare en dure woningvoorraad. Tabel 1 bevat een overzicht van ons woningbezit (exclusief de wooneenheden in de verzorgingshuizen).

Tabel 1. Woningbezit in percentages en aantallen in huurklassen per 31 december 2022

≤ 442,46	> € 442,46 en ≤ € 678,66	> € 678,66 en ≤ € 763,47	> € 763,47
6,71%	63,2%	26,68%	3,60%
Aantal 125	Aantal 1.174	Aantal 497	Aantal 67

4.2. Verhuur gegevens

In totaal zijn 117 woningen door De Woningraat verhuurd in 2022, 70 woningen (21 nieuwbouwappartementen) in gemeente Oudewater en 47 woningen in gemeente Lopik. Van dit aantal woningen is 116 sociaal en 1 woning in de vrije sector. De mutatiegraad, op basis van huuropzeggingen, was in 2022, 4,78%. We sturen momenteel niet op de mutatiegraad. Behalve bij nieuwbouw en verkoop van bestaande woningen. Hier geven we zoveel mogelijk voorrang aan huurders van De Woningraat. Dit bevordert de doorstroming wat een positief effect heeft op de mutatiegraad.

De woonruimteverdeling van De Woningraat gaat via het aanbodmodel van WoningNet voor de regio West Utrecht. Woningen worden aangeboden via de website van WoningNet. Woningzoekende voor sociale huurwoningen hebben een inschrijving nodig bij WoningNet om te reageren op het aanbod. Van de 117 huurwoningen zijn 102 aangeboden via het aanbodmodel van WoningNet volgens de passendheidseisen met betrekking tot huur-/inkomen en huishoudgrootte. Deze eisen staan borg voor een passende huisvesting.

Er zijn 15 woningen buiten het aanbodmodel verhuurd (bemiddeld).

Gemeente Oudewater (3 woningen);

- 2 woningen voor statushouders
- 1 woning voor urgentie op basis van hardheidsclausule

Gemeente Lopik (12 woningen);

- 8 woningen voor taakstelling huisvesten statushouders
- 1 woning voor taakstelling huisvesten maatschappelijke uitstroom
- 1 woning voor woningruil
- 1 woning bijzondere doelgroep Groenenhof (complex in Benschop)
- 1 intramuraal (Thomashuis)

De taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders voor de gemeente Oudewater betrof in 2022 14 personen (exclusief voorstand van 6 personen). Wij hebben in totaal 2 woningen bemiddeld in 2022 om aan de taakstelling te voldoen.

Voor de gemeente Lopik betrof de taakstelling in 2022 22 personen (exclusief achterstand van 6 personen). Wij hebben in totaal 8 woningen bemiddeld om aan de taakstelling te voldoen.



4.3. Staatssteun

Vanaf 2022 gelden nieuwe toewijzingsregels voor woningzoekenden met een middeninkomen. Vanaf 1 januari 2022 moeten wij in principe 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen (huurprijs van maximaal € 763,47 per maand) toewijzen aan de doelgroep. Dat zijn woningzoekenden met een maximaal inkomen van € 40.765 (eenpersoonshuishoudens) en € 45.014 (meerpersoonshuishoudens). In de gemeente Lopik zijn 44 sociale huurwoningen (95,65%) aangeboden aan deze doelgroep. In de gemeente Oudewater zijn 65 sociale huurwoningen (94,2%) aangeboden aan deze doelgroep.

Wij mogen 7,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen aanbieden aan woningzoekenden met een middeninkomen. Dit percentage kan worden verhoogd naar maximaal 15%. In samenspraak met De Huurdersraat wordt in beide gemeentes maximaal 7,5% gehanteerd. Aan woningzoekenden met een middeninkomen (begrensd door de huisvestingsverordening tot € 52.147), zijn in de gemeente Lopik 2 sociale huurwoningen (4,35%) en in de gemeente Oudewater 4 (5,8%) aangeboden.

4.4. Passend toewijzen in 2022

Per 1 januari 2016 mogen corporaties volgens de Woningwet alleen woningen tot de aftoppingsgrens aanbieden aan kandidaat huurders met recht op huurtoeslag conform hun inkomen. Het zogenoemde 'passend toewijzen'. In 2022 zijn 72 woningen toegewezen volgens het passend toewijzen. Hiervan is 98,59% passend toegewezen.

In tabel 2 is aangegeven in hoeverre dat ging om het huisvesten van de primaire doelgroep.

Tabel 2. Huisvesten primaire doelgroep

Verslagjaar 2022 Oudewater					
Aantal toewijzingen 2022 op basis van huurcontractdatum					
1-persoon		Huur <= 442,46	Huur > 442,46 en <= 633,25	Huur > 633,25	Totaal
< 66,7 jaar	<= € 24.075	8	16	0	24
	> € 24.075	0	3	4	7
>=66,7 jaar	<= € 23.975	0	8	0	8
	> € 23.975	0	1	1	2
Subtotaal					41
2-persoonen		Huur <= 442,46	Huur > 442,46 en <= 619,01	Huur > 633,25	Totaal
< 66,7 jaar	<= € 32.675	2	5	0	7
	> € 32.675	0	2	9	11
>=66,7 jaar	<= € 32.550	1	3	0	4
	> € 32.550	0	1	0	1
Subtotaal					23
>=3 personen		Huur <= 442,46	Huur > 442,46 en <= 678,66	Huur > 678,66	Totaal
< 66,7 jaar	<= € 32.675	0	5	0	5
	> € 32.675	0	1	0	1
>=66,7 jaar	<= € 32.550	0	0	0	0
	> € 32.550	0	0	1	1
Subtotaal					7
Subtotaal					71

Verslagjaar 2022 Lopik					
Aantal toewijzingen 2022 op basis van huurcontractdatum					
1-persoon		Huur <= 442,46	Huur > 442,46 en <= 633,25	Huur > 633,25	Totaal
< 66,7 jaar	<= € 24.075	1	8	0	9
	> € 24.075	0	0	1	1
>=66,7 jaar	<= € 23.975	0	0	0	0
	> € 23.975	0	1	3	4
Subtotaal					
2-persoonen		Huur <= 442,46	Huur > 442,46 en <= 633,25	Huur > 633,25	Totaal
< 66,7 jaar	<= € 32.675	0	1	1	2
	> € 32.675	0	0	10	10
>=66,7 jaar	<= € 32.550	0	0	0	0
	> € 32.550	0	2	1	3
Subtotaal					15
>=3 personen		Huur <= 442,46	Huur > 442,46 en <= 678,66	Huur > 678,66	Totaal

< 66,7 jaar	<= € 32.675	0	14	0	14
	> € 32.675	0	0	3	3
>=66,7 jaar	<= € 32.550	0	0	0	0
	> € 32.550	0	0	0	0
					17
Subtotaal					46
Totaal					117

4.5. Verkoop

Naast het bouwen van nieuwe sociale huurwoningen is het transformeren van de woningvoorraad belangrijk. Méér appartementen en minder eengezinswoningen. Daarom verkopen wij enkele woningen per jaar (uit bestaand bezit). Dat doen wij alleen wanneer we ook nieuwbouw hebben gerealiseerd. Daarnaast verkopen wij woningen door die teruggekocht worden van eigenaren van een MGE woning (een woning met terugkoop beding). Een aantal appartementen van VVE complexen staat op de aankoop of verkooplijst. Bij een aantal van deze complexen hebben wij nog maar een paar woningen in ons bezit. Terwijl in andere complexen er maar een paar koopwoningen zijn.

Er zijn in 2022 in totaal 9 woningen verkocht;

- 3 woningen doorverkocht vanuit MGE
- 3 woningen verkocht onder regeling 4/1 nieuwbouw Wijngaardstraat
- 3 woningen verkocht onder regeling 4/1 nieuwbouw Schuylenburcht

Van deze 9 woningen worden 2 woningen getransporteerd in 2023.

4.6. Nieuwbouwprojecten

De Woningraat werkt aan een passende woningvoorraad onder andere door te investeren in nieuwbouw. In 2022 hebben wij 21 appartementen opgeleverd aan de Wijngaardstraat. Daarnaast is gewerkt aan de voorbereiding van de bouw van de appartementen aan de Schuylenburcht. De bouw hiervan is in het laatste kwartaal gestart. Er zijn nog verschillende nieuwbouw projecten in procedure of in een vroeg stadium van ontwikkeling.

Projecten opgeleverd in 2022

Wijngaardstraat, Oudewater

Deze 21 appartementen zijn in het eerste kwartaal van 2022 opgeleverd.



Project in uitvoering:

Schuylenburcht, Oudewater

In het najaar van 2022 zijn we begonnen met het bouwen op deze locatie. We hebben dit feestelijk afgetrapt door het “slaan” van de eerste paal. We gaan hier 69 appartementen en een ontmoetingsruimte realiseren.





Projecten in voorbereiding

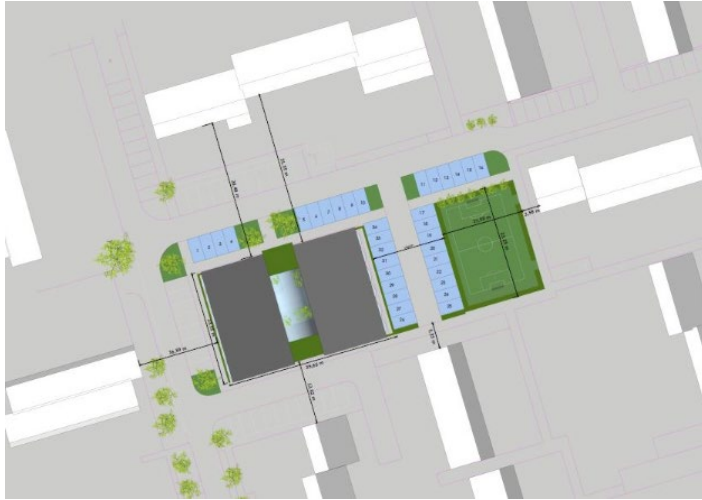
Verder zijn er nog de volgende projecten in ontwikkeling in een minder ver gevorderd stadium:
Oudewater

- Oranjepark II, ca. 29 appartementen, voorlopige planning oplevering in 2025 / begin 2026



Lopik

- De Akker, 17 appartementen, voorlopige planning oplevering 2025



Op deze locatie werken we samen met de gemeente aan de uitwerking van de plannen.

Verder zijn nog in een vroege fase van de planontwikkeling:

- Zeldenrust Benschop, 9 appartementen, voorlopige planning oplevering 2024
- Lopik Oost, ca. 21 appartementen, voorlopige planning oplevering 2024
- Cabauw, ca. 20 appartementen, voorlopige planning oplevering 2025 / 2026.

4.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We hebben goede stappen gezet naar het vergroten van ons woningbezit. Maar als we kijken naar onze doelstellingen blijven de aantallen achter. We zien wel kansen in beide gemeenten en landelijke druk om sociale huurwoningen te realiseren.

Huidige stand doelstellingen

328 nieuwbouw te realiseren binnen de rode contouren (tot 2035).	Afgelopen zijn er 21 appartementen opgeleverd, samen met de oplevering van Lentehof (40 appartementen) maakt dit 61 appartementen in de looptijd van de ondernemingskoers tot nu toe.
300 nieuwbouw te realiseren buiten de rode contouren (tot 2035)	Nog geen projecten gerealiseerd.
verkoop van 25% van de aantallen gerealiseerde nieuwbouw binnen het bestaande bezit	De verkoop is uitgevoerd volgens de plannen. Het doel van de verkoop is het transformeren van de voorraad. Minder eengezinswoningen, meer appartementen.

De bouw van 69 appartementen op locatie Schuylenburcht is begonnen. Verder zijn er verschillende projecten in voorbereiding. We hebben ook woningen verkocht die minder goed passen bij de woningvoorraad die in de toekomst nodig is. Dit zijn belangrijke stappen in het transformeren van de woningvoorraad. Om toegerust te zijn op de toekomstige woningvraag zijn er meer woningen nodig met een groter aanbod voor kleine huishoudens zoals senioren.

5.2. Huurbeleid en bezwaren

In 2022 is een huuraanpassing doorgevoerd. We hebben een gedifferentieerd streefhuurpercentage doorgevoerd, het huidige streefhuurpercentage bepaalde welk percentage werd toegepast. De Huurdersraad heeft in haar gekwalificeerd advies over de huuraanpassing aangegeven tegen inkomensafhankelijke huurverhoging te zijn. Dit advies hebben wij opgevolgd.

Huurprijs	Wettelijk	Huurverhoging	Uitwerking huurverhoging per 1-7-2022				
			Aantal woningen	Percentage	Lopik	Benschop	Oudewater
liberalisatiegrens	Huurverhoging wettelijk maximum / huursom	2022					
Woning onder liberalisatiegrens	Huursom en individueel maximum is 2,3%	2,3% (inflatie)	1.737	2,30%	626	287	824
Woningen aftoppen op liberalisatiegrens		aftoppen	61	1,50%	24	10	27
Huurbevrozing boven de liberalisatiegrens		0%	29	0,00%	6	1	22
Inkomensafhankelijke huurverhoging*		n.v.t.	0	0,00%	0	0	0
			1.827	2,24%	656	298	873
Vrije sector woningen		3,3% (inflatie + 1%)	26	3,3%	3	1	22
			26	3,3%	3	1	22

5.3. Huurincasso

We voeren een actief en sociaal huurincasso beleid. Juist dit jaar was dit heel belangrijk. Het effect van de hoge energiekosten was vooral in de tweede helft van 2022 merkbaar. Bij huurders waar een huurachterstand ontstond hebben wij snel contact opgenomen.

Met het direct aanbieden van maatwerkoplossingen en aanbieden van hulp door ketenpartners, is geprobeerd om de achterstanden niet verder op te laten lopen. In 2022 hebben er 2 ontruiming plaatsgevonden. Dit was echter niet enkel op basis van een huurschuld.

De huurachterstand van alle contracten bedraagt per 31 december 2022 € 76.691 dit is 0,53% van de totale huursom. De achterstand van de actieve contracten bedraagt € 54.290 dit is 0,38% van de totale huursom.

In 2021 bedroeg de huurachterstand van alle contracten € 74.410 (0,52% van de totale huursom). Wij zien een stijging van het aantal huishoudens met huurachterstand van 99 in december 2021 naar 116 in december 2022.

5.4. Aanbod van 70% betaalbaar

We streven ernaar om zoveel mogelijk woningen aan te bieden in de huurklassen goedkoop (tot € 442,46) en betaalbaar (vanaf € 442,46 tot € 633,25 of € 678,66), afhankelijk van de vrijgekomen woningen. In 2022 is in Lopik 61% van de woningen aangeboden tot de 2^{de} aftoppingsgrens. In Oudewater was dit 81%. In totaal is 73% (doelstelling 70%) van de in 2022 verhuurde woningen (85 van de 116) aangeboden in de huurklassen goedkoop en betaalbaar.

5.5. Streefhuur

Één van onze doelstellingen uit de ondernemingskoers is om de streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen. Het gemiddelde streefhuurpercentage is nu rond de 73.5%. Daarmee voldoen we aan deze doelstelling.

5.6. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

Door de gestegen energieprijzen was betaalbaarheid een onderwerp van aandacht dit jaar. we hebben veel aandacht besteed aan het extra informeren en ondersteunen van onze bewoners. We vinden het mooi dat we in deze situatie onze meerwaarde hebben kunnen laten zien en onze huurders goed hebben kunnen helpen.



Huidige stand doelstellingen

Inflatievolgend huurbeleid	In 2022 is dit uitgevoerd. Onze doelstelling is de komende 3 jaar aangepast op basis van de afspraken in de Nationale prestatieafspraken. In 2023 wordt de huuraanpassing op basis van de gemiddelde loonstijgingen doorgevoerd.
Aftopping van de huur van alle sociale huurwoningen op liberalisatiegrens	Dit is uitgevoerd volgens de doelstelling.
Toevoegen van nieuwbouw onder de 1e aftoppingsgrens.	De Wijngaardstraat is verhuurd met huren onder de eerste aftoppingsgrens.
De streefhuur van maximaal redelijke huurprijs van 75% naar 73,5% te brengen	Deze doelstelling is bereikt.
In de looptijd van deze ondernemingskoers heeft gemiddeld 70% van de verhuurde woningen een maand huur onder de tweede aftoppingsgrens	Deze doelstelling is bereikt.

6. Een goed en duurzaam huis

De extreem hoge energieprijzen waren flink te voelen in de portemonnee van bewoners. Het verduurzamen van onze woningen werd daarmee dit jaar een grotere prioriteit dan we bepaald hadden in onze ondernemingskoers. We hebben ervoor gekozen om onze doelstellingen aan te scherpen en de verduurzaming te versnellen.

6.1. Doelstellingen voor verduurzaming aangescherpt

Ons woningbezit staat er goed voor. Er is nog maar een klein aantal woningen met een energielabel E of slechter (een rood label). De energieprijzen zijn extreem hoog, daarom vinden we het belangrijk voor de bewoners om deze sneller dan gepland aan te pakken. In de ondernemingskoers hadden wij aangegeven in 2025 geen eengezinswoningen meer in ons bezit te hebben met een energielabel E of slechter. Deze doelstelling is aangescherpt in dat wij uiterlijk in 2023 alle woningen met een energielabel E of slechter willen verbeteren. Dus ook gestapelde woningen. Verder hebben wij de doelstelling toegevoegd dat wij woningen met label D versneld gaan verbeteren. In de eerste helft van 2023 gaan we hiervoor het plan uitwerken. Dan gaan we ook de doelstelling vaststellen. De verwachting is dat wij hierdoor ruim voor 2035 een woningvoorraad hebben van gemiddeld label A.

6.2. Renovatie

We werken aan de kwaliteit en de energieprestatie van onze woningen door renovaties uit te voeren. Dit betekent dat we onder andere door het nemen van energetische maatregelen het energielabel verhogen en keukens, badkamers en toiletten vervangen.

In 2022 zijn projectmatig bij 20 woningen in Oudewater renovaties uitgevoerd aan de binnenzijde. Na inspecties aan de woningen zijn de badkamer, keuken en toilet vernieuwd. Gelijktijdig zijn ook zo nodig de installaties vervangen.



Bij de 25 woningen van de Oranje Nassauhof in Lopik zijn de kozijnen, ramen en deuren vervangen. Het vervangen van het dak en de installaties zal in 2023 afgerond zijn.





Opdracht is verstrekt voor de renovatie van 21 woningen in Oudewater. De uitvoering gaat starten in 2023.

In voorbereiding zijn de volgende renovaties:

- 10 appartementen Baronieweg Polsbroek, complex 225,
- 44 eengezinswoningen Benschop, complex 207,
- 21 eengezinswoningen, Kapt. Van Zylllaan Benschop complex 210.

6.3. Duurzaamheid

In 2022 hebben we onze woningvoorraad verder verduurzaamd. We streven ernaar om in 2035 gemiddeld energielabel A te hebben, met het uiteindelijke doel in 2050 volledig energieneutraal te zijn. In 2022 hebben we verschillende maatregelen toegepast om de energieprestatie van onze woningen te verbeteren:

- De energieprestatie van mutatiwoningen in 2022 is waar nodig, verbetert naar energielabel A door isolatiemaatregelen en het plaatsen van zonnepanelen;
- We verminderen door het uitvoeren van isolatiewerkzaamheden het aantal woningen met een rood energielabel. In Lopik zijn er nog 23 woningen met een rood energielabel. In Oudewater zijn dit er 48. De nieuwe doelstelling is om deze woningen zoveel mogelijk voor 2024 te verbeteren.
- We vervangen in complexen de verlichting voor led verlichting. Eind 2022 was bij 34 complexen de verlichting vervangen.
- Woningen die zijn gerenoveerd volgens de reguliere renovatieplanning zijn beter geïsoleerd en waar mogelijk voorzien van zonnepanelen;
- In Lopik zijn 52 woningen voorzien van zonnepanelen in 2022 en Oudewater waren dat er 66. Dit was in samenwerking met Wocozon. Op 35% van de woningen ligt nu zonnepanelen.
- Nieuwbouw voldeed aan de BENG-eisen.

	2022	2021	2020
Gemiddeld energielabel	B	B	B

6.4. Reparatieonderhoud

Reparatieonderhoud is het gevolg van ouderdom en slijtage. De reparatieverzoeken kunnen gemeld worden door bewoners of aan het licht komen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of oplevering van de woning. Mutatieonderhoud brengen we los in kaart.

In 2022 zijn 2.709 reparatieopdrachten uitgevoerd voor een totaalwaarde van € 669.000,-. Dit houdt in dat de gemiddelde kosten per uitgevoerde reparatie € 247,- bedraagt in het afgelopen jaar (2021: 203).

6.5. Mutatieonderhoud

Onder mutatieonderhoud vallen alle onderhoudskosten die aan het licht zijn gekomen bij een mutatie, bijvoorbeeld bij de inspectie of bij oplevering van de woning.

In 2022 hebben we in totaal voor € 1.249.000,- (dit is exclusief € 492.000 aan verbeteringen aangebracht bij mutatie) aan mutatiwerkzaamheden uitgevoerd. Dit heeft betrekking op 93 huuropzeggingen in 2022. Dat betekent dus gemiddeld € 13.108,- aan kosten per mutatie in het afgelopen jaar.

6.6. Doorbelaste en geactiveerde onderhoudskosten

We hebben in 2022, 14 aanvragen voor verbeteringen aan de woning verwerkt. Dit betreft bijvoorbeeld een vaste trap naar zolder maar ook isolatie. Hier staat een huurverhoging of een losse betaling van een huurder tegenover. De investering bedraagt € 98.000,- over het afgelopen jaar. Daarnaast zijn bij mutaties nog voor een bedrag van € 492.000 aan verbeteringen aangebracht.

6.7. Planmatig onderhoud

Ons woningbezit heeft een goed niveau van onderhoud. In de nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat er vanaf 2026 geen woningen meer zijn met een slechte staat van onderhoud (categorie 5 of 6). In ons woningbezit zijn er nu al geen woningen met een slechte staat van onderhoud. Om de staat van onderhoud goed te houden wordt o.a. regelmatig planmatig onderhoud uitgevoerd.



De volgende werkzaamheden zijn uitgevoerd (bedragen in euro)

Omschrijving	Kosten
Schilderwerk	202.000
Contracten	280.000
Installaties	301.000
Goten & daken	211.000
Bouwkundig	585.000
Overig	63.000
Totaal	1.642.000

6.8. Zelf aangebrachte voorzieningen

Bewoners mogen zelf aanpassingen doen aan hun woning. We vinden het belangrijk dat onze bewoners zich thuis voelen. Voor veranderingen die niet gemakkelijk ongedaan te maken zijn is het verplicht om toestemming te vragen. De veranderingen moeten aan bepaalde richtlijnen en voorwaarden voldoen. In 2022 zijn er 39 verzoeken in behandeling genomen voor zelf aangebrachte voorzieningen. 37 verzoeken zijn goedgekeurd.

De aanvragen betreffen:

Bouwkundige aanpassingen	31
Installatie aanpassingen	6

Niet alle aanvragen worden ook daadwerkelijk door de bewoners uitgevoerd.

Voor 2 aanvragen is geen toestemming verleend dit betrof een aanvraag voor een zolderkamer en een plaatsing van een airco. Beide waren in de betreffende woning niet mogelijk.

6.9. WMO aanvragen

Huurders met een beperking door leeftijd of een handicap kunnen door aanpassingen vaak (langer) in hun woning blijven wonen. Financiering van deze aanpassingen gaat via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). De uitvoering hiervan is een verantwoordelijkheid van gemeenten. Aanpassingen in de huurwoning worden uitgevoerd door De Woningraat. In 2022 zijn 2 aanvragen gedaan. 1 voor het verwijderen van een drempel en 1 voor een scootmobiel opstelling. De drempel is uitgevoerd de scootmobielopstelling is door WMO afgewezen.

6.10. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We hebben onze doelstellingen op het gebied van duurzaamheid aangescherpt dit jaar. De Nationale prestatieafspraken zijn hiervoor de basis. Hieronder de actuele doelstellingen en de status.

Huidige stand doelstellingen

2021 gemiddeld energielabel B	✓
2025 zo weinig mogelijk eengezinswoningen met een energielabel lager dan E	Doelstelling aangescherpt naar alle woningen voor 2025. De verwachting is dat deze doelstelling (laatste 71 woningen) in 2023 / begin 2024 wordt gehaald
Plan van aanpak plaatsen zonnepanelen op gestapelde bouw, indien mogelijk ook het plaatsen	Bij het uitvoeren van werkzaamheden op het dak worden gelijk voorbereidingen getroffen door het plaatsten van zonnepanelen op een later moment. Voorlopig is dit het beleid.
Verminderen energieverbruik gemeenschappelijke ruimten gestapelde complexen door het aanbrengen van ledverlichting	Bij 35 complexen is dit uitgevoerd. De laatste complexen volgen in 2023.
2035 gemiddeld energielabel A	Doelstelling langere termijn, maar we liggen op koers.
2050 aardgas vrij en energieneutraal	Doelstelling op lagere termijn, voorlopig zetten we eerst in op isolatie.



7. Een diverse en leefbare woonomgeving

Onze opgave is om leefbaarheid goed te houden waar het nu goed gaat en problemen aan te pakken waar ze zijn. We hanteren een persoonlijke en sociale aanpak. In Benschop en Lopik hebben we regelmatig een spreekuur en is de drempel voor huurders lager geworden om even langs te komen met een vraag. Ons kantoor in Oudewater is dagelijks open.

We gaan naar de huurder toe en gaan in gesprek. Leefbaarheid wordt door belanghebbenden en De Woningraat erg belangrijk gevonden. Onze doelstellingen op het gebied van leefbaarheid gaan voor een deel over samenwerken. Samenwerking tussen verschillende partijen is vaak belangrijk om problematiek op te lossen.

7.1. Samenwerken bij overlast en woonfraude

In 2022 hebben wij 190 meldingen ontvangen van overlast, last en hinder, wanbewoning en woonfraude. Dit is in lijn met voorgaande jaren. Uitzondering hierop is dat we 246 meldingen van één persoon niet in dit aantal hebben meegenomen.

Last, hinder en overlast worden vooral veroorzaakt door geluid en verschil in leefstijl van burens. Dat geldt ook voor tuinonderhoud of rommel in de tuin waar burens last van hebben. Denk bij overlast ook aan geluidsoverlast in de late avond en nachtelijke uren. Meldingen over leefgeluiden is door gesprekken of buurtbemiddeling opgelost.

De meldingen op het gebied van leefbaarheid worden complexer en zwaarder. Een groter wordend aantal huurders heeft meer begeleiding en/of zorg nodig zoals ouderen en mensen in psychische of sociale nood. Daarnaast zien wij ook dat huurders aangeboden begeleiding en/of zorg niet accepteren.

De Woningraat werkt nauw samen met stadsteam Oudewater en Breed sociaal loket. Ook in 2022 hebben we onze sociale ketenpartners (sociale teams, politie, gemeente en GGD) opgezocht om samen op te trekken in het bestrijden van overlast en het begeleiden van bewoners.

7.2. Sociale huurincasso

Met veel aandacht en zorg gaan wij om met huishoudens met betalingsproblemen. In het proces staat persoonlijke aandacht centraal. Onze medewerker huurincasso en de woonconsulent gaan regelmatig op huisbezoek. Met deze aanpak kunnen we vaak voorkomen dat problemen uit de hand lopen. Wij wijzen huurders op de zorg en de ondersteuning die in beide gemeenten wordt aangeboden. Onze doelstelling is voorkomen van huisuitzettingen op basis van huurschuld.

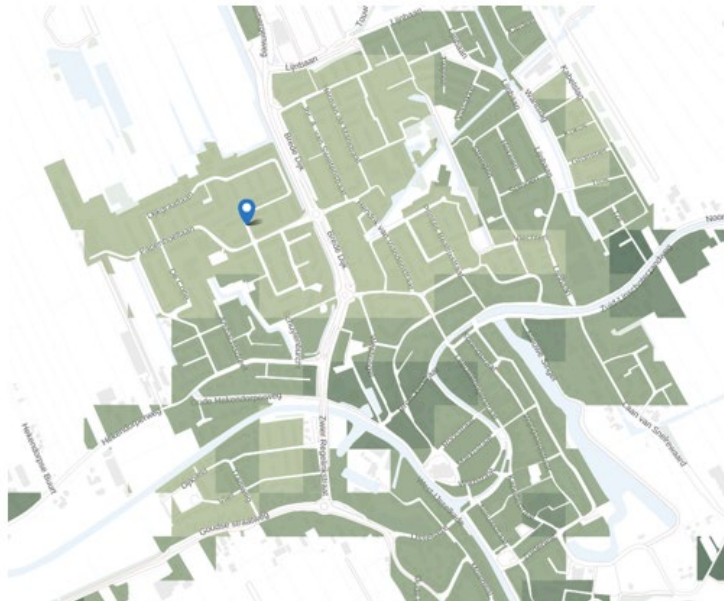
7.3. Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer.

Met behulp van de Leefbaarometer kan de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord worden. De Leefbaarometer laat zien hoe de situatie van de leefbaarheid er is en hoe die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Hiermee biedt de Leefbaarometer informatie voor beleidsvoorbereiding, -bijsturing en -evaluatie voor verschillende partijen die betrokken zijn bij de leefbaarheid van wijken en buurten. In 2022 is er weer een actuele versie uitgebracht met de cijfers van 2020. Zowel in Oudewater als in Lopik is de leefbaarheid voldoende tot goed. In Lopik zijn er wel een aantal straten waar de leefbaarheid wat zwakker is. Dit nemen we mee bij het maken van plannen voor wijken of buurten.

Oudewater

**Leefbaarometerklasse,
Schaalafhankelijk, 2020**
| Gemeentegrenzen 2020

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend



Lopik

**Leefbaarometerklasse,
Schaalafhankelijk, 2020**
| Gemeentegrenzen 2020

- Zeer onvoldoende
- Ruim onvoldoende
- Onvoldoende
- Zwak
- Voldoende
- Ruim voldoende
- Goed
- Zeer goed
- Uitstekend



7.4. De Woningraat komt naar je toe

We zijn ons ervan bewust dat we als lokale woningcorporatie van grote waarde kunnen zijn om een leefbare woonomgeving te behouden. De Woningraat komt naar je toe is ons motto voor de komende jaren. Onze sociale wijkbeheerders zijn wekelijks zichtbaar in de wijken aanwezig. Zij zien toe op een schone, hele en veilige woonomgeving. Daarnaast maken zij huurders wegwijs in de woon- en leefregels.

Onze kantoren in Lopik en Benschop zijn officieel gesloten op 1 juli 2020. Hiervoor in de plaats is in beide kernen een spreekuur gekomen. We vinden het belangrijk om regelmatig zichtbaar aanwezig te zijn in wijken en buurten. Burendag is hier een goede mogelijkheid voor. Ook in 2022 hebben we weer verschillende activiteiten georganiseerd. In gemeente Lopik zijn we met koffie en thee rondgegaan. In Oudewater hebben we aandacht besteed aan het 100 jarig bestaan van het Rode Dorp. Tijdens burendag is er een gevelsteen onthuld om het 100 jarig bestaan te vieren. Verder hebben wij voor monumentendag een woning opengesteld en een wandeling geschreven die langs ons woningbezit ging en het verhaal vertelde van de volkshuisvesting in de gemeente.



7.5. Bewonersinitiatieven stimuleren

Inspraak van huurders vinden wij belangrijk. Bij diverse appartementengebouwen hebben een aantal huurders zich verenigd om met ons in overleg te gaan over onderwerpen als onderhoudswerkzaamheden in het gebouw, de veiligheid, leefbaarheid en buurtontwikkeling. De komende jaren willen wij het aantal verder uitbreiden.

7.6. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

Gelukkig kon het afgelopen jaar weer, echt elkaar ontmoeten! In alle kernen organiseren we weer spreekuren op wekelijkse of maandelijkse basis. Onze medewerkers kunnen goed omgaan met kwetsbare huishoudens. De samenwerking met ketenpartners is goed. We staan klaar voor onze huurders!

Huidige stand doelstellingen

Samenwerken om kwetsbare huishoudens te ondersteunen	✓
Onze medewerkers kunnen goed omgaan met kwetsbare huishoudens	✓
We staan klaar voor onze huurders	✓
Handhaven van de ruim voldoende score op de leefbaarometer	✓
Partnerships ontwikkelen met diverse samenwerkingspartners op gebied van leefbaarheid	Hier hebben we afspraken over gemaakt in de prestatieafspraken.
Zorgen voor diversiteit o.a. bij nieuwbouw	Is toegepast bij de Wijngaardstraat.
We zetten projecten op om senioren te begeleiden en informeren, bijvoorbeeld ten tijde van inschrijving voor nieuwbouw	Gaan we mee beginnen bij de Schuylenburcht.
Geen uitzettingen op basis van huurschuld	Er zijn 2 ontruiming uitgevoerd. Er was spraken van gecompliceerde situaties, waarbij gebruikelijk hulptrajecten geen effect hebben gehad.

8. Betrouwbare en persoonlijke dienstverlening

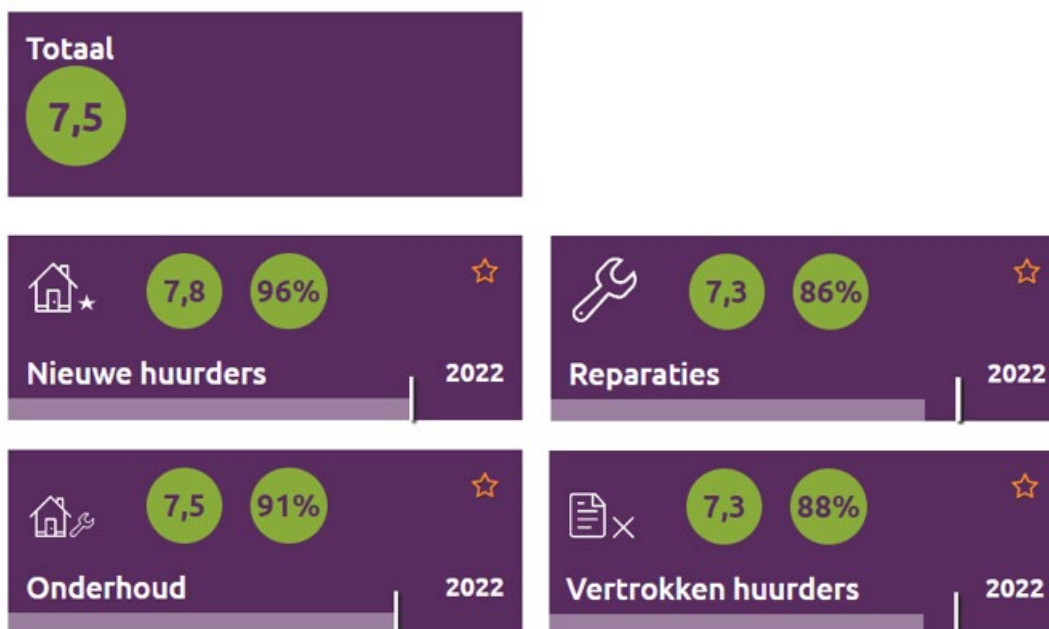
Ons motto is, De Woningraat komt naar je toe. We richten ons op een persoonlijke dienstverlening en vinden het belangrijk dat huurders hier tevreden over zijn.

8.1. Meting van de klanttevredenheid

Het KWH meet voor De Woningraat de cijfers van de klantbeleving. Op basis hiervan kunnen wij onze dienstverlening verbeteren. De cijfers de tijd na de fusie hadden een dalende lijn. We zien sinds het laatste half jaar van 2021 dat de cijfers weer goed stijgen en veel huurders tevreden zijn over de dienstverlening. De norm van het KWK voor een voldoende is een 7 voor elk onderdeel en 85% van de huurders geeft aan tevreden te zijn.

Wij hebben ervoor gekozen om alle onderdelen te meten die samen zorgen voor het kwaliteitslabel van het KWH. Al deze onderdelen scoren in 2022 een voldoende. Waarbij de onderdelen reparaties en vertrokken huurders nog onder landelijk gemiddeld scoren. Het cijfer van de onderdelen nieuwe huurders en onderhoud is precies gelijk aan het landelijk gemiddelde.

Onze doelstelling is om de cijfers verder te laten groeien en op alle onderdelen op of boven het landelijke gemiddelde te scores.



Het huurdersoordeel van de Aedes Benchmark

Het huurdersoordeel was in 2021 een C en ook in 2022 is dit het geval. De absolute cijfers waren als volgt:

Huurdersoordeel	2021	2022
Nieuwe huurders	8,2	7,9
Huurders met een reparatieverzoek	7,1	7,1
Vertrokken huurders	6,2	7,2

De benchmark bestaat uit 3 onderdelen zoals hierboven in de tabel is te zien. We zien bij huurdersoordeel dat de cijfers stabiliseren. Het cijfer voor vertrokken huurders heeft een mooie stap gemaakt. Nieuwe huurders zit net onder de 8 dit is de grens voor een A.

8.2. Communicatie

We zetten in op een persoonlijke stijl van communiceren. Daarbij willen we dat het voor zoveel mogelijk huurders goed te begrijpen is. Soms is dat best lastig. De boodschap van een brief kan ingewikkeld zijn. Afgelopen jaar hebben we daarom allemaal weer een training gevolgd om begrijpelijk te schrijven. Het doel ik om met kernzinkoppen en korte zinnen het voor de meeste huurders makkelijk te maken om onze schriftelijke communicatie te lezen.



Nieuwsbrieven

Er zijn regelmatig nieuwsbrieven uitgebracht over de projecten zoals De Akker en locatie Schuylenburcht. We houden omwonenden op de hoogte over de ontwikkelingen.

Website en Mijn De Woningraat

We werken sinds 2021 met een nieuwe website en daarnaast kunnen huurders ook via Mijn De Woningraat zaken zelf regelen. Daar wordt goed gebruik van gemaakt. Eind van het jaar hadden al ruim 500 huurders een actief account!

Onze visie op digitale dienstverlening is het digitale kanaal is beschikbaar voor wie dat prettig vindt. Doordat een stuk van de dienstverlening efficiënter wordt. Blijft er meer tijd over voor persoonlijke aandacht voor huurders waar dat gewenst is.

Overige communicatie

We geven regelmatig informatie over onze werkzaamheden bijvoorbeeld in lokale kranten. We bereiden geïnteresseerden ook voor op projecten die gepland zijn. Zo kunnen woningzoekenden alvast zorgen voor een inschrijving bij WoningNet. We hebben onze richting naar een meer persoonlijke manier van communiceren doorgezet. Een aantal leuke kaarten zijn vormgegeven. Onze medewerkers kunnen deze gebruiken om bewoners te feliciteren, beterschap te wensen of een andere boodschap te sturen.



8.3. Huurdersparticipatie

Op verschillende manieren zoeken we de verbinding met onze huurders. Dit vinden we belangrijk, want we zijn er voor onze huurders. Afgelopen jaar hebben we ons beleid met betrekking tot huurdersparticipatie herschreven samen met De Huurdersraat.

In 2022 zijn weer regelmatig gesprekken gevoerd met huurdersorganisatie De Huurdersraat. Afgelopen jaar hebben naast samen gewerkt te hebben aan het participatiebeleid ook prestatieafspraken gemaakt met gemeente Oudewater en gemeente Lopik. We hebben veel waardering voor de inzet van De Huurdersraat. Zo hebben zij er bijvoorbeeld flink ook aangedrongen bij de gemeenten dat het toevoegen van woningen in de sociale huursector erg belangrijk is. Verder houden ze ons scherp om oog te houden voor de stem van de huurder. We hebben eind van het jaar onze samenwerking weer geëvalueerd. Samen hebben we veel mooie stappen kunnen zetten. In 2023 gaan we volgens ons nieuwe participatiebeleid

werken. We proberen dan nog meer verbinding te maken tussen verschillende groepen van actieve bewoners.



8.4. Bod en prestatieafspraken

We zijn het jaar begonnen met het evalueren van de prestatieafspraken van 2021. De evaluatie was positief we hebben veel stappen kunnen zetten. Alleen het realiseren van nieuwbouw blijft een knelpunt.

Het was mooi dat we een gezamenlijke startsessie hebben kunnen organiseren voor het maken van de nieuwe prestatieafspraken (2023-2024). Gemeente Oudewater en gemeente Lopik waren hier beide aanwezig. Gedurende het jaar hebben we de prestatieafspraken verder uitgewerkt. Ook de Nationale Prestatieafspraken zijn opgenomen in de lokale prestatieafspraken. De prestatieafspraken zijn te vinden op onze website.

8.5. Overleg gemeenten

We betrekken elkaar bij het opstellen van beleid en visies. Dit alles om een goede bijdrage te kunnen geven aan de volkshuisvesting in beide gemeenten. Met beide gemeenten is er periodiek algemeen overleg en projecten overleg. Tijdens het algemeen overleg is energiearmoede een onderwerp waar veel over gesproken is. Op dit moeilijke thema hebben we goed elkaar kunnen vinden en veel samengewerkt. Met gemeente Lopik en Oudewater zijn diverse projecten besproken. Samen doorlopen we de stappen op te komen tot het realiseren van woningen. Soms is dat lastig omdat veel projecten binnenstedelijk gerealiseerd worden of anderzijds te maken hebben met bezwaren.

8.6. Overleg overige partners

Regelmatig overleggen wij met onze ketenpartners om op de hoogte te blijven van de zorg en de ondersteuning die zij bieden in beide gemeente. Op die manier kunnen wij onze huurders doorverwijzen naar de juiste hulpinstanties. Daar waar mogelijk proberen wij hierin met onze partners gezamenlijk op te trekken.

8.7. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

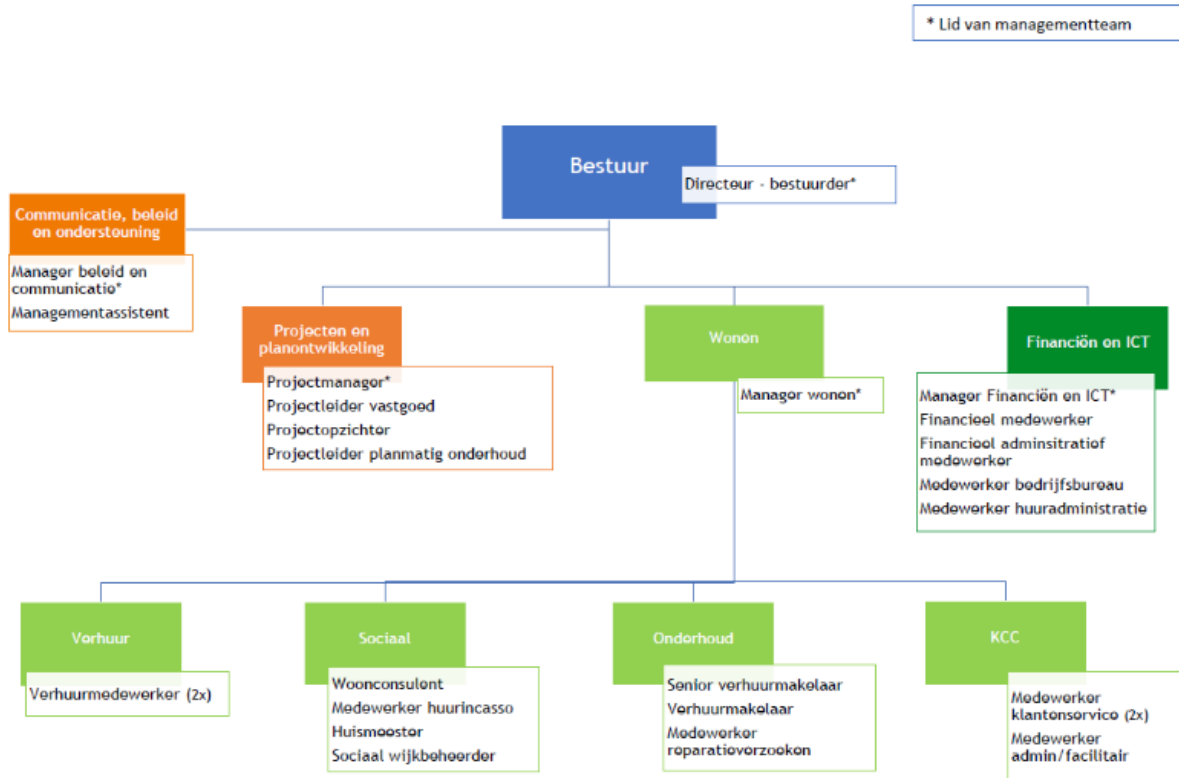
We willen een klantgerichte organisatie zijn en een dienstverlening met een goede kwaliteit bieden. We meten de tevredenheid van onze huurders door gebruik te maken van de KWH meting. We hebben als doelstelling opgenomen het behouden van het KWH - huurlabel. Het verbeteren van onze dienstverlening heeft de aandacht van de organisatie.



9. Organisatie

De Woningraat is een kleine woningcorporatie, een vereniging, met woningbezit in kleine kernen. We werken met een betrokken team aan onze doelstellingen. We hebben grote ambities voor een kleine organisatie. Deze ambities willen we waarmaken daarom hebben we gekozen voor onderstaande organisatiestructuur. De doelstellingen voor onze organisatie zijn o.a. het verbeteren van ons imago, interne communicatie verbeteren en samen ontwikkelen.

9.1. Organisatiestructuur



We hebben een Raad van Commissarissen. Het verslag van de raad is opgenomen in een apart hoofdstuk.

9.2. Organisatieontwikkeling

Een solide organisatie zijn is als relatief kleine organisatie belangrijk. Afgelopen jaar hebben we stappen gezet om de afdelingen wat gelijkmatiger te verdelen en afdeling Wonen toe te voegen aan het Management Team.

9.3. Ontwikkeling medewerkers

De Woningraat is deelnemer van KLIMMR. Twintig corporaties in/rond Utrecht werken onder de naam 'KLIMMR - werken en groeien' samen. Ze inspireren elkaar in gesprek te gaan en aan de slag te gaan met de inzetbaarheid, het vakmanschap en het talent van medewerkers. Ook delen KLIMMR-corporaties o.a. kansen, stages, netwerk en nog veel meer met elkaar.

Wij vinden het belangrijk om de ontwikkeling van medewerkers te stimuleren. Dit komt ten goede aan de professionaliteit van de organisatie en de kwaliteit die wij bieden. Jaarlijks worden gesprekken gevoerd waarin trainings- op opleidingsdoelen vastgelegd worden.

We hebben afgelopen jaar samen regelmatig gewerkt aan onze ontwikkeling. Alle medewerkers hebben deelgenomen aan een training schrijven in B1. Daarnaast is een awareness sessie over informatiebeveiliging georganiseerd. Daarin zijn de uitkomsten van het uitzetten van een phishing mail besproken en hebben we hier samen van geleerd. Gezamenlijk hebben wij inspiratiesessies georganiseerd en personeelsbijeenkomsten. Op deze manier leren we van elkaar en delen we informatie.

9.4. Interne communicatie

Het was fijn dat we elkaar we op kantoor mochten ontmoeten dit jaar. Een deel van onze medewerkers werkt hybride (soms thuis soms op kantoor). We hebben een onderzoek onder onze medewerkers uitgevoerd waar in we gevraagd hebben hoe medewerkers dit ervaren. Over het algemeen was dat heel positief. De mogelijkheid om thuis te werken wordt gewaardeerd. Het is wel belangrijk om de verbinding met elkaar te houden. Daarvoor hebben we ons intranet 'De Bijenkorf' hierin wordt veel informatie gedeeld. We kunnen hier ook samen werken. Zoals bij ontwikkeling medewerkers aangegeven besteden we ook regelmatig aandacht aan informatie delen door bijeenkomsten.

9.5. Imago/ uitstraling naar buiten

De Woningraat komt naar je toe, is ons motto. Ten opzichte van de laatste jaren is dit een flink aanpassing in onze manier van werken. Door Corona was dit niet altijd makkelijk, maar in voorgaande hoofdstukken hebben we laten zien dat we hiervoor mooie activiteiten hebben ondernomen. De komende jaren willen we ons imago verder verbeteren. We zijn ons ervan bewust dat dit tijd nodig heeft. Belangrijk daarbij is onze kwaliteit van dienstverlening, de communicatie nieuwe stijl naar buiten, en een betere zichtbaarheid.

9.6. Visitatie verbeterpunten

In 2024 staat er weer een visitatie gepland. In 2023 gaan we ons voorbereiden op deze visitatie. Een visitatie is een flink investering in tijd. De resultaten gebruiken we om continue te verbeteren. Een flink aantal verbeterpunten uit de visitatie 2020 heeft een plek gevonden in onze huidige ondernemingskoers. We hebben veel aandacht besteed in het opstellen van heldere doelen en kaders. Ook hebben we samen met belanghebbenden prioritering aangebracht zodat we gericht kunnen werken. In dit jaarverslag is te zien dat we meer verbinding leggen tussen onze beleidsstukken. Een aantal aandachtspunten die we opgepakt hebben zijn:

- Het opstellen van participatie beleid. Hoe betrekken we onze huurders o.a. bij beleid?
- Prestatieafspraken zijn vaker geëvalueerd en scherper geformuleerd
- Consequente indeling van beleidstukken op basis van de ondernemingskoers
- Aandacht voor openbare verantwoording

9.7. Belanghebbenden

In 2021 hebben we een nieuw belanghebbenden beleid opgesteld. In 2022 zijn we gestart met het werken volgens het nieuwe beleid. Op basis van een jaarschema hebben we gesprekken gevoerd en bijeenkomsten georganiseerd met belanghebbenden. Door op een bewuste manier hier mee om te gaan kunnen we meer uit de samenwerking met onze belanghebbenden halen. In hoofdstuk 7 hebben we verteld over de gesprekken die we voeren met de huurdersorganisatie en verschillende andere partners.

9.8. Klachten van huurders

We besteden veel aandacht aan de kwaliteit van onze dienstverlening. Toch kan het voorkomen dat een huurder een klacht heeft. Op de website is informatie over klachten en geschillen te vinden en kunnen klachten direct via e-mail ingediend worden. Binnen vijf werkdagen wordt de binnenkomst van een klacht schriftelijk bevestigd en de procedure toegelicht. Medewerkers gaan praten met de huurder en als dat niet leidt tot een oplossing, dan volgt een gesprek met de directeur om te kijken hoe de klacht kan worden opgelost. Indien tussen huurder en De Woningraat geen overeenstemming kan worden bereikt, kan de huurder in beroep gaan bij een onafhankelijke klachtencommissie. Conform het BBSH en de statuten is er een reglement en een klachtencommissie. De commissie brengt jaarlijks verslag uit van haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder. De Woningraat is aangesloten bij de Klachtencommissie Woningcorporaties Regio Utrecht (KWRU). In 2022 zijn 4 klachten ingediend bij de KWRU. KWRU heeft aangestuurd op een schikking bij 1 klacht, daarnaast is 1 klacht door huurder ingetrokken en acht de KWRU 2 klachten van woningzoekende en huurder ongegrond. Het bestuur brengt jaarlijks verslag uit aan de Raad van Commissarissen over de ingediende klachten bij de KWRU.

Via de Huurcommissie hebben wij dit jaar 1 klacht ontvangen. Het verzoek is door de Huurcommissie niet-ontvankelijk verklaard.

9.9. Risicobeheersing

De Woningraat voert een zodanig financieel beleid en beheer, dat haar financiële continuïteit niet in gevaar wordt gebracht. De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het implementeren en de uitvoering van het stelsel van interne risicobeheersings- en controlemaatregelen en reglementen. Het stelsel bestaat uit jaarlijkse risicoanalyses met betrekking tot onze activiteiten, het kwaliteitshandboek administratieve



organisatie, treasurystatuut en een systeem van maand- en viermaandrapportages. Deze maatregelen zijn bedoeld om de risico's zo goed mogelijk te kunnen beheersen. De interne en externe rapportages zijn betrouwbaar, er zijn geen risico's gelopen die in tegenspraak zijn met het vooraf opgesteld en goedgekeurd beleid. Rekening houdend met het feit dat risico's nooit geheel zijn uit te sluiten, zijn wij van oordeel dat de interne risicobeheersingsmaatregelen een basis vormen om aan te geven, dat wij voldoende inzicht hebben in de mate waarin wij onze doelstellingen bereiken.

We inventariseren en meten elk jaar of wij nog de juiste risico's in beeld hebben. Ook in 2022 is een inventarisatie / weging uitgevoerd. Samen met de risico eigenaren is een update gemaakt van de risicokaarten op basis van de inventarisatie. Ook zijn de nieuwe scores opgenomen in het risicoregister. In de rapportages wordt de voortgang gemonitord. Daarnaast staat dit onderwerp regelmatig op de agenda tijdens de vergadering van het MT. Er is een Raamwerk voor Risicobeheersing opgesteld. Dit regelt de wijze waarop wij het managen van de risico's organiseren. Doel is dat wij risico's en kansen tijdig onderkennen en de impact kan worden ingeschat. Daarmee is het een belangrijk instrument om doelstellingen te behalen en verhoogt risicomangement de voorspelbaarheid van ons handelen. We onderscheiden daarbij Externe risico's, Strategische risico's, Tactische risico's en Operationele risico's.

9.10. Integriteitscode en klokkenluidersregeling

De Woningraat heeft een integriteitscode en klokkenluidersregeling. Onze waarden en normen zijn beschreven in deze stukken. We willen dat deze stukken actueel blijven en dragen deze uit naar onze medewerkers. Dit jaar hebben wij een bijeenkomst georganiseerd met onze vertrouwens persoon om samen te praten over ongewenst gedrag. Momenteel werken we aan het updaten van onze integriteitscode (2018) en klokkenluidersregeling (2021).

Als maatschappelijke organisatie werken wij integer en zijn hier transparant over. De medewerkers van De Woningraat (en de RvC) worden geacht elke gedraging die afbreuk doet aan hun integriteit achterwege te laten. Dat betekent niet alleen dat zij handelen in de geest van deze integriteitscode, maar ook in staat zijn om van geval tot geval risico's en kwetsbaarheden in te schatten en de situatie (proberen te) vermijden waarin de schijn zich tegen hen of tegen De Woningraat zou kunnen keren. Wij maken duidelijke afspraken op basis van eerlijkheid en vertrouwen. We houden ons woord. Als een afspraak toch op belemmeringen stuit, leggen we dat uit. Er worden geen leningen verstrekt aan medewerkers of de bestuurder. De stukken zijn te vinden op de website.

9.11. Permanente educatie

Blijvend leren vinden wij belangrijk. Dit is ook opgenomen in de Governancecode woningcorporaties: in drie jaar tijd moeten bestuurders van woningcorporaties 108 PE-punten halen. Het aantal behaalde PE punten door de directeur-bestuurder (M. Teitink) in 2022 is 25.

	2022	2021	2020	Totaal 3 jaar
PE punten	25	79,5	20	124,5

9.12. Beloning en nevenfuncties directie

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (verder: WNT) in werking getreden. De directeur-bestuurder wordt op grond van deze wet gezien als topfunctionaris. In het kader van de WNT worden de volgende gegevens vermeld.

	M. Teitink 01.01-31-12 2022	M. Teitink 01.01-31-12 2021
Functie	Directeur- bestuurder	Directeur- bestuurder
Brutosalaris*	101.355	98.013
Door de werkgever betaalde vrijwillige sociale-verzekeringspremies	0	0
Belastbare vaste en variabele onkostenvergoedingen	0	0
Voorzieningen ten behoeve van beloningen betaalbaar op termijn (pensioenpremies) Werkgeverspremie pensioen	16.155	14.664
Duur van het dienstverband in het boekjaar (in maanden)	12	12
Omvang van het dienstverband in het boekjaar (in uren)	36	36

* Het brutosalaris is inclusief de fiscale bijtelling van de bedrijfsauto, dit is conform de definitiebepaling in de WNT.



Conform de regelgeving en het beleid van de Woningraad, blijven de loonkosten binnen de wettelijke normen.

De Woningraad is van mening dat de directeur bestuurder als enige onder de noemer topfunctionarissen valt. De directeur bestuurder is de enige die beslissingsbevoegdheid heeft met externe werking.

De directeur-bestuurder (M. Teitink) heeft in 2022 geen nevenfuncties gehad.

Conform de bepaling in de integriteitscode van de Woningraad, is er geen belangenverstreming of schijn daarvan bij de bestuurder. Er zijn door de bestuurder geen meldingen gedaan in 2022 van een (mogelijk) tegenstrijdig belang. De Woningraad heeft geen leningen, garanties of andere financiële voordelen verstrekt die niet vallen onder het beloningsbeleid.

9.13. Inkoop en aanbesteding

De governancecode voor Woningcorporaties stelt dat Bestuur en Raad een visie hebben op opdrachtgeverschap en op het beleid van aanbestedingen. Deze visie is begin 2021 opgesteld en geformaliseerd en is gericht op gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en risicobeheersing.

9.14. Stappen/ acties naar het bereiken van de doelstellingen

We streven naar een solide organisatie. We hebben daarom dit jaar wijzigingen gedaan in onze organisatiestructuur. De basis hiervoor was de organisatieanalyse die in 2021 is opgesteld. Dit was het eerste jaar waarin wij gewerkt hebben met ons belanghebbenden beleid. We hebben het hiervoor opgestelde jaarschema gevolgd. We hebben samen met onze medewerkers mooie stappen gezet om samen te leren en te ontwikkelen.



10. Financiën

We zetten in onze missie uiteen dat maatschappelijk rendement belangrijker is dan alleen financieel rendement als doel op zich. Om onze maatschappelijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid gestalte te kunnen geven is echter een gezonde financiële basis nodig.

10.1. Gevolgen hoge inflatie

De in het najaar van 2021 ingezette stijging van de energie- en gasprijzen waardoor de inflatie hard steeg heeft zich doorgezet in 2022. Daar bovenop kwam de invasie van Rusland in Oekraïne met alle gevolgen van dien. Dit heeft er mede toe geleid dat er een enorme inflatie heeft plaatsgevonden in 2022. De jaarinflatie over heel 2022 is met 10,0% dan ook historisch hoog en heeft gevolgen voor onder andere de grondstofkosten. Dit merken wij nadrukkelijk in uitgavenposten als het onderhoud, renovatie en nieuwbouwprojecten.

De economische effecten van de hoge inflatie is dat de kosten sneller stijgen dan onze inkomsten (huren) en om de inflatie te beteugelen een hogere rente voor externe financiering. Hierdoor komt onze kasstroom onder druk waardoor, op termijn, minder geld geleend kan worden. Door de goede financiële positie verwachten wij de komende periode alle ambities te kunnen realiseren. Er is daarom geen twijfel over de continuïteit.

Door het stijgen van de energie- en gasprijzen verwachten wij dat in de loop van 2023 het mogelijk is dat huurders financieel in de problemen gaan komen. De afrekeningen van de stookkosten zullen dit jaar dermate hoger liggen dan in andere jaren dat we daar problemen voorzien. Gelukkig heeft de overheid een prijsplafond ingesteld en is er een regeling getroffen voor huurders met blokverwarming, waardoor de kosten nog enigszins betaalbaar zijn. Maar dan nog zullen huurders een veel hogere afrekening krijgen dan voorheen en aangezien ook zij de algemene gevolgen van de inflatie voelen kan dit wel gevolgen hebben voor de betaalachterstanden.

10.2. Toelichting waarderingsgrondslagen

De waarderingsgrondslag voor de activa in exploitatie is marktwaarde in verhuurde staat. Dit doen wij aan de hand van het Handboek Marktwaardering. Eind maart 2023 is er een update van het handboek gepubliceerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). In deze update is de disconteringsvoet aangepast.

Verder hebben ook de volgende wijzigingen plaatsgevonden in het handboek:

- De afschaffing van de verhuurderheffing en verhoging van de overdrachtsbelasting zijn verwerkt.
- De wijzigingen in het huurbeleid op basis van de Nationale Prestatieafspraken en voorgenomen wet Nijboer zijn opgenomen. Voor sociale huur gaat het om een huursomontwikkeling van de cao-loonontwikkeling -0,5% in de jaren 2023, 2024 en 2025. Daarna wordt weer uitgegaan van een inflatievolgende huursom. In de vrije huur gaat het om de laagste van prijsinflatie +1% of looninflatie +1%.
- Voor de ontwikkeling van de leegwaarde is uitsplitsing gemaakt op een lager schaalniveau: alle COROP-regio's en de vier grote steden.

10.3. Jaarresultaat

Het jaarresultaat over het boekjaar 2022 bedraagt € 11,54 miljoen positief. Het jaarresultaat over 2022 was begroot op € 4,85 miljoen positief. Hieronder worden de verschillen nader toegelicht. De posten zijn opgenomen voor de verdeling van de indirecte kosten voor de vergelijkbaarheid met de begroting. (bedragen x € 1.000)

	Jaarrekening 2022	Begroting 2022	Vershil 2022
Huren	14.378	13.958	420
Opbrengst servicecontracten	960	768	192
Lasten Servicecontracten	-986	-793	-193
Betalingen aan werknemers en inhuur	-1.532	-1.376	-156
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-892	-1.039	147
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.149	-4.415	266
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.944	-2.540	596

Verkoop vastgoedportefeuille	382	539	-157
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.629	1.439	5.190
Overige directe organisatiekosten	-148	-252	104
Directe kosten omtrent leefbaarheid	-225	-244	19
Rentelasten en soortgelijke kosten	-763	-755	-8
Belastingen	-173	-439	266
Resultaat	11.537	4.851	6.686

Analyse belangrijkste verschillen:

- Huurinkomsten:**
 In de begroting was de verkoop van het Medisch Centrum Lopik verwerkt waardoor deze huurinkomsten weg zouden vallen. Aangezien het niet verkocht is zijn de huurinkomsten wel binnen gekomen en is er zodoende een positief verschil ontstaan met de begroting.
- Servicekosten:**
 Gedurende het jaar liepen de stook- en elektriciteitskosten flink op. Om hier op in te spelen hebben we de voorschotten verhoogd.
- Betalingen aan werknemers en inhuur:**
 De kosten hiervoor zijn hoger door de kosten aan inhuur van personeel door langdurige ziekte en openstaande vacature. Hiervoor was niets begroot.
- Lasten onderhoudsactiviteiten:**
 Op het gebied van dagelijks onderhoud hebben we meer kosten gemaakt doordat de reparatieverzoeken hoger zijn door de inflatie. Er zijn nog een aantal inhaalwerkzaamheden uitgevoerd vanuit de coronaperiode.
 Bij planmatig onderhoud hebben we een positief verschil aangezien enkele aanbestedingen lager zijn uitgevallen dan verwacht.
 Ook bij renovatiewerkzaamheden hebben we een positief resultaat behaald t.o.v. de begroting aangezien we hier de werkzaamheden voor 3 complexen hebben kunnen samenvoegen zodat dit een ingrijpende verbouwing werd en we deze kosten hebben kunnen activeren.
 Ten slotte hebben we ook nog een meevaller gehad op het gebied van de jaarplankosten. Hierin hebben we kosten voor rookmelders begroot op € 400.000, maar dit is € 250.000 geworden. Ook de kosten voor het opnemen van de staat van het onderhoud vielen lager uit.
- Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:**
 Het positieve verschil is ontstaan doordat we veel minder verhuurderheffing hebben betaald in 2022. Dit komt door de verlaging van het percentage te betalen verhuurderheffing en de RVV subsidie voor de nieuwbouw Wijngaardstraat.
- Verkopen:**
 Het negatieve verschil op de post verkopen is te verklaren doordat het Medisch Centrum Lopik niet verkocht is.
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:**
 Onder deze post is opgenomen de waardeverandering van het vastgoed van 2021 naar 2022. De stijging is veel hoger dan opgenomen in de begroting. We hadden een afboeking verwacht van ruim 4 miljoen op overige investeringen, maar in plaats daarvan is hier een stijging geweest van ruim een miljoen. Dit komt door de waardeontwikkeling van de marktwaarde.
- Belastingen:**
 De belastingen in 2022 zijn lager doordat de aanslag VPB van 2019 is definitief vastgesteld nadat overeenstemming is bereikt met de inspecteur over de afwaardering van de sloop verzorgingshuis Schuylenburcht. Samen met de correctie afdrachtvermindering RVV subsidie hebben we € 450.000 terug ontvangen over dat jaar.



10.4. Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie / beleidsmatige beschouwing marktwaarde en beleidswaarde

Per 31 december 2022 is in totaal € 271,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021 € 265,3 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 waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Het bestuur van De Woningraat heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van de herwaarderingsreserve dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB bezit in exploitatie (€ 138,7 miljoen) en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 349,0 miljoen) van dit bezit en bedraagt circa € 210,3 miljoen.

Bedragen x € 1.000

	2022	2021
Marktwaarde verhuurde staat	361.345	351.787
Beschikbaarheid (doorexpluiten)	53.508	6.233
Betaalbaarheid (huren)	-166.867	-144.907
Kwaliteit (onderhoud)	-90.432	-24.356
Beheer (beheerkosten)	-9.530	-14.393
	-213.321	-177.423
Beleidswaarde	148.024	174.364

Dit impliceert dat circa 54,9% van het totale eigen vermogen (€ 383,3 miljoen) niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

10.5. Financiële continuïteit

Als De Woningraat kiezen wij om maatschappelijke redenen niet altijd de hoogste opbrengst te realiseren. Het vraagt om een solide financieel beleid. We moeten ervoor zorgen dat de financiële continuïteit is gegarandeerd. De financiële continuïteit volgen wij door voortdurend de volgende punten te bewaken:

- de ontwikkeling van het jaarresultaat
- de ontwikkeling van de geldstroom (liquiditeit)
- de ontwikkeling van onze vermogenspositie (solvabiliteit)
- de ontwikkeling van de renterisico's en externe financiering

10.6. Liquiditeit

De liquiditeitsratio is ultimo 2022 1,59 (2021: 0,58). De liquide middelen zijn toegenomen van € 3,18 miljoen naar € 4,39 miljoen. De toename van de liquiditeit komt doordat de uitgaven aan renovatie en nieuwbouwprojecten achter ligt op de prognose. Door de vele renovatie-, duurzaamheids- en nieuwbouwprojecten de komende jaren zal de komende jaren veel externe financiering nodig zijn. De Woningraat streeft naar een zo laag mogelijk saldo aan liquide middelen.

10.7. Solvabiliteit beleidswaarde

De solvabiliteit op basis van de beleidswaarde is in 2022 ten opzichte van 2021 licht gedaald van 64,7% naar 60,4%. De solvabiliteit zal in de komende 10 jaren als gevolg van de vele nieuwbouwprojecten en de investeringen in CO₂ reductie, die extern gefinancierd worden dalen tot bijna 40%. Deze daling is afhankelijk van de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat. In de begroting is rekening gehouden met een ontwikkeling gelijk aan de inflatie.

10.8. Meerjarenprognose

De meerjarenbegroting 2023 tot en met 2033 geeft aan dat de solvabiliteit zal dalen tot circa 40% op basis van de beleidswaarde.



In de meerjarenbegroting is, voor de periode 2023 tot en met 2033, rekening gehouden met investeringsverplichtingen voor de realisering van:

- 422 nieuwbouw appartementen / woningen. Voor de bouw van 280 woningen zijn nog geen afspraken gemaakt.
- Gefaseerde renovatie van het oudere woningbezit voor de komende jaren voor in totaal bedrag van € 21,7 miljoen.
- Investering in CO² reductie en aardgasvrij maken van de woningen in totaal € 19,7 miljoen.
- Verkoop woningen, in totaal 105, uit het eigen woningbezit. De verkoop van woningen uit het bestaand bezit wordt alleen ingezet als er ook nieuwe woningen worden opgeleverd.

10.9. Externe financiering/ Renterisico's

We streven naar spreiding van de rentelasten en het reduceren van renterisico's en rentelasten. De leningenportefeuille heeft een gemiddelde rentevoet van 1,69 procent in 2022 (2021 1,76 procent). De gemiddelde rentevoet van onze leningenportefeuille zal naar verwachting gaan stijgen doordat de rente door de huidige hoge inflatie en onzekerheid fors is gaan stijgen.

Er is door het WSW in juli 2022 een borgingsplafond afgegeven voor 2022 van € 48,1 miljoen, ultimo 2022 had De Woningraat € 45,4 miljoen aan externe financieringen. Het borgingsplafond stijgt de komende jaren en gaat van € 48,1 miljoen (2022) naar € 68,8 miljoen in 2024. Dit is overeenkomstig de geconsolideerde dPi van december 2021. De voortgang van de externe financiering is afhankelijk van de voortgang van de nieuwbouw projecten. Er is inmiddels een start gemaakt met de bouw van 69 appartementen op de locatie Schuylenburcht. Deze zullen in 2024 in exploitatie genomen worden.

In de eind 2022 ingediende dPi loopt de benodigde externe financiering op tot € 69,7 miljoen in het derde prognosejaar 2025 door gewijzigd aantal woningen en extra uitgaven voor Co² reductie. Het WSW heeft voor alle corporaties een correctie gemaakt voor de extra financiering in het derde jaar. De onzekerheid over de realisatie van projecten maakt dat het WSW het saldo alleen voor 2023 en 2024 zal vrijgeven. De Woningraat verwacht geen financieringsproblemen in 2023.

De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten.

10.10. Collegiale financiering

In het verslagjaar hebben we één collegiale financiering aangetrokken en één collegiale financiering verstrekt.

Op 31 mei 2022 hebben wij € 1,0 miljoen ontvangen van Stichting de Huismeesters te Groningen. De looptijd was 6 weken tegen een percentage van 2,0%. Deze lening is in 2022 volledig terugbetaald.

Op 26 oktober 2022 hebben wij € 1,0 miljoen verstrekt aan Groen Wonen Vlist te Haastrecht. De looptijd was bijna 9 weken tegen een percentage van 3,5%. De lening is in 2022 volledig terugbetaald.

10.11. Onrendabele investeringen

In het boekjaar 2022 heeft er geen ifec moment plaatsgevonden. Derhalve zijn er geen nieuwe onrendabele toppen opgenomen in 2022.

Door de waarderingsgrondslag marktwaarde in verhuurde staat wordt voor renovatie ook een onrendabele top geboekt. De renovatie leidt, door de modelmatig bepaalde waardering van de marktwaarde in verhuurde staat op basis van de "basisvariant" van het Handboek modelmatige waardering marktwaarde, tot een beperkte verslaggeving technische waarde toename van de betreffende woningen.

10.12. Marktwaarde

De waarderingsgrondslag is ongewijzigd. In de Woningwet is bepaald dat de waardering Marktwaarde in verhuurde staat is. De waardering van onroerende zaken in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat draagt, volgens de Woningwet, bij aan een beter inzicht in het resultaat van de (markt)waarde van de onroerende zaken in exploitatie en de vermogenspositie van de corporatie. Bij de controle op de marktwaarde bij gebruik van het handboek modelmatige waardering hebben corporaties en accountantsorganisaties geconstateerd dat er een waardeinstijging werd doorgevoerd die niet aansloot bij de werkelijke marktontwikkelingen in 2022.

Door Facton is deze onduidelijke waardeontwikkeling nader onderzocht. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingen in de markt van het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uiting zijn gekomen in het model



handboek. In 2021 was gemiddeld genomen de basiswaardering 8,5% ondergewaardeerd ten opzichte van de fullwaardering, met grote verschillen per regio. In de regio waar De Woningraat onder valt is dit vastgesteld op 11,70%. Dit houdt in dat de stijging over 2021 11,70% te laag is vastgesteld. Deze correctie wordt in 2022 als schattingswijziging opgenomen.

De realisatie van de marktwaarde in verhuurde staat en de daarmee samenhangende ongerealiseerde herwaardering is evenwel sterk afhankelijk van het te voeren beleid van De Woningraat.

De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

De waardeverandering van de marktwaarde in 2022 is € 9,6 miljoen (2021 25,6 miljoen). De waardeverandering is als volgt te verklaren:
(bedragen x € 1.000)

Omschrijving	2022	2021
Marktwaarde per 01 januari	351.787	326.192
Mutatie:		
Nieuwbouw	4.334	0
Verkopen	-1.292	-1.501
Afschrijvingen	-3.451	-3.297
Mutatie marktwaarde	9.967	30.393
Totaal mutatie	9.558	25.595
Marktwaarde per 31 december	361.345	351.787

10.13. Verkopen onder voorwaarden (V.O.V.)

De Woningraat heeft 40 (2021: 43) V.O.V. woningen met een waarde € 13,7 miljoen (2021: 13,3 miljoen) ultimo 2022. De waarde van de terugkoopplicht is ultimo 2022 € 11,0 miljoen (2021: € 10,9 miljoen). Om de V.O.V. portefeuille beheersbaar te houden, en toekomstige risico's te vermijden, worden vanaf 2014 geen woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. Hierdoor wordt de terugkoopplicht afgebouwd bij iedere verkoop.

In 2022 zijn 3 woningen teruggekocht (2021: 2 woningen). Ultimo 2022 zijn er geen onverkochte V.O.V. woningen.

In onze meerjarenprognose houden we rekening met het terugkopen van circa 4 V.O.V. woningen per jaar.

De waardeontwikkeling wordt in de begroting, voorzichtigheidshalve, op 0% gesteld. In het jaar 2022 is de niet gerealiseerde waardeontwikkeling 10,0% € 561 duizend (2021: 15,7%) geweest. Het resultaat over 2022 is € 89 duizend, dit is exclusief toegerekende organisatiekosten.

10.14. Beoordeling rechtmatigheid 2021 en toezichtbrief

De Autoriteit woningcorporaties (AW) beoordeelt jaarlijks integraal alle corporaties. De AW maakt hierbij gebruik van de dVi, dPi, jaarverslag, uitkomst visitatie, de stukken van de accountant en de bevindingen uit een governance-inspectie.

Het integrale toezicht is gericht op de governance, integriteit, rechtmatigheid en de bescherming van het maatschappelijk vermogen. Hierbij wordt het functioneren van de corporatie in samenhang gezien en afgezet tegen normen en het risicoprofiel van De Woningraat.

In 2021 zijn er geen onrechtmatigheden door het AW geconstateerd en er is geen aanleiding voor het AW tot het doen van interventies.

10.15. Belastingpositie

Onze acute belastingdruk is berekend over het voorlopige fiscale resultaat van 2022, tegen het geldende tarief voor de vennootschapsbelasting. In de jaarrekening over 2022 hebben wij een jaarresultaat voor belasting van € 11,7 miljoen. Door de verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen is het voorlopige fiscale jaarresultaat € 3,7 miljoen. De acute belastingdruk over 2022 is € 0,9 miljoen.

In het voorlopige fiscale jaarresultaat is een inschatting gemaakt voor de stijging van de WOZ waarde, te weten 20%. De aanslag WOZ wordt begin 2024 ontvangen. Dan wordt het resultaat definitief bepaald.

De verschillen tussen het commerciële en fiscale resultaat zijn als volgt te verklaren.

(Bedragen x € 1.000)

Commercieel resultaat voor belastingen 11.710

Verschillen tussen commerciële en fiscale waarderingen:

Bij:			
• Fiscaal hogere boekwinst verkopen		210	
• Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie		132	
• Beperkt aftrekbare posten		5	
Af:			
• Fiscaal hogere afschrijvingen		-11	
• Fiscaal hogere onderhoudslasten		-154	
• Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen		-8	
• Waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-6.628	
• Fiscaal hogere overige bedrijfslasten		-420	
• Fiscaal vrijval agio Vestia		-442	
• Dotatie HIR		-697	
• Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek		-5	
Belastbare winst 2022			3.692
Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1 ^e schijf van € 0 tot € 395.000	15%	395.000	59.250
2 ^e schijf van € 395.000 tot € 3.692.000	25,8%	3.297.000	850.671
Te betalen vennootschapsbelasting over het boekjaar 2022			909.921

10.16. Overige

In het boekjaar hebben we niet deelgenomen in andere rechtspersonen.

Artikel 391 lid 3, boek 2 van het Burgerlijk Wetboek vraagt een toelichting op specifieke risico's uit hoofde van de financiële instrumenten in verband met prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's. De beheersing van deze risico's houden verband met de borging van de ondernemingscontinuïteit. De Woningraat hanteert een Treasurystatuut dat aangeeft dat wij terughoudend zijn met het gebruik maken van financiële instrumenten. De Woningraat maakt geen gebruik van rente-instrumenten (derivaten) op het gebied van renterisico's.

De prijs-, krediet- liquiditeits- en kasstroomrisico's die De Woningraat loopt, worden als normale bedrijfsrisico's gezien en zijn niet disproportioneel aan de omvang van de bedrijfsvoering. Hierdoor wordt de inzet van financiële instrumenten niet nodig geacht. De bedoelde bedrijfsrisico's worden ondervangen, voor zover als mogelijk, met andere middelen dan financiële instrumenten. Deze middelen zijn bijvoorbeeld procedures, procuratie, een strakke incassoprocedure, liquiditeitsplanning e.d.

Financiële ondersteuning: In het verslagjaar is er geen financiële ondersteuning geweest aan buitenlandse instellingen.

Sponsoractiviteiten: In 2022 heeft er geen sponsoring plaats gevonden.

We zorgen voor een administratie die een juist en volledig inzicht geeft in onze werkzaamheden en onze financiële situatie.



10.17. Kengetallen

Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018
Aantal verhuureenheden					
ultimo boekjaar in exploitatie					
1. Woningen en woongebouwen					
in exploitatie:					
- Sociaal (DAEB)	1.837	1.822	1.829	1.793	1.765
- Commercieel (niet DAEB)	26	26	26	23	23
2. Bergingen					0
3. Aantal kamers in de verzorgingshuizen					0
4. Intramuraal gezinsvervangend tehuis	20	20	20	20	20
5. Bedrijfsonroerend goed sociaal	7	7	7	5	5
6. Bedrijfsonroerend goed commercieel	12	12	12	12	12
TOTAAL	1.902	1.887	1.894	1.853	1.825
Aantal woningen aangekocht	0	0	0	0	2
Aantal woningen verkocht	4	7	1	2	3
Aantal woningen / kamers sloop	0	0	0	0	16
Aantal woningen nieuwbouw sociaal	21	0	40	30	0
Aantal BOG sloop	2	0	0	0	1
Aantal splitsing	0	0	2	0	0
Solvabiliteit Marktwaaarde	82,44%	81,45%	83,35%	82,5%	80,4%
Solvabiliteit Beleidswaarde	60,40%	64,69%	65,19%	61,7%	56,7%
ICR	5,68	4,59	3,70	4,36	2,79
Dekkingsratio marktwaarde	12,79%	13,3%	13,0%	14,1%	15,5%
Loan to value Beleidswaarde	31,2%	26,8%	28,7%	33,5%	37,8%
Discontinuïteitsratio (nieuw 2019)	10,8%	14,4%	15,2%	15,9%	n.v.t.
Liquiditeit	1,59	0,58	0,10	0,18	0,49
Gem. rentevoet leningen	1,69	1,76%	1,92%	2,40%	2,59%
Lasten verhuur en beheer per vhe	635	640	582	645	855
Lasten onderhoud per vhe	2.579	2.202	1.780	1.996	1.698
Directe operationele lasten per vhe (Heffingen, belastingen en verzekeringen)	1.036	1.139	1.479	1.059	1.338
Aantal fte	21,94	21,67	19,8	20,2	19,8
Personeelskosten per vhe	1.092	1.106	872	919	944



11. Verklaring Directeur - bestuurder

De directeur-bestuurder van De Woningraat verklaart dat zij in het verslagjaar 2022 de middelen uitsluitend heeft aangewend in het belang van de volkshuisvesting.

Oudewater, 23 juni 2023



Jaarrekening 2022



12. Jaarrekening

12.0. Balans per 31 december na verwerking resultaat boekjaar
(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	2022	2021
VASTE ACTIVA		
14.1 Vastgoedbeleggingen		
14.1.1 DAEB vastgoed in exploitatie	348.985	339.134
14.1.1 Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	12.360	12.653
14.1.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	241	2.443
14.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	13.682	13.280
	375.268	367.510
14.2 Materiële vaste activa		
14.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.946	2.109
	1.946	2.109
14.3 Financiële vaste activa		
14.3.1 Latente belastingvorderingen	0	124
14.3.2 Andere deelnemingen	11	11
	11	135
Subtotaal	377.225	369.754
14.4 VLOTTENDE ACTIVA		
Voorraden		
14.4 Vastgoed bestemd voor de verkoop	477	0
14.4 Overige voorraden	224	46
	701	46
14.4 Vorderingen	941	771
14.5 Liquide middelen	4.394	3.184
Subtotaal	6.036	4.001
Totaal	383.261	373.755



PASSIVA

14.6 Eigen vermogen

	2022	2021
14.6.1 Overige reserves	38.079	33.952
14.6.2 Herwaarderingsreserve	277.887	270.478
	<u>315.966</u>	<u>304.430</u>

14.7 Voorzieningen

14.7.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	8.256	9.265
14.7.2 Latente belastingverplichtingen	482	374
	<u>8.738</u>	<u>9.639</u>

14.8 Langlopende schulden

14.8.1 Schulden aan banken	43.795	41.880
14.8.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	10.960	10.941
	<u>54.755</u>	<u>52.821</u>

14.9 Kortlopende schulden

14.9.1 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	677	1.353
14.9.2 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	0	0
14.9.3 Schulden aan banken	2.418	4.754
14.9.4 Overige schulden en overlopende passiva	707	758
	<u>3.802</u>	<u>6.865</u>

Totaal	<u>383.261</u>	<u>373.755</u>
--------	----------------	----------------

12.1. Winst- en verliesrekening per 31 december

(Bedragen x € 1.000)

	2022	2021
15.1 Huuropbrengsten	14.378	14.044
15.2 Opbrengsten servicecontracten	960	728
15.3 Lasten servicecontracten	-986	-729
15.4 Overheidsbijdragen	0	0
15.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.207	-1.207
15.8 Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.944	-4.156
15.9 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.971	-2.149
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.230	6.531
15.10 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
15.11 Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
15.12 Toegerekende organisatiekosten	0	0
Netto resultaat vastgoed in ontwikkeling	0	0
15.13 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.998	3.069
15.13 Toegerekende organisatiekosten	-66	-105
15.13 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.616	-2.698
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	316	266
15.14 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.179	-10.504
15.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	4.889	25.911
15.16 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	561	655
15.17 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	0	0
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	6.629	16.062
15.18 Opbrengst overige activiteiten	416	324
15.19 Kosten overige activiteiten	-456	-450
Netto resultaat overige activiteiten	-40	-126
15.20 Overige organisatiekosten	-437	-1.322
15.21 Kosten omtrent leefbaarheid	-222	-223
15.22 Wijziging in de waarde van financiële vaste activa van de effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
15.22 Opbrengst van andere effecten en vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
15.22 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	0
15.22 Rentelasten en soortgelijke kosten	-790	-834
15.22 Saldo financiële baten en lasten	-766	-834
RESULTAAT UIT GEWONE BEDRIJFSUITOEFENING VOOR BELASTINGEN	11.710	20.354
15.23 Belastingen	-173	-641
NETTO RESULTAAT NA BELASTINGEN	11.537	19.713
Resultaat bestemming:		
Gerealiseerde resultaat naar overige reserves	1.586	-9.723
Niet gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie	8.707	27.634
Niet gerealiseerde waardeverandering V.O.V.	1.244	1.802
Netto resultaat na belasting	11.537	19.713



12.2. Kasstroomoverzicht per 31 december

Directe methode (Bedragen x € 1.000)

	2022	2021
Kasstroom uit operationele activiteiten		
Huurontvangsten		
a. Zelfstandige wooneenheden	13.575	13.290
b. Onzelfstandige wooneenheden	0	0
c. Intramuraal	156	153
d. Maatschappelijk onroerend goed	0	0
e. Bedrijfsonroerend goed	657	640
f. Parkeervoorzieningen	0	0
Vergoedingen	914	727
Overheidsontvangsten	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	13
Ontvangen interest	0	0
	15.302	14.823
Erfpacht	0	0
Betalingen aan werknemers	-1.960	-1.972
Onderhoudsuitgaven	-4.767	-3.054
Overige bedrijfsuitgaven	-2.141	-2.538
Betaalde interest	-803	-856
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-38	-31
Verhuurderheffing	-935	-1.138
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-68	-74
Vennootschapsbelasting	-835	-2.300
	-11.547	-11.963
Kasstroom uit operationele activiteiten	3.755	2.860
Kasstroom uit investeringsactiviteiten		
<i>Materiële vaste activa - ingaande kasstroom</i>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	927	1.481
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	933	570
Verkoopontvangsten grond	11	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	1.020
	1.871	3.071
<i>Materiële vaste activa - uitgaande kasstroom</i>		
Nieuwbouw huur	-2.021	-3.999
Verbeteruitgaven	-1.211	-1.631
Aankoop	0	0



	2022	2021
Aankoop woonegelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-676	-460
Sloopuitgaven	-30	-7
Investerings overig	-77	-217
	-4.015	-6.314
Saldo in- en uitgaande kasstroom materiële vaste activa	-2.144	-3.243
<i>Financiële vaste activa</i>		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangsten overig	0	0
Uitgaven verbindingen	0	0
Uitgaven overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom financiële vaste activa	0	0
Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.144	-3.243
Kasstroom uit financieringsactiviteiten		
Nieuwe te borgen leningen	5.000	5.570
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0
	5.000	5.570
Aflossing geborgde leningen	-5.402	-2.260
Aflossing ongeborgde leningen	0	0
	-5.402	-2.260
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	-402	3.310
Toename (afname) van geldmiddelen	1.209	2.927
Wijziging kortgeld	0	0
Geldmiddelen begin van de periode	3.184	257
Geldmiddelen einde van de periode	4.393	3.184



12.3. Algemene toelichting

Algemeen

De Woningraat, kamer van koophandel nummer 3007 05 21, is een vereniging met de status van “toegelaten instelling volkshuisvesting”. De Woningraat is ontstaan per 1 juli 2017 door een fusie van drie corporaties. Dit zijn Woningbouwvereniging Lopik, Woningbouwvereniging Oudewater en Woningbouwvereniging Goed Wonen te Benschop. Zij heeft specifieke toelating in de regio Oudewater en Lopik en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting. De statutaire vestigingsplaats is Oudewater, de feitelijke vestigingsplaats is Kapellestraat 19 te Oudewater. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen in de sociale huursector.

Groepsverhoudingen

De Woningraat heeft geen deelneming die een invloed van betekenis heeft in bedrijven.

Schattingswijzigingen

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4^e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Utrecht was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake ‘Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2022 versus 2021’ circa 11,7% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 38,5 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt de directeur-bestuurder van De Woningraat zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het (in artikel 2:362 lid 1 BW) vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in het hoofdstuk “Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling” of bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Inrichting jaarrekening

In artikel 35 lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (“dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2021”).



13. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet de bepalingen van het Besluit Toegelaten instellingen volkshuisvesting, de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT'), Titel 9 Boek 2 BW, en Hoofdstuk 645 van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving en de stellige uitspraken van de overige hoofdstukken van de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving, uitgegeven door de Raad voor de Jaarverslaggeving.

In artikel 35 lid 1 van de Woningwet is bepaald dat de jaarrekening moet worden opgesteld volgens de wettelijke bepalingen van Titel 9 boek 2 van het Burgerlijk Wetboek waarbij uitsluitend de afdelingen 2 tot en met 6,8,10,11,13 en 16 van overeenkomstige toepassing zijn. In artikel 30 van het Besluit Toegelaten Instellingen 2015 (BTIV) zijn de niet van toepassing zijnde artikelen van Titel 9 Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek opgenomen.

Stelselwijziging

In het boekjaar hebben geen stelselwijzigingen plaatsgevonden.

Vergelijking met voorgaand jaar

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

Vergelijkende cijfers

Indien noodzakelijk voor vergelijkingsdoeleinden is de rubricering van de vergelijkende cijfers aangepast. In 2022 zijn geen herrubriceringen verwerkt.

Algemene grondslag

Activa en verplichtingen worden in het algemeen gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere actuele waarde. Indien geen specifieke waarderingsgrondslag is vermeld vindt waardering plaats tegen de verkrijgingsprijs. Toelichtingen op posten in de balans, winst en verliesrekening en kasstroomoverzicht worden in de jaarrekening genummerd.

Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen 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 inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

Niet langer in de balans opnemen van financiële activa en passiva

Een financieel instrument wordt niet langer in de balans opgenomen indien een transactie ertoe leidt dat alle of nagenoeg alle rechten op economische voordelen en alle of nagenoeg alle risico's met betrekking tot de positie aan een derde zijn overgedragen.



13.1. BALANS

13.1.1. Materiële vaste activa

Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke balansposten iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven onder aftrek van afschrijvingen gedurende de geschatte toekomstige gebruiksduur. Op grond wordt niet afgeschreven.

Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

13.1.2. Vastgoed in exploitatie

Binnen de onroerende zaken in exploitatie worden de volgende typen vastgoed onderscheiden:

- Woongelegenheden (eengezinswoningen, meergezinswoningen, studenteneenheden en extramurale zorgeenheden);
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed;
- Parkeergelegenheden (parkeerplaatsen en garages);
- Intramuraal zorgvastgoed.

De onroerende zaken exploitatie worden op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. DAEB vastgoed betreft conform deze criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum tot aan de huurliberalisatiegrens en het maatschappelijk vastgoed. Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsmatig onroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Niet-DAEB vastgoed omvat overeenkomstig de eerder genoemde criteria de woningen met een huurprijs per contractdatum boven de huurliberalisatiegrens en het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed).

De Woningraat hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde voor woongelegenheden. Voor het BOG, MOG, ZOG hanteert De Woningraat de full versie, omdat de huursom van dit vastgoed meer bedraagt dan 5% van de totale huursom van de niet-DAEB tak.

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4^e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Utrecht was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake 'Onderzoek waardeontwikkeling handboek 2022 versus 2021' circa 11,7% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 38,5 miljoen. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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 uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten voor het boekjaar 2022 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Waardering bij eerste verwerking

Bij de eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten en verminderd met eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de direct hieraan toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten voor sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Na eerste verwerking worden de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd tegen actuele waarde, overeenkomstig artikel 35 lid 2 van de Woningwet. Onder actuele waarde wordt in dit verband verstaan de marktwaarde overeenkomstig het marktwaardebegrip onderhandse verkoopwaarde in verhuurde staat. Voortvloeiend uit artikel 14 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (RTIV) is deze marktwaarde bepaald conform het Handboek modelmatig waarden marktwaarde - Actualisatie peildatum 31 maart 2022, derhalve de marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat is benaderd door de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen te bepalen (discounted cash flow methode).

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de kostprijs als gevolg van de waardering tegen actuele waarde bepaald op complexniveau. De waardevermindering of -vermeerdering wordt in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedbeleggingen'.

Complexindeling

Om de marktwaardewaardering van het onroerend goed in exploitatie te bepalen, zijn alle verhuureenheden opgedeeld in waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel in verhuurde staat aan een derde partij kan worden verkocht. Alle verhuureenheden maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex.

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cash flow ('DCF') methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteer scenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV). De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplex niveau bepaald op basis van de hoogste waardering van het doorexploiteer- of uitpondscenario, beide berekend op basis van de contante waarde van inkomende en uitgaande kasstromen.

Het doorexploiteer scenario veronderstelt dat verhuureenheden worden doorverhuurd, waarbij elk jaar bij een deel van de verhuureenheden de huurder verhuist. Bij de leegkomende verhuureenheden wordt verondersteld dat die eenheid opnieuw wordt verhuurd, waarbij de huur na mutatie wordt aangepast naar de potentiële huur op basis van de markthuur of de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op basis van de veronderstelling van doorexploiteren met een voortdurende looptijd, waarbij de afzonderlijke kasstromen zich ontwikkelen met de eigen groeivoet. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16^e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed alsmede voor studentencomplexen, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed is alleen het doorexploiteerscenario van toepassing.

Het uitpondscenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het doorexploiteerscenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar



balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitpenden van de aan het eind van het 15^e jaar nog niet verkochte woongelegenheden, waarbij de mutatiekans met 50% wordt gehalveerd ten opzichte van de mutatiekans in het doorexploiteerscenario.

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de parameters uit het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde.

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 waarderen marktwaarde'. De Woningraat hanteert voor het merendeel van haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed op portefeuilleniveau en de daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve modelmatig bepaald. Bij deze waardering is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed afwijkt van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur tot stand zou zijn gekomen.

Inschakeling taxateur

In 2019 zijn alle bedrijfs-, maatschappelijk- en zorg onroerend goed getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT - www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

Toepassing vrijheidsgraden

Schematische Vrijheid

Niet van toepassing

Markthuren

De markthuurl voor bedrijfsonroerend goed en maatschappelijk onroerend goed wordt verkregen door de comparatieve methode waarbij in de databases van Cushman & Wakefield vergelijkbaar onroerend goed vergeleken wordt gemaakt met het getaxeerde complex. Ten behoeve van vaststelling van de markthuurl van zorg-onroerend goed, de intramurale zorgcomplexen wordt in specifieke gevallen aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakket-indicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

Huurinkomsten

De huurinkomsten zijn conform opgave opdrachtgever.

Huurstijging

Voor de huurstijging is aansluiting gezocht bij het handboek.

Onderhoud

Voor onderhoud is de Vastgoed Taxatie Wijzer-norm gehanteerd.

Erfpacht

Niet van toepassing

Leegstand

Uitgegaan van de informatie zoals aangeleverd door de opdrachtgever.

Leegwaarden

Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

Leegwaardestijging



Niet van toepassing op de waarderingen van bedrijfsonroerend goed, maatschappelijk onroerend goed en intramurale zorgcomplexen.

Disconteringsvoet

De disconteringsvoet of IRR is de rente waartegen inkomsten contant worden gemaakt. Deze rentevoet wordt gebruikt om de huidige waarde van inkomsten in de toekomst te bepalen. Als basis dient een risicoloze investering, zoals een staatsobligatie.

Voor het bepalen van de marktwaarde wordt als risicoloze investering de IRS 10 jaars (Interest Rate Swap voor het interbancair ruilen van variabele rente met voor tien jaar vaste rentepercentages) genomen, zoals deze geldt op het moment van de waardebepaling. De rentevoet kan worden verkregen uit het handboek marktwaarde. Deze rentevoet wordt verhoogd met:

- a) Een risico-opslag ter compensatie van het onroerend goed risico alsmede het vastgoedsegment waartoe het object behoort;
- b) Een risico-opslag voor de in te schatten exploitatierisico's die specifiek voortvloeien uit het gebied waar het object in is gelegen.

De hierboven weergegeven opbouw is in de basis gehanteerd als disconteringsvoet. Vervolgens is per complex een inschatting gemaakt van de specifieke objectrisico's. De gehanteerde disconteringsvoeten verschillen onderling, dit hangt onder meer samen met de duur van het contract, het type vastgoed, de hoogte van de markthuurlen ten opzichte van de actuele huur en de alternatieve aanwendbaarheid gedurende de kasstroom

Exit Yield

Voor alle waarderingen van de complexen is in de portefeuille is een inschatting gemaakt van de Exit Yield. Hierbij is de huursituatie in jaar 15 (hoogte van de huur, ingeschat resterende contractperiode) leidend. Daarnaast is het object 15 jaar ouder, hier dient tevens in de exit yield rekening mee gehouden te worden.

Overdrachtskosten

Voor de overdrachtskosten is aansluiting gezocht bij het handboek.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór 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 vastgoedbeleggingen'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening in de post Niet-Gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De herwaarderingsreserve wordt gevormd ten laste van de resultaatbestemming. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief cumulatieve afschrijvingen.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd per individueel actief en is niet hoger dan het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de boekwaarde op basis van actuele waarde. Voor het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie wordt de herwaarderingsreserve bepaald per waarderingscomplex, zoals gedefinieerd in bijlage 1 van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde".

Herclassificatie

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt indien sprake is van een wijziging van het gebruik of het beleid, gestaafd door:

- daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed die niet meer in exploitatie zijn;
- verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;



- terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

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

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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhouds- lasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 15 (aanpassing vindt nog plaats)

De Woningraat heeft hierbij uitgangspunten bepaald die mede van invloed zijn op de beleidswaarde. Wijzigingen van deze uitgangspunten zijn derhalve van invloed op deze waarde.

Toelichting bij activa in exploitatie Sensitiviteitsanalyse:

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

Uitgangspunt voor:	2022	2021
Disconteringsvoet (door exploiteren)	5,59%	5,57%
Streefhuur per maand	€ 656,63 per woning	€ 640,96 per woning
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.129,23 per woning	€ 1.951,43 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 1.036,22 per woning	€ 1.074,97 per woning

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

Effect op de beleidswaarde	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde 2022	Effect op beleidswaarde 2021
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ 12.763.000 lager	€ 17.183.000 lager
Streefhuur per maand	EUR 25 hoger	€ 8.213.000 hoger	€ 8.269.000 hoger
Lasten onderhoud en beheer per jaar	EUR 100 hoger	€ 13.150.000 lager	€ 12.510.000 lager

13.1.3. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Onroerende zaken in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Activering vindt plaats zodra interne formalisering en externe communicatie terzake het project heeft plaatsgevonden.

De vervaardigingsprijs wordt gevormd door alle externe kosten en besteding van tijd van de Directeur-bestuurder, Projectleider en Projectopzichter. In het uurloon van deze medewerkers zit een opslag voor algemene kosten zoals kantoor enz.

Bouwrente vormt geen onderdeel van de vervaardigingsprijs.

Wanneer de marktwaarde van de onroerende zaken in ontwikkeling, bepaald op basis van dezelfde grondslagen als voor de onroerende zaken in exploitatie (inclusief macro economische parameters), lager is dan de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, vindt afwaardering naar deze lagere waarde plaats. Deze afwaardering wordt in de resultatenrekening verantwoord onder 'Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

13.1.4. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie worden gewaardeerd op basis van actuele waarde. De actuele waarde wordt vastgesteld aan de hand van courante prijzen op een actieve markt voor gelijksoortige onroerende zaken op dezelfde locatie en in dezelfde staat.

Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden verantwoord in de winst en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie "Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille V.O.V.". Daarnaast wordt ten laste van de resultaatbestemming een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde verschil tussen de actuele waarde en de terugkoopplicht.

13.1.5. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

13.1.6. Financiële vaste activa

Bij de eerste verwerking van financiële activa worden deze opgenomen tegen reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten, met uitzondering van de tegen reële waarde met waardeveranderingen in de W&V-rekening verwerkte financiële activa.

Deelnemingen: Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere realiseerbare waarde. Indien sprake is van een stellig voornemen tot afstoting vindt waardering plaats tegen de eventuele lagere verwachte verkoopwaarde. Indien de onderneming een actief of een passief overdraagt aan een deelneming die wordt gewaardeerd op verkrijgingsprijs of actuele waarde, wordt de winst of het verlies voortvloeiend uit deze overdracht direct en volledig in de geconsolideerde winst- en verliesrekening verwerkt, tenzij de winst op de overdracht in wezen niet is gerealiseerd.

13.1.7. Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Voor latente belastingen wordt een vordering dan wel een voorziening getroffen voor tijdelijke verschillen tussen de boekwaarde van activa en verplichtingen ten behoeve van de financiële verslaggeving en de fiscale boekwaarde van die posten. Er wordt uitsluitend een latente belasting opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten beschikbaar zullen zijn en tot realisatie waarschijnlijk is. Latente belastingvorderingen worden per iedere verslagdatum herzien en verlaagd voor zover het niet langer waarschijnlijk is dat het daarmee samenhangende belastingvoordeel zal worden gerealiseerd. Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de vlottende activa of onder de financiële vaste activa indien de verwachte looptijd langer is dan een jaar. De latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. De latencies worden gewaardeerd tegen contante waarde.

13.1.8. Voorraden



13.1.8.1. Vastgoed bestemd voor de verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. In de kosten van vervaardiging zijn begrepen directe loonkosten en toeslagen voor aan de productie gerelateerde indirecte vaste en variabele kosten.

De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incurantheid van de voorraden.

De teruggekochte woningen uit de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de marktwaarde met 10% korting

13.1.8.2. Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen is gewaardeerd tegen (laatst bekende) inkooprijzen of lagere marktwaarde.

De nog niet verkochte koopwoningen worden opgenomen onder voorraden tegen de tot dan toe gemaakte kosten.

13.1.9. Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de vorderingen bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.

13.1.10. Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en direct opeisbare deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde. De liquide middelen staan ter vrije beschikking van de vereniging.

13.1.11. Voorzieningen

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

13.1.12. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen nieuwbouw 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 betreffende 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 aan deze investering toe te rekenen ontvangsten.

13.1.13. Langlopende schulden

Langlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde. Een eventueel verschil tussen het ontvangen bedrag en de reële waarde van de lening wordt verantwoord op basis van de bij die transactie horende economische werkelijkheid. 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.

Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt op basis van de effectieve rente gedurende de geschatte looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening als interestlast verwerkt.

De leningen worden afgelost op basis van annuïteiten of het lineaire systeem.



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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft de corporatie een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

13.1.14. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. De looptijd van de kortlopende schulden bedraagt naar verwachting maximaal één jaar.



13.2. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

Algemeen

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

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

Opbrengstverantwoording algemeen

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

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

Bijzondere posten

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

13.2.1. 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, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

13.2.2. Opbrengsten / lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten (zoals energie, water, huismeesters, schoonmaakkosten, glasverzekering). De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid. De kosten van de leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

13.2.3. Overheidsbijdragen

De overheidsheffingen worden verwerkt in de periode waarop de overheidsheffing betrekking heeft.

13.2.4. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kosten- verdeelstaat verantwoord.

13.2.5. Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor reparatie- en mutatieonderhoud alsmede de kosten voor planmatig onderhoud worden als onderhoudsuitgaven in het resultaat verwerkt. Uitgaven welke als verbetering gekwalificeerd worden dienen als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed te worden verwerkt. Dit is conform een wijziging van wet- en regelgeving, te weten de RJ645.202. Het effect van deze stelselwijziging is prospectief verwerkt in de jaarrekening 2020. De vergelijkende cijfers zijn daarom niet aangepast.

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. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

13.2.6. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Hieronder worden verantwoord de overheidsheffingen en heffingen specifiek voor woningcorporaties. Dit zijn naast de gemeentelijke heffingen de bijdrage voor Aedes, Autoriteit wonen en saneringsheffing.

13.2.7. Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

De opbrengsten van de verkopen van het vastgoed in ontwikkeling en onderhanden projecten.

13.2.8. Lasten verkocht vastgoed in ontw. en toegerekende organisatie- en financieringskosten

De uitgaven van het verkochte vastgoed in ontwikkeling inclusief de toegerekende organisatiekosten vanuit de kostenverdeelstaat en rente in het kader van financiering worden hieronder verantwoord.

13.2.9. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen alsmede alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is.

Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde. Daarnaast wordt onder deze post verantwoord de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de vervaardigingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten, dan wel de lagere opbrengstwaarde. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Gerealiseerde verkoopresultaten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). Eventuele verliezen op koopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post Vastgoed verkocht onder voorwaarden in de grondslagen van balanswaardering.

13.2.10. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille betreffen winsten of mogelijke verliezen, die ontstaan door een wijziging in de waarde van het vastgoed bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

13.2.11. Netto resultaat overige activiteiten

Hieraan zijn de opbrengsten en kosten beheer voor derden als ook de kosten voor fusie toegerekend.

13.2.12. Overige organisatiekosten

De opbrengsten en kosten die niet toerekenbaar zijn (ook niet na toerekening van indirecte kosten), worden opgenomen onder Overige organisatiekosten. Voorbeelden hiervan zijn (een deel van) de (salaris)kosten van het management en de raad van commissarissen. De gehanteerde percentage zijn 40% van de kosten van de directeur - bestuurder en management assistenten en 10% van de manager bedrijfsvoering. Tevens worden kosten op het gebied van treasury, jaarverslaggeving en control en governance en bestuur onder overige organisatiekosten opgenomen.

13.2.13. Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven inzake sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, gebiedsgericht personeel (zoals leefbaarheidscoördinator, wijkbeheerder, huismeesters uitgaven die niet via de servicekosten worden doorberekend), leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling, opvang van dak- en thuislozen, schuldsanerings, tweede kans beleid et cetera.



De uitgaven inzake fysieke activiteiten omvatten wijkgebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, buurtposten, HOED), onderhoud groenvoorziening, speeltoestellen, beveiliging openbare ruimte, cameratoezicht, schoonmaakacties et cetera en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, brandpreventie, verlichting achterpad, afsluiting portieken et cetera.

13.2.14. 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.

13.2.15. Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-aftrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden uit hoofde van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst-en-verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

13.2.16. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Derivaten

De Woningraat heeft geen derivaten.

Valutarisico

De Woningraat is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

Renterisico

De Woningraat heeft geen rentedragende vorderingen en effecten onder financiële vaste activa Leningen u/g en Overige effecten. De Woningraat maakt geen gebruik van derivaten om dit risico af te dekken.

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt De Woningraat risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Per financieringsbesluit maakt De Woningraat een bewuste keuze over het aantrekken van een lening.

De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasury statuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoeide kosten.

Kredietrisico

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien De Woningraat zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd.

De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord.

13.3. 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 verplichtingen, op de resultaatbepaling en de rapportage van voorwaardelijke activa en verplichtingen.

13.3.1. Waardering vaste activa

Materiële vaste activa, marktwaarde

De Woningraat heeft het vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen marktwaarde. Hierdoor hebben schattingen waarop de marktwaarde is gebaseerd een belangrijke invloed op de waardering van het



vastgoed in exploitatie en het resultaat over het boekjaar. De kasstromen waarop de Marktwaaarde zijn gebaseerd hebben in het algemeen een redelijk voorspelbaar trendmatig karakter en zijn voor een belangrijk deel bepaald in het handboek marktwaaarde. Voor de woningen hanteert De Woningraat de basisvariant waarvoor er geen schattingen gemaakt zijn. Voor de overige eenheden past De Woningraat de full-variant toe waarbij de gehanteerde schattingen bij de vrijheidsgraden zijn getoetst door een ter zake kundige taxateur. Zie ook de toelichting bij de grondslagen voor Materiele vaste activa.

13.3.2. 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 corporatie 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 corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerp fase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

13.3.3. Verwerking fiscaliteit

Ten aanzien van de acute belastinglast en belastinglatenties in de jaarrekening heeft De Woningraat een aantal standpunten ingenomen die eerst bij afwerking van de aangifte over de verslagjaren 2019 en 2020 door de fiscus zullen worden getoetst. De belangrijkste standpunten betreffen:

- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- De afwaardering vaste activa;
- De verwerking van de VOV.

Dientengevolge kan de fiscale last over 2020 en voorgaande jaar nog wijzigingen ondergaan en belastinglatenties een andere waarde kennen.

De vennootschapsbelasting tot en met 2018 is definitief vastgesteld.



13.4. Kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten). De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen rekening houdend met de onder overige schulden opgenomen verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen instroom of uitstroom van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

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

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

- Wanneer activa, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet- DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB- activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op het aandeel DAEB-verhuureenheden ten opzichte van het aandeel niet-DAEB-verhuureenheden of op basis van de verhouding huurinkomsten DAEB ten opzichte van huurinkomsten Niet-DAEB.;
- Vorderingen, verplichtingen, baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van het fiscale resultaat, met toerekening van de voordelen van de fiscale eenheid op basis van de relatieve verdeling qua aantal verhuureenheden. Latente belastingen voor compensabele verliezen worden opgenomen in de tak waar sprake is van compensabele verliezen. Latente posities uit hoofde van waarderingsverschillen tussen commercieel en fiscaal worden gealloceerd naar de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling van het aantal verhuureenheden.

14. Toelichting op de balans van 2022

14.1. Vastgoedbeleggingen

14.1.1. DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verloopoverzicht vastgoed in exploitatie

ACTIVA (Bedragen x € 1.000)

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
1 januari				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	339.134	314.191	12.653	12.000
Mutaties				
Investerings, initiële verkrijgingen	0	0	0	0
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	5.100	0	0	0
Investering na eerste waardering	2.053	1.962	3	0
Herclassificaties van en naar DAEB en niet-DAEB	0	-206	0	206
Buitengebruikstellingen en afstotingen	-1.292	-1.372	0	-128
Aanpassingen in de marktwaarde	3.990	24.559	-297	575
Overboekingen van en naar voorraden en vastgoed voor eigen gebruik	0	0	0	0
Overige mutaties	0	-0	0	0
31 december				
Boekwaarde vastgoed in exploitatie	348.985	339.134	12.359	12.653
Beleidswaarde	138.659	164.765	9.365	9.599
Boekwaarde historische kostprijs	83.312	80.229	6.123	6.488

De som van de herwaardering van de vastgoed in exploitatie per balansdatum bedraagt € 265,3 miljoen (2021: 265,3 miljoen).

Herclassificatie: In 2022 hebben er geen herclassificaties plaatsgevonden.

Schattingen

Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is gebruik gemaakt van meerdere macro economische parameters en/of schattingen (toekomstige) Aanpassingen van deze parameters en/of schattingen kunnen van significante invloed zijn op de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat.

Verzekeringen

De woningen zijn verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. De woningen zijn niet verzekerd tegen een herbouwwaarde maar tegen de daadwerkelijke schade, onderverzekering is uitgesloten op de polis. De premie is € 26,25 (2021 € 25,00) per woning.

De overige objecten zijn per 2022 voor € 17,2 miljoen (2021 € 16,4 miljoen) verzekerd tegen het risico van brand- en stormschade. Op grond van de polisvoorwaarden kan er geen sprake zijn van onderverzekering Wijziging van de verzekerde waarde vindt jaarlijks plaats op basis van indexering.



Waarde Onroerende Zaken (WOZ) waarde.

De totale waarde van de onroerende zaken peildatum 1 januari 2021 bedraagt € 440 miljoen (€ 432 miljoen voor de woningen en € 8 miljoen voor de overige objecten). De totale waarde per peildatum 1 januari 2020 was € 404 miljoen.

Toelichting op de aard van Niet-DAEB activiteiten.

De Woninggraat bezit de volgende Niet-DAEB verhuureenheden:

Niet-DAEB-activiteit	Aantal VHE 2022	Aantal VHE 2021
Bedrijfsonroerend Goed in exploitatie	12	12
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	26	26
Totaal	38	38

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

Per 31 december 2022 is in totaal € 271,8 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderings in de overige reserves begrepen (2021: € 265,3 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 waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

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

Het bestuur van De Woninggraat 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 (€ 138,7 miljoen) van het DAEB-bezit in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat (€ 349,0 miljoen) van dit bezit en bedraagt circa € 210,3 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen (Bedragen x € 1.000):

	2022	2021
Marktwaarde verhuurde staat	361.345	351.787
Beschikbaarheid (door exploiteren)	53.508	6.233
Betaalbaarheid (huren)	-166.867	-144.907
Kwaliteit (onderhoud)	-90.432	-24.356
Beheer (beheerkosten)	-9.530	-14.393
	-213.321	-177.423
Beleidswaarde	148.024	174.364

Dit impliceert dat circa 54,9% van het totale eigen vermogen (€ 383,3 miljoen) niet of eerst op zeer

lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

14.1.2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties in het vastgoed in ontwikkeling is als volgt

Bedragen (x € 1.000)

	2022	2021
Stand per: 1 januari		
Boekwaarde	2.443	25
Mutaties:		
Investeringen	1.499	4.142
Naar vastgoed in exploitatie	-4.931	0
Naar onroerende zaken voor eigen gebruik	0	0
Waardeveranderingen		
Afwaarderingen	-535	-1.724
Aanpassingen marktwaarde	1.765	0
Overige mutaties		
	2.202	2.418
Stand per: 31 december		
Boekwaarde	241	2.443

De volgende projecten zijn in ontwikkeling per 31-12-2021 en 31-12-2020:

	2022	2021
• Ontwikkeling 21 appartementen Wijngaardstraat	€ 0	€ 2.443
• Ontwikkeling Oranjepark II	€ 241	€ 0



14.1.3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties in de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is als volgt:

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2022	2021
Verkrijgingsprijzen	8.107	8.438
Waardeontwikkeling	5.173	3.490
Boekwaarde	13.280	11.928

Nieuwe woningen:

Investerings nieuwbouw	0	0
Verkocht bestaand bezit	0	0

Desinvesteringen

Verkochte woningen	-841	-450
--------------------	------	------

Waardeontwikkeling

Opwaarderingen	1.243	1.802
Afwaarderingen		
	402	1.352

Stand per: 31 december

Verkrijgingsprijzen	7.591	8.107
Waardeontwikkeling	6.091	5.173
Boekwaarde	13.682	13.280

Verkopen onder voorwaarden

De waardeontwikkeling van de verkopen onder voorwaarden is 10,0% (2021: 15,7%). De waardeontwikkeling wordt vastgesteld aan de hand van taxaties, verkopen in het jaar en de gemiddelde stijging conform de cbs van soortgelijke woningen als de reeds verkochte woningen.

In de post Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 40 (2021: 43 eenheden) verhuureenheden opgenomen. Alle woningen zijn verkocht met een terugkoopplicht. De Woningraat is geen juridisch eigenaar van deze woningen.

Voor 35 woningen zijn de contracten gebaseerd op een door De Woningraat ontwikkelde MGE constructie. De verleende kortingen zijn 15%, 20% en 25%.

Voor 5 woningen zijn de contracten gebaseerd op een koopgarant constructie. De verleende kortingen zijn 0% en 20%.

Vanaf 2014 worden geen MGE woningen meer verkocht met een terugkoopplicht. De teruggekochte woningen worden zonder terugkoopplicht verkocht of verhuurd. Alle teruggekochte woningen zijn verkocht getransporteerd.

14.2. Materiële vaste activa

14.2.1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de Onroerende zaken voor eigen gebruik en overige zaken is als volgt.

Bedragen (x € 1.000)

Stand per: 1 januari	2022	2021
Aanschafwaarde	3.659	4.910
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.550	-1.969
Boekwaarde	0	2.941

Mutaties		
Investerings	41	198
Desinvesteringen:		
Aanschafwaarde	-353	-1.448
Afschrijvingen	353	699
Afwaarderingen:		
Terugname afwaarderingen		
Overige mutaties		
Afschrijvingen	-204	-280
	-163	-831

Stand per: 31 december

Verkrijgingsprijzen	3.346	3.659
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.400	-1.550
Boekwaarde	1.946	2.109

De Woningraat onderscheidt in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie de volgende componenten en afschrijvingstermijnen:

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	Afschrijvings-	Boekwaarde 2022	Boekwaarde 2021
	termijnen		
- Kantoorgebouw	Lineair jaren 40	1.552	1.614
- Werkplaats	50	38	40
- Inventarissen	5 - 15	58	66
- Vervoermiddelen buitendienst	10	34	56
- Vervoermiddelen overig	3 - 5	29	58
- Overige (Hardware, software, machines)	3 - 5	235	274

WOZ: De WOZ waarde van het kantoor is € 464.000,- De waarde van het kantoor inclusief servicepunten in 2021 was € 955.000. De WOZ waarde van de werkplaats is € 126.000,- (2021: € 126.000).

Verzekering

De specificatie van de verzekering van de onroerende goederen ten dienste van de exploitatie is als volgt:

- Kantoorgebouw/ Werkplaats/ Kantoorinventaris	Uitgebreide opstal
Magazijninventaris inclusief voorraad onderhoudsmateriaal	Uitgebreide inboedel



- Automatiseringsapparatuur
 - Vervoermiddelen
 - Reconstructie administratie/Fraude- en geldtransport
- Uitgebreide inboedel
 - Volledig casco, Ongevallen inzittenden en rechtshulp.
 - Werkgevers aansprakelijkheid verzekering bestuurder/leden Raad van Toezicht
 - Premie Risque

14.3. Financiële vaste activa

14.3.1. Latente belastingvorderingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekening grondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen worden hierna toegelicht.

Verloopoverzicht latente belastingvordering:

Latente belastingvordering 1 januari
 Toename belastingvordering
 Afname belastingvordering
 Latente belastingvordering 31 december

	2022	2021
	0	0
	0	124
	0	-0
	0	124

Waarderingsverschil Leningportefeuille

Fiscaal zijn de leningen op 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. De verschillen in commerciële waardering en fiscale waardering vallen gedurende de looptijd vrij ten laste en ten bate van het fiscale resultaat. Voor dit verschil is per 2021 een latentie opgenomen ter grootte van € 9.600 (2020: -1.500 passieve latentie). In 2022 wordt hier € 15.800 aan onttrokken zodat een passieve latentie ontstaat.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie leningportefeuille	Bedrag
2022	0
2021	10

Waarderingsverschil Vestiadeal

In 2021 is De Woningraat een leningruil aangegaan met Vestia. Dit om de financiële positie van Vestia structureel te verbeteren. De Woningraat heeft een lening opgenomen van € 569.688 tegen een rente van 0,535%. Deze lening is geruild tegen een (gedeelte) van een lening van Vestia met een rentepercentage van 4,86%. Hierdoor ontstaat er een agio (verschil marktwaarde en nominale waarde van de lening) van € 885.121,-.

De fiscale verwerking gebeurt overeenkomstig de fiscale vaststellingsovereenkomst met de belastingdienst. Hierin is opgenomen dat de fiscale verwerking van de agio geschied in 2 jaren (2021 en 2022) voor ieder 50%. Voor het tijdelijke verschil van € 885.121 - € 442.561 = € 442.561 is een latentie opgenomen in 2021 van het VPB tarief 25,8% ter hoogte van € 114.000. In de kern kwantificeert deze latentie het belastingvoordeel als gevolg van de aftrek van 50% van de volkshuisvestelijke bijdrage in 2022. Ultimo 2022 is de latentie dan ook nihil.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie Vestiadeal	Bedrag
2022	0
2021	114

14.3.2. Andere deelnemingen

In 2003 heeft De Woningraat een deelneming verworven in WoningNet N.V. van 1.150 gewone aandelen voor een bedrag van € 15.249. Hiervan is 75% volgestort (€ 11.442).

Deelnemingen in WoningNet

11	11
11	11

14.4. Vlottende activa

Vastgoed bestemd voor de verkoop
 Grond in voorraad ten behoeve van projectontwikkeling
 Grond in voorraad ten behoeve van verkoop
 Overige voorraden

	2022	2021
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	0
Grond in voorraad ten behoeve van projectontwikkeling	188	2
Grond in voorraad ten behoeve van verkoop	477	0
Overige voorraden	36	44
Totaal	701	46

Er zijn geen woningen ultimo boekjaar in voorraad die bestemd zijn voor de verkoop.

Vorderingen en overlopende activa

a. Huurdebiteuren
 b. Belastingen en premies sociale verzekeringen
 b. Overige vorderingen en overlopende activa
 Subtotaal
 Af: wegens mogelijke oninbaarheid: voorziening debiteuren
 Totaal

a. Huurdebiteuren	77	75
b. Belastingen en premies sociale verzekeringen	597	413
b. Overige vorderingen en overlopende activa	295	326
Subtotaal	969	814
Af: wegens mogelijke oninbaarheid: voorziening debiteuren	-28	-43
Totaal	941	771

14.4.1. a. Huurdebiteuren

De specificatie is als volgt:

Zittende huurders:

Vertrokken huurders

Totaal

Achterstandspercentage t.o.v. de bruto jaarhuur per 31 december

Zittende huurders:	55	58
Vertrokken huurders	22	17
Totaal	77	75
Achterstandspercentage t.o.v. de bruto jaarhuur per 31 december	0,53%	0,52%

14.4.2. b. vorderingen ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Vennootschapsbelasting 2020
 Vennootschapsbelasting 2021
 Vennootschapsbelasting 2022
 Omzetbelasting
 Loonbelasting
 Pensioenpremies
 Totaal te betalen belastingen

Vennootschapsbelasting 2020	0	738
Vennootschapsbelasting 2021	647	-118
Vennootschapsbelasting 2022	129	0
Omzetbelasting	-110	-146
Loonbelasting	-47	-40
Pensioenpremies	-22	-21
Totaal te betalen belastingen	597	413

14.4.3. c. Overige vorderingen en overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten
 Nog te ontvangen servicekosten
 Overige vorderingen
 Totaal

Vooruitbetaalde kosten	118	195
Nog te ontvangen servicekosten	0	16
Overige vorderingen	177	116
Totaal	295	327

14.5. Liquide middelen

Bank

Totaal

Deze liquide middelen staan vrij ter beschikking.

Bank	4.394	3.184
Totaal	4.394	3.184



14.6. Eigen vermogen

Overige reserves
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie
Herwaarderingsreserve V.O.V.
Saldo einde boekjaar

2022	2021
38.079	33.952
271.796	265.304
6.091	5.174
315.966	304.430

14.6.1. Overige reserves

Overige reserves 1 januari

33.952	43.245
11.537	19.713
-8.707	-27.634
-1.243	-1.802
0	-1.738
35.538	31.784
1.188	1.273
1.027	777
326	68
38.079	33.952

Resultaat boekjaar
Mutatie herwaarderingsreserve
Mutatie herwaarderingsreserve V.O.V.
Extra mutatie herwaarderingsreserve V.O.V.
Subtotaal resultaat bestemming

Realisatie uit herwaarderingsreserve verkopen vastgoed
Realisatie uit herwaarderingsreserve renovatie vastgoed
Realisatie uit herwaarderingsreserve V.O.V.
Overige reserves 31 december

14.6.2. Herwaarderingsreserve

14.6.2.1. Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie

Herwaarderingsreserve 1 januari

265.304	239.720
-1.188	-1.273
-1.027	-777
8.707	27.634
271.796	265.304

Realisatie verkoop
Realisatie door renovatie
Mutatie door herwaardering
Herwaarderingsreserve 31 december

De herwaarderingsreserve sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie betreft het positief verschil tussen de boekwaarde op basis van de marktwaarde (op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde) en de boekwaarde op basis van historische kosten minus cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen.

14.6.2.2. Herwaarderingsreserve VOV

Voor de onroerende zaken die in het kader van de regeling Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) zijn overgedragen aan een derde en waarvoor een terugkoopplicht van kracht is, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Jaarlijks wordt de nog niet gerealiseerde winst van de waardeontwikkeling toegevoegd aan deze herwaarderingsreserve.

Herwaarderingsreserve 1 januari
Mutatie ten laste van overige reserves
Realisatie verkoop
Mutatie door herwaardering
Herwaarderingsreserve 31 december

5.174	1.752
0	1.738
-326	-118
1.243	1.802
6.091	5.174

14.6.3. Voorstel resultaatbestemming

Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ad € 11.537.000 als volgt te bestemmen:

- Het gerealiseerde positieve resultaat over het boekjaar 2022 ad -€ 1.586.000 ten gunste van de overige reserves te brengen.
- Het niet-gerealiseerde resultaat ad € 9.950.000 ten gunste van de herwaarderingsreserve te brengen. Het niet-gerealiseerde resultaat bestaat uit:
 - Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoed in exploitatie € 8.707.000
 - Niet-gerealiseerde waardeverandering V.O.V. € 1.243.000

Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

14.7. Voorzieningen

14.7.1. Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
Voorziening onrendabele investeringen 1 januari	9.265	1.330
Dotatie project Schuylenburcht (Oudewater)	-1.306	6.154
Dotatie renovatie 29 woningen Oudewater	-227	674
Dotatie renovatie 17 woningen Oudewater	-250	1.417
Dotatie renovatie Oranje Nassauhof (Lopik)	-159	2.162
Dotatie renovatie Kap. Van Zijl्लाan (Benschop)	1.472	0
Dotatie renovatie Baronieweg (Benschop)	1.029	0
Onttrekking Schuylenburcht	-624	-421
Onttrekking Nieuwbouw Wijngaardstraat	0	-1.311
Onttrekking renovatie 29 woningen Oudewater	-206	-260
Onttrekking renovatie 17 woningen Oudewater	-458	-65
Onttrekking renovatie Oranje Nassauhof	-94	-415
Onttrekking renovatie Kap. Van Zijl्लाan (Benschop)	-145	0
Onttrekking renovatie Baronieweg (Benschop)	-42	0
Voorziening onrendabele investering 31 december Schuylenburcht	3.804	5.733
Voorziening onrendabele investering 31 december Wijngaardstraat	0	0
Voorziening onrendabele investering 31 december 29 woningen Oudewater	0	433
Voorziening onrendabele investering 31 december 17 woningen Oudewater	644	1.352
Voorziening onrendabele investering 31 december Oranje Nassauhof	1.495	1.747
Voorziening onrendabele investering 31 december Kap. Van Zijl्लाan	1.327	0
Voorziening onrendabele investering 31 december Baronieweg	987	0
Totaal	8.256	9.265

De voorziening onrendabele investering bestaat uit vijf projecten. In 2022 zijn 2 renovatie projecten gestart 1 in Benschop en 1 in Lopik. Eind 2022 is begonnen met de bouw van 69 woningen en 1 ontmoetingsruimte in het project Schuylenburcht.

14.7.2. Latente belastingverplichtingen

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijk verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen, resulterend in de volgende latente belastingverplichting:

Waarderingsverschil Leningportefeuille

Fiscaal zijn de leningen op 1 januari 2008 tegen marktwaarde gewaardeerd. De verschillen in commerciële waardering en fiscale waardering vallen gedurende de looptijd vrij ten laste en ten bate van het fiscale resultaat. Voor dit verschil is per 2021 een actieve latentie opgenomen. In 2022 wordt hier € 15.800 aan onttrokken zodat een passieve latentie ontstaat van € 6.200.

(Bedragen x € 1.000)

Latentie opwaardering WOZ	Bedrag
2022	6
2021	0

Waarderingsverschil verkoop woningen onder V.O.V.

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde van de MGE-woningen. Het verschil vloeit voort uit het feit dat MGE-woningen op de fiscale balans niet meer zichtbaar zijn, met uitzondering van een eventueel verlies dat is ontstaan bij de verkoop van de betreffende woning door een verleende korting. Voor dit verschil is per 2022 een latentie opgenomen ter grootte van € 476.000,- (2021: 374.000). Aldus ontstaat een last van € 102.000

(Bedragen x € 1.000)

Latentie opwaardering WOZ	Bedrag
2022	476
2021	374



14.8. Langlopende schulden

14.8.1. Schulden aan banken

Het verloop van de post schulden/leningen overheid schulden/leningen kredietinstellingen voor leningen van De Woningraat is als volgt:

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	41.880	40.179
Bij: nieuwe leningen	5.000	5.570
Bij: agio op nieuwe leningen (Vestia)	0	885
Af: aflossingen (komend boekjaar)	-2.398	-4.734
Af: extra aflossing in boekjaar	-667	0
Af: vrijval agio leningen	-20	-20
Waarde schulden aan banken 31 december	42.950	41.015
Waarde agio op nieuwe leningen (Vestia)	845	865
Boekwaarde per 31 december	43.795	41.880
Aflossingen 1 - 5 jaar	8.609	9.029
Aflossingen > 5 jaar	35.185	32.851

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het boekjaar ter hoogte van € 2,4 miljoen (2021 € 4,7 miljoen) zijn niet begrepen in de hierboven genoemde bedragen, maar opgenomen onder de kortlopende schulden. De marktwaarde van de leningen kredietinstellingen is € 39,1 miljoen (2021 € 50,8 miljoen). Indien de marktwaarde van de leningen kredietinstellingen wordt berekend op basis Esr-Market-Rate is deze € 39,7 miljoen.

Het agio op de leningen is ontstaan door de leningruil Vestia waarbij leningen met een marktconforme rente zijn geruild voor leningen met een niet-marktconforme (hogere) rente. Het bedrag betreft het verschil tussen de boekwaarde van de aan Vestia overgedragen leningen en reële waarde van de van Vestia overgenomen leningen. De toevoeging is direct in de winst-en-verliesrekening verwerkt als volkshuisvestelijke bijdrage onder de post 'overige organisatiekosten' en valt via de effectieve rentemethode vrij over de resterende looptijd van de van Vestia overgenomen leningen.

Rentevoet

De gemiddelde rentevoet van de uitstaande leningen kredietinstellingen bedraagt 1,69% (2021:1,76%). In het boekjaar heeft er één renteconversie plaatsgevonden en is er één lening aangetrokken.

Renteconversies:

- 01-03-2022 € 0,50 miljoen lineair 10 jaar rente zonder renteconversie. De rente was 3,13% en is vanaf 2022 0,93%.

Nieuwe leningen

- 01-07-2022 € 5,00 miljoen lineair 50 jaar zonder renteconversie met een rente van 2,038%. De storting van deze lening is op 01-07-2022. De eerste aflossing is op 01-07-2023 en daarna ieder jaar op 01-07.

Zekerheden

Er zijn geen zekerheden gesteld.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixed systeem.

14.8.2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV

1 januari

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht nieuwbouw	8.106	8.438
Verminderings / vermeerderingen	2.834	1.739
Subtotaal	10.941	10.177

Mutaties

Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-664	-382
Opwaarderingen	683	1.146
Afwaarderingen	0	0

31 december

Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	7.591	8.106
Verminderings / vermeerderingen	3.369	2.835
Totaal	10.960	10.941

Er zijn 22 woningen uit het bestaande bezit verkocht met MGE korting en Koopgarant, 11 woningen met 25%, 7 woningen met 15% korting en 4 woningen met 20% korting via Koopgarant. Bij nieuwbouw zijn 17 woningen verkocht met 20% korting en 1 woning zonder korting. Alle woningen zijn met een terugkoopplicht verkocht. Bij terugkoop is de verdeling van de waardeontwikkeling als volgt:

Bestaand bezit:

- Bij een korting van 25% is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 20% (Koopgarant) is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij een korting van 15% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.

Nieuwbouw:

- Bij een korting van 20% is de verdeling van de waardeontwikkeling 30% voor De Woningraat.
- Bij geen korting is de verdeling van de waardeontwikkeling 50% voor De Woningraat.

14.9. Kortlopende schulden

14.9.2. Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

	2022	2021
Vennootschapsbelasting	0	0
Omzetbelasting	0	0
Loonbelasting / sociale verzekeringen	0	0
Pensioenpremies	0	0
Totaal te betalen belastingen	0	0

Het totaal bedrag aan belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen is voor 2021 en 2022 een vordering. Dit is ontstaan door een vordering aan VPB 2020. De totale vordering is opgenomen onder de kortlopende vorderingen.

14.9.3. Schulden aan banken

Aflossingsverplichting leningen	2.398	4.734
Agio Vestia lening	20	20
Totaal	2.418	4.754

14.9.4. Overige schulden en overlopende passiva

Servicekosten, vervallen, kantoor en huurders	106	141
Nog te betalen projectkosten	32	20
Nog niet vervallen rente	316	336
Vooruit ontvangen huur	133	152
Nog te betalen kosten jaarverslag	61	67
Uitstaand saldo verlof	33	34
Nog te betalen salarissen	0	2
Overig	26	0
Totaal	707	758



14.10. Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Obligolening WSW (voorheen Waarborgverplichting)

De woningcorporatie 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 is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2020. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en *de woningcorporatie* niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde.

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

Volmacht WSW

De Woningraat heeft een onvoorwaardelijke en onherroepelijke volmacht verstrekt aan het WSW (als bedoeld in het Reglement van deelneming stichting Waarborgfonds Sociale Woningbouw, artikel 30), zodat het WSW in staat wordt gesteld om, wanneer daartoe aanleiding is, over te gaan tot hypotheekvestiging op het bezit dat De Woningraat in onderpand heeft gegeven. Het onderpand bestaat uit alle huurwoonegelegenheden van De Woningraat.

Krediet rekening courant

Er is geen kredietfaciliteit.

Aangegane verplichtingen projecten

Schuylenburcht

Per balansdatum is voor een bedrag van € 12.803.220,- exclusief BTW verplichtingen aangegaan ter realisatie van het project Schuylenburcht. Hiervan is ultimo 2022 € 412.787,- uitgegeven. Op de locatie Schuylenburcht worden 69 appartementen gerealiseerd. De start van het project is in het 4^e kwartaal van 2022 gestart.

Oranje Nassauhof

Per balansdatum is voor bedrag van € 1.456.000,- exclusief BTW een verplichting aangegaan voor het project Oranje Nassauhof. Dit betreft een renovatie van 25 woningen in de gemeente Lopik. Hiervan is ultimo 2022 € 256.843,- uitgegeven.

Kapitein van Zijlwaan

Per balansdatum is voor een bedrag van € 1.271.801,- exclusief BTW verplichtingen aangegaan voor het project Kapitein van Zijlwaan. Dit betreft een renovatie van 25 woningen in de gemeente Lopik. Hiervan is ultimo 2022 € 65.000,- uitgegeven.

Tramweg, Dijkgraafaan en Dijkveld

Per balansdatum is voor een bedrag van € 1.091.906,- exclusief BTW een verplichting aangegaan voor het project Tramweg e.o. Dit betreft een renovatie van 17 woningen in de gemeente Oudewater. Hiervan is ultimo 2022 € 408.980,- uitgegeven.

Oranjepark II

Op 10 september 2021 heeft De Woningraat een intentieovereenkomst ten behoeve van de realisatie van het project Oranjepark II ondertekend. In dit project worden 26 levensloopbestendige appartementen gerealiseerd. Er zijn geen andere substantiële verplichtingen aangegaan.

Terugkoopverplichting

De terugkoopverplichtingen uit hoofde van woningen verkocht onder voorwaarden (V.O.V.) regeling zijn vermeld in de toelichting op de balans bij de post Verplichtingen inzake onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.



Loopbaanontwikkelingsbudget

Vanaf 2010 heeft iedere werknemer recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. De werknemer bepaalt hoe, wanneer en waaraan hij zijn loopbaanontwikkelingsbudget besteedt ten behoeve van zijn loopbaanontwikkeling. Het loopbaanontwikkelingsbudget ultimo 2022 bedraagt € 61.831,- (2021: € 54.958,-).

Jubileum verplichting

Werknemers krijgen bij dienstjubilea een gratificatie. Het bruto maandsalaris van de werknemer op het tijdstip van het dienstjubileum bepaalt de hoogte van de gratificatie. De volgende gratificatie vallen onder de CAO woondiensten (laatst vastgestelde is 2022).:

- een 12,5 jarig dienstjubileum 0,25 maal het maandsalaris
- een 25 jarig dienstjubileum éénmaal het maandsalaris
- een 40-jarig dienstjubileum tweemaal het maandsalaris
- bij (gedeeltelijk) pensioen éénmaal het maandsalaris

De verplichting voor jubileumuitkering is ultimo 2022 € 67.149,- (2021: € 62.370).

14.11. Gebeurtenissen na balansdatum zonder invloed op de feitelijke situatie per balansdatum
N.v.t.



15. Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

(Bedragen x € 1 000)

15.1.1. Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen DAEB	13.364	13.126
Intramuraal DAEB	156	153
Woningen en woongebouwen Niet-DAEB	295	291
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	228	218
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet- DAEB	430	421
	14.473	14.209
Af: Huurderving wegens leegstand DAEB	-100	-140
Af: Huurderving wegens leegstand Niet-DAEB	-1	-4
Af: Huurderving wegens oninbaarheid DAEB	-8	-9
Dotatie / afwaardering voorziening dubieuze debiteuren	14	-12
Totaal	14.378	14.044

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2021 bedroeg 2,23% (1 juli 2021: 0,0%)

15.2. Opbrengsten servicecontracten

a. Vergoedingen leveringen en diensten	721	604
Te verrekenen met huurders	47	-38
	768	566
b. Zonnepanelen	168	134
Glasverzekering	26	26
Overig	4	7
Subtotaal	198	167
Af: Huurderving wegens leegstand	-6	-5
Per saldo	960	728

De vergoedingen voor leveringen en diensten is gestegen als gevolg van:

Positief

- Gestegen voorschotten
- Aantal deelnemers aan de zonnepanelen

15.3. Lasten servicecontracten

Servicekosten / stookkosten	-764	-562
Zonnepanelen	-172	-140
Glasverzekering	-11	-13
Leegstand en afboekingen	-39	-19
Overig	0	5
Totaal lasten servicecontracten	-986	-729

De bedragen die in rekening worden gebracht voor levering en diensten zijn gebaseerd op de geraamde c.q. werkelijke kosten. Zij worden jaarlijks, indien noodzakelijk, aangepast.

Jaarlijks vindt afrekening plaats met de huurders met betrekking tot de leveringen en diensten over het voorgaande jaar.

15.5. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

	2022	2021
Juridische kosten	-5	-6
Vervolgingskosten deurwaarder	-12	-8
Kosten verhuur	-12	5
Kosten huurdersraat	-21	-21
Kosten communicatie	-19	-19
Kosten NCCW pakket voor huur en boekhouding	-72	-75
Kosten digitaal archief	-25	-39
Kosten huurdersportaal en Website	-62	-76
Overige	-12	-11
Toegerekende organisatiekosten	-967	-958
	-1.207	-1.207

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de organisatiekosten, welke onder andere bestaan uit lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteiten verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling en verkoop.

15.6. Lonen en salarissen

De lasten betreffende lonen en salarissen betreffen:

Salarissen	-1.316	-1.261
Ziekengeld	32	29
Sociale lasten	-213	-198
Pensioenlasten	-182	-169
Uitzendkrachten	-232	-334
Overige personeelskosten	-166	-155
	-2.077	-2.088

Bij De Woningraat waren in 2022 gemiddeld 26,7 (2021: ook 26,7) werknemers in dienst. Het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 21,94 (2021: 21,67). Deze werknemers waren in 2022 en 2021 allen in Nederland werkzaam. De uitsplitsing naar organisatie onderdeel is als volgt:

	2022 Fte	2021 Fte
Bestuur	1,00	1,00
Communicatie beleid en ondersteuning	1,75	1,64
Projecten en planontwikkeling	4,35	3,25
Team wonen inclusief KCC en servicepunten	10,43	10,93
Team financiën en administratie	4,41	4,85
	21,94	21,67

Pensioenlasten

De gehanteerde pensioenregeling van De Woningraat is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- Er is sprake van een middelloonregeling.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- als wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen



overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche Woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

1. Deelneming in het bedrijfstakpensioenfonds is verplicht gesteld voor de werknemers en bestuurders van de toegelaten instelling.
2. De toegelaten instelling is uitsluitend verplicht tot betaling van de vastgestelde premies. In geen geval bestaat een verplichting tot bijstorting.
3. Er is geen sprake van recht op teruggave/premiekorting.

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

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

15.7. Afschrijvingskosten

De afschrijvingen over de materiële vaste activa ten dienste der exploitatie zijn in 2022 € 193.429. (2021: € -272.513)

15.8. Lasten onderhoudsactiviteiten

De specificatie van de onderhoudskosten is als volgt:

	2022	2021
Jaarlijks onderhoud		
- reparatieonderhoud	-669	-562
- mutatieonderhoud	-1.741	-1.970
- basiskwaliteit / verbeteringen	-98	-58
- overig onderhoud	-16	-16
- materiaalkosten	-9	-7
- planmatig onderhoud	-1.642	-1.638
- energie labels	-107	-24
- VVE beheer	-78	-70
- Kruipluiken Brede Dijk	-86	0
- Opnemen staat van onderhoud (binnen)	-42	0
- Rookmelders	-252	0
- Brand en waterschade (verzekering)	0	2
- overige directe onderhoudskosten	-124	-141
- doorberekend aan derden/activa	590	1.077
- Toegerekende organisatiekosten	-670	-749
Totaal jaarlijks onderhoud	-4.944	-4.156

15.9. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Belastingen	-941	-923
Verzekeringen	-75	-73
Contributie Aedes	-16	-15
Verhuurderheffing	-935	-1.138
Overige	-4	0
Totaal	-1.971	-2.149

15.13. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Voor het verkochte vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV is dat de waarde doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

Het in de winst-en-verliesrekening verantwoorde resultaat bij verkoop van vorengenoemd vastgoed is derhalve beperkt, gezien het geringe verschil tussen de opbrengstwaarde en de boekwaarde.

De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt :

Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)

Verkoopopbrengst huurwoningen	1.002	1.522
Verkoopopbrengst V.O.V.	932	598
Verkoopopbrengst servicepunten Benschop en Lopik	0	1.078
Verkoopopbrengst grond Cabauw	186	0
Verkoopkosten	-122	-129
Toegerekende organisatiekosten	-66	-105
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille huurwoningen	-773	-1.501
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille V.O.V.	-843	-450
Boekwaarde servicepunten Benschop en Lopik	0	-747
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	316	266

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft 4 verkochte woningen (2021: 7 woning). De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardeinstijging ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 0,67 miljoen (2021: 1,27 miljoen).



De verkoopopbrengst V.O.V. betreft 4 verkochte woningen (2021: 2 woningen). Alle woningen zijn verkocht zonder terugkoopplicht. De door verkoop in 2022 gerealiseerde waardeverandering ten opzichte van de boekwaarde begrepen in de herwaarderingsreserve in het eigen vermogen, bedraagt € 0,33 miljoen. (2021: 0,07 miljoen).

In 2009 heeft De Woningraat een stuk grond aangekocht, in totaal 16.398 m², ten behoeve van 29 koopwoningen. Alle woningen zijn verkocht en het resultaat, inclusief de totale aankoop van de grond, is verwerkt in de jaarrekening. Bij de splitsing van de percelen is een deel, in totaal 3.200 m², niet overgedragen aan de kopers maar in eigendom van De Woningraat gebleven. In 2009 had De Woningraat de grond moeten activeren dit is niet gedaan. In 2022 is alsnog de opbrengst van het koopproject verhoogd en is de grond geactiveerd.

15.14. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

	2022	2021
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Oranje Nassauhof (Lopik)	159	-2.162
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie H. de Mastraat (Benschop)	-82	0
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Kapt. Van Zijl (Benschop)	-1.472	-37
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie Baronieweg (Benschop)	-1.029	0
Afwaardering vastgoed sloop overig Waardsedijk (Oudewater)	-16	-16
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie 17 won.2021 (Oudewater)	250	-1.417
Afwaardering vastgoed in exploitatie renovatie 29 won. Oudewater	227	-674
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. De Akker (Lopik)	-38	-26
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw loc. Lopik Oost	-4	-2
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling nieuwbouw Cabauw	-3	0
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Zeldenrust (Benschop)	-15	-4
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Oranjepark II (Oudewater)	144	-84
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling locatie Schuylenburcht	1.306	-6.154
Afwaardering vastgoed in ontwikkeling Wijngaardstraat (Oudewater)	1.764	150
Waardeverandering V.O.V. terugkoop	-12	-78
Totaal	1.179	-10.504

15.15. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB herwaarderingsreserve	8.821	27.285
Waardeverandering vastgoed in exploitatie niet-DAEB herwaarderingsreserve	-114	349
Dotatie resultaat aan herwaarderingsreserve	8.707	27.634
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afwaardering	-392	1.140
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afwaardering	25	434
	-367	1.574
Waardeverandering vastgoed in exploitatie DAEB afschrijvingen	-3.243	-3.089
Waardeverandering vastgoed in exploitatie Niet-DAEB afschrijvingen	-208	-208
	-3.451	-3.297
Overige waardeveranderingen vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal	4.889	25.911

15.16. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Waardeverandering vastgoed VOV	1.244	1.802
Waardeveranderingen terugkoopverplichting VOV	-683	-1.147
Totaal	561	655

15.18. Opbrengsten overige activiteiten

	2022	2021
Opbrengsten van overige dienstverlening	5	4
Administratiekosten service en stookkosten	22	21
Doorberekening huismeester aan servicekosten	35	34
Huisvestingsvergunning	3	2
Administratiekosten huurcontracten	0	6
Administratiekosten doorbelast aan onderhoud	0	1
Doorberekende loon- en beheerskosten Directeur-bestuurder aan activa	28	21
Doorberekende loon- en beheerskosten afdeling projecten aan activa	309	235
Doorberekende loon- en beheerskosten afd. financiën aan collega corporatie	14	0
Totaal	416	324

15.19. Kosten overige activiteiten

Uren overige dienstverlening	-14	0
Uren besteed aan service en stookkosten	-22	-21
Uren besteed aan huismeester	-35	-34
Uren besteed aan huurcontracten	-3	-8
Kosten besteed aan onderhoud t.l.v. huurder	0	-1
Uren Directeur-bestuurder aan projecten	-28	-21
Kosten afdeling projecten	-354	-365
Totaal	-456	-450

15.20. Overige organisatiekosten

Kosten uit hoofde van personeel en organisatie	-245	-218
Kosten uit hoofde van Assetmanagement	-7	0
Kosten ten aanzien van jaarverslaggeving	-126	-154
Kosten uit hoofde van treasury, financieel reglement en investeringsstatuut	-26	-11
Projectsteun / saneringsheffing	0	0
Heffing Autoriteit Woningen	-11	-6
Obligo heffing WSW	-22	-30
Agio Vestia lening	0	-885
Visitatie	0	-0
Extra uitgaven inzake Corona	0	-8
Overige	0	-10
Totaal	-437	-1.322

15.21. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdrage schone woonomgeving groenvoorziening	-71	-63
Leefbaarheidsbijdrage overlast	-3	-1
Leefbaarheidsbijdrage veiligheid	0	-5
Leefbaarheidsbijdrage overlast toegerekende personeelskosten	-148	-154
Totaal	-222	-223

15.22. Saldo financiële baten en lasten

Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	0
Rente lasten en soortgelijke kosten:		
- Rente betaald over bank tegoed	-14	-8
- Rente betaald collegiale financiering	-2	-
- Rente op leningen kredietinstellingen	-781	-813
- Agio Vestialening	20	20
- Rente vennootschapsbelasting	0	-23
- Bereidstellingsprovisie Obligo	-2	0
- Borgstellingsvergoeding	-11	-10
Totaal	-766	-834



15.23. Belastingen

15.23.1. Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels volgens de door de sector met de belastingdienst gemaakte afspraken (Vaststellingsovereenkomst I en II). De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen. Eerst bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door de groep gevolgde standpunten zal overnemen en accorderen. Om die reden kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

15.23.2. Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2022	2021
Mutatie actieve en passieve latente leningen	-16	11
Mutatie actieve latente verkopen onder voorwaarden	-102	-93
Mutatie actieve latente Vestiadeal	-114	114
VPB 2019	451	0
VPB 2020	253	445
VPB 2021	265	-1.118
Betaalde VPB 2022	-1.039	0
Nog te betalen VPB 2022	129	0
Totaal	-173	-641

15.23.3. VPB positie

Op basis van de fiscale berekeningen bedraagt de belastbare winst in 2022 € 3.692.000,- (2021: € 4.570.000,-).

Voor de aangiftes tot en met 2020 is er een definitieve aanslag ontvangen.

De aangiftes met waardeverandering WOZ over de jaren 2021 en 2022 moeten nog plaatsvinden.

Het effectieve belastingtarief bedraagt in 2022 1,48% (2021: 3,15%). De toepasselijke belastingtarieven voor 2021 en 2020 zijn:

	2022	2021
€ 0 - € 395.000	15%	-
> € 395.000	25,8%	-
€ 0 - € 245.000	-	15%
> € 245.000	-	25%

De acute belastinglast / baten is als volgt bepaald.

Het bedrijfsresultaat voor belastingen: 11.710

De verschillen tussen commerciële en fiscale waardering zijn als volgt:

Bij:	
• Fiscaal hogere boekwinst verkopen	210
• Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	132
• Beperkt aftrekbare kosten	5
Af:	
• Fiscaal hogere afschrijvingen	-11
• Fiscaal hogere onderhoudslasten	-154
• Vrijval (dis)agio op leningen kredietinstellingen	-8
• Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-6.628



- Fiscaal hogere overige bedrijfslasten -420
- Fiscaal vrijval agio Vestia -442
- Dotatie HIR -697
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek -5

Belastbare winst 2022 3.692

Schijf	Tarief	Belastbaar	Bedrag
1 ^e schijf van € 0 tot € 395.000	15%	395.000	59.250
2 ^e schijf van € 395.000 tot € 3.692.000	25,8%	3.297.000	850.671
Te betalen vennootschapsbelasting 2022			909.921



16. Gescheiden verantwoording DAEB / Niet DAEB

16.1. Enkelvoudige gescheiden balans DAEB en Niet-DAEB 2022 (na voorgestelde resultaatbestemming) (Bedragen x € 1.000)

Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb								
Balans scheiding daeb en niet-daeb	31-12-2022				31-12-2021			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
ACTIVA (voor resultaatverdeling)								
VASTE ACTIVA								
I. Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	348.985	0	0	348.985	339.134	0	0	339.134
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	12.360	0	12.360	0	12.653	0	12.653
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	241	0	0	241	2.443	0	0	2.443
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.732	6.950	0	13.682	6.962	6.318	0	13.280
Totaal van vastgoedbeleggingen	355.958	19.310	0	375.268	348.539	18.971	0	367.510
II. Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.696	250	0	1.946	2.008	101	0	2.109
Totaal van vastgoedbeleggingen	1.696	250	0	1.946	2.008	101	0	2.109
III. Financiële vaste activa								
Deelneming in groepsmaatschappijen	15.621	0	-15.621	0	13.929	0	-13.929	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	448	0	-448	0	498	0	-498	0
Latente belastingvorderingen	0	0	0	0	124	0	0	124
Andere deelnemingen	11	0	0	11	11	0	0	11
Totaal van financiële vaste activa	16.080	0	-16.069	11	14.562	0	-14.427	135
Totaal van vaste activa	373.734	19.560	-16.069	377.225	365.109	19.072	-14.427	369.754
VLOTTENDE ACTIVA								
IV. Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	477	0	0	477	0	0	0	0
Overige voorraden	24	200	0	224	44	2	0	46
Totaal voorraden	501	200	0	701	44	2	0	46
V. Vorderingen								
Vorderingen	540	401	0	941	634	137	0	771
VI. Liquide middelen								
Liquide middelen	2.965	1.429	0	4.394	2.527	657	0	3.184
Totaal van vlottende activa	4.006	2.030	0	6.036	3.205	796	0	4.001
Totaal van activa	377.740	21.590	-16.069	383.261	368.314	19.868	-14.427	373.755



Toelichting op de balans scheiding daeb en niet-daeb

Balans scheiding daeb en niet-daeb	31-12-2022				31-12-2021			
PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
EIGEN VERMOGEN								
Overige reserves	38.079	6.264	-6.264	38.079	33.952	6.487	-6.487	33.952
Herwaarderingsreserves	277.887	9.357	-9.357	277.887	270.478	7.442	-7.442	270.478
Totaal van eigen vermogen	315.966	15.621	-15.621	315.966	304.430	13.929	-13.929	304.430
VOORZIENINGEN								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	8.256	0	0	8.256	9.265	0	0	9.265
Latente belastingverplichtingen	462	20	0	482	196	178	0	374
Totaal van voorzieningen	8.718	20	0	8.738	9.461	178	0	9.639
LANGLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan banken	43.795	0	0	43.795	41.880	0	0	41.880
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken VOV	5.530	5.430	0	10.960	5.828	5.113	0	10.941
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	448	-448	0	0	498	-498	0
Totaal van langlopende schulden	49.325	5.878	-448	54.755	47.708	5.611	-498	52.821
KORTLOPENDE SCHULDEN								
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	643	34	0	677	1.285	68	0	1.353
Schulden ter zake van belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	0	0	0	0	0	0	0	0
Schulden aan banken	2.418	0	0	2.418	4.754	0	0	4.754
Overige schulden en overlopende passiva	670	37	0	707	676	82	0	758
Totaal van kortlopende schulden	3.731	71	0	3.802	6.715	150	0	6.865
Totaal van passiva	377.740	21.590	-16.069	383.261	368.314	19.868	-14.427	373.755



16.2. Enkelvoudige gescheiden winst- en verliesrekening DAEB en Niet-DAEB per 31-12-2022 (Bedragen x € 1.000)

Toelichting winst- en verliesrekening scheiding daeb en niet-daeb Functioneel model								
W&V scheiding daeb en niet-daeb	2022				2021			
WINST- EN VERLIESREKENING	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
Huuropbrengsten	13.653	725	0	14.378	13.337	707	0	14.044
Opbrengsten servicecontracten	935	25	0	960	709	19	0	728
Lasten servicecontracten	-938	-48	0	-986	-712	-17	0	-729
Overheidsbijdragen	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.097	-110	0	-1.207	-1.148	-59	0	-1.207
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.786	-158	0	-4.944	-3.948	-208	0	-4.156
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-1.920	-51	0	-1.971	-2.113	-36	0	-2.149
Netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.847	383	0	6.230	6.125	406	0	6.531
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Toegerekende financieringskosten	0	0	0	0	0	0	0	0
Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0	0	0	0	0	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.805	1.116	-923	1.998	2.999	540	-470	3.069
Toegerekende organisatiekosten	-16	-50	0	-66	-89	-16	0	-105
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.616	-923	923	-1.616	-2.739	-429	470	-2.698
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	173	143	0	316	171	95	0	266
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	1.179	0	0	1.179	-10.504	0	0	-10.504
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.186	-297	0	4.889	25.336	575	0	25.911
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	245	316	0	561	389	266	0	655
vastgoedportefeuille	6.610	19	0	6.629	15.221	841	0	16.062
Opbrengst overige activiteiten	395	21	0	416	321	3	0	324
Kosten overige activiteiten	-413	-43	0	-456	-428	-22	0	-450
Netto resultaat overige activiteiten	-18	-22	0	-40	-107	-19	0	-126
Overige organisatiekosten	-375	-62	0	-437	-1.256	-66	0	-1.322
Kosten omtrent leefbaarheid	-173	-49	0	-222	-214	-9	0	-223
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	33	0	-9	24	10	0	-10	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-788	-11	9	-790	-834	-10	10	-834
Saldo financiële baten en lasten	-755	-11	0	-766	-824	-10	0	-834
Totaal van resultaat voor belastingen	11.309	401	0	11.710	19.116	1.238	0	20.354
Belastingen	-68	-105	0	-173	-552	-89	0	-641
Resultaat uit deelnemingen	296	0	-296	0	1.149	0	-1.149	0
Totaal van resultaat na belastingen	11.537	296	-296	11.537	19.713	1.149	-1.149	19.713

16.3. Enkelvoudige gescheiden kasstroomoverzicht DAEB en Niet-DAEB 2022

(bedragen x € 1.000)

Toelichting kasstroomoverzicht scheiding daeb en niet-daeb volgens directe methode								
Kasstroom scheiding daeb en niet-daeb	2022				2021			
	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)	Daeb €(1.000)	Niet-daeb €(1.000)	Eliminaties €(1.000)	Totaal €(1.000)
KASSTROOMOVERZICHT								
OPERATIONELE ACTIVITEITEN								
Ontvangsten								
Huurontvangsten	13.535	853	0	14.388	13.301	782	0	14.083
Vergoedingen	815	99	0	914	707	20	0	727
Overheidsontvangsten	0	0	0	0	0	0	0	0
Overige bedrijfsontvangsten	0	0	0	0	12	1	0	13
Ontvangen interest	9	0	-9	0	10	0	-10	0
Saldo ingaande kasstromen	14.359	952	-9	15.302	14.030	803	-10	14.823
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	-1.921	-39	0	-1.960	-1.873	-99	0	-1.972
Onderhoudsuitgaven	-4.737	-30	0	-4.767	-3.013	-41	0	-3.054
Overige bedrijfsuitgaven	-2.098	-43	0	-2.141	-2.446	-92	0	-2.538
Betaalde interest	-803	-9	9	-803	-854	-12	10	-856
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-37	-1	0	-38	-31	0	0	-31
Verhuurdersheffing	-935	0	0	-935	-1.138	0	0	-1.138
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-68	0	0	-68	-74	0	0	-74
Vennootschapsbelasting	-818	-17	0	-835	-2.185	-115	0	-2.300
Saldo uitgaande kasstromen	-11.417	-139	9	-11.547	-11.614	-359	10	-11.963
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	2.942	813	0	3.755	2.416	444	0	2.860
(DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN								
MVA ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	927	0	0	927	1.684	452	-655	1.481
Verkoopontv. woongelegenheden (VOV)	923	933	-923	933	570	598	-598	570
Verkoopontvangsten grond	11	0	0	11	0	0	0	0
(Des)Investeringsontvangsten overig	0	0	0	0	969	51	0	1.020
Ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	1.861	933	-923	1.871	3.223	1.101	-1.253	3.071
MVA uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	-2.021	0	0	-2.021	-3.999	0	0	-3.999
Verbeteruitgaven	-1.211	0	0	-1.211	-1.631	0	0	-1.631
Aankoop	0	0	0	0	-224	-431	655	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-676	-923	923	-676	-460	-598	598	-460
Sloopuitgaven	-30	0	0	-30	-7	0	0	-7
Investerings overig	-76	-1	0	-77	-206	-11	0	-217
Verwerving van materiële vaste activa	-4.014	-924	923	-4.015	-6.527	-1.040	1.253	-6.314
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-2.153	9	0	-2.144	-3.304	61	0	-3.243
FVA								
Ontvangsten overig	50	0	-50	0	50	0	-50	0
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-2.103	9	-50	-2.144	-3.254	61	-50	-3.243
FINANCIERINGSACTIVITEITEN								
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	5.000	0	0	5.000	5.570	0	0	5.570
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-5.402	0	0	-5.402	-2.260	0	0	-2.260
Aflossing ongeborgde leningen	0	-50	50	0	0	-50	50	0
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-402	-50	50	-402	3.310	-50	50	3.310
Toename/afname van geldmiddelen	437	772	0	1.209	2.472	455	0	2.927
Wijziging kortgeld								
Geldmiddelen aan begin van de periode	2.527	657	0	3.184	55	202	0	257
Geldmiddelen aan eind van de periode	2.964	1.429	0	4.393	2.527	657	0	3.184
Toename/afname van geldmiddelen	437	772	0	1.209	2.472	455	0	2.927



17. WNT- verantwoording 2022 De Woningraat

De WNT is van toepassing op De Woningraat. Het voor De Woningraat toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 127.000 dit betreft klasse C (1.501 - 2.500 vhe's).

17.1. Bezoldiging van bestuurder en (ex-) Raad van Commissarissen

17.1.1. Bestuurders

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders bestaat uit periodiek betaalde beloningen (zoals salarissen, doorbetaling bij ziekte en vakantie, sociale premies, presentiegelden, kosten vergoedingen en ter beschikking stelling van een auto) beloningen betaalbaar op termijn (zoals pensioenlasten, sabbatical leave, jubileumuitkeringen, flexpensioen uitkeringen), uitkeringen bij beëindiging van het dienstverband en bonusbetalingen.

De bezoldiging van de huidige en gewezen bestuurders die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 106.034,- (2021: € 112.677) en is naar individuele bestuurder als volgt gespecificeerd (in euro's):

	M.I. Teitink	
	2022	2021
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	101.355	98.013
Beloningen betaalbaar op termijn	16.115	14.664
Totaal	117.470	112.677

17.1.2. Leden Raad van Commissarissen

De bezoldiging van huidige en gewezen commissarissen die in het boekjaar ten laste van de toegelaten instelling en haar dochter- en groepsmaatschappijen zijn gekomen bedragen € 55.880,- (2021: 50.867,-) en is naar individuele commissaris als volgt gespecificeerd (in euro's):

		Bezoldiging	
		2022	2021
De Woningraat			
Voorzitter	D.W. Hommes	15.240	14.250
Lid RvC	M.A. Sijbrandij	0	4.775
Lid RvC	J. Kenbeek	10.160	9.550
Lid RvC	S.K. van Ooij	10.160	9.550
Lid RvC	F. Voigt	10.160	9.550
Lid RvC	M.J.B. Wiendels	10.160	3.192
		55.880	50.867

Er zijn geen leningen, voorschotten of garanties door De Woningraat aan bestuurders en leden van Raad van Commissarissen verstrekt.

17.1.3. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13^e 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 2022	
bedragen x € 1	M.I. Teitink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	101.355
Beloningen betaalbaar op termijn	16.115
<i>Subtotaal</i>	<i>117.470</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	127.000
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	117.470
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2021 ¹⁴	
bedragen x € 1	M.I. Teitink
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 t/m 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte) ⁷	1,0
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	98.013
Beloningen betaalbaar op termijn	14.664
<i>Subtotaal</i>	<i>112.677</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	123.000
Bezoldiging	112.677



17.1.4. Bezoldiging toezichthoudende topfunctionarissen

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	D.W. Hommes	S.K. van Ooij	J. Kenbeek
Functiegegevens ²	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging ³	15.240	10.160	10.160
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	19.050	12.700	12.700
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	15.240	10.160	10.160
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021 ⁸			
bedragen x € 1	D.W. Hommes	S.K. van Ooij	J. Kenbeek
Functiegegevens ²	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging ³	14.250	9.550	9.550
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	18.450	12.300	12.300

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	F. Voigt	M.J.B. Wiendels	M.A. Sybrandij
Functiegegevens ²	Lid	Lid	n.v.t.
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 t/m 31/12	01/01 t/m 31/12	n.v.t.
Bezoldiging			
Bezoldiging ³	10.160	10.160	n.v.t.
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	12.700	12.700	n.v.t.
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag ⁵	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	10.160	10.160	n.v.t.
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan ⁶	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling ⁷	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021⁸			
bedragen x € 1	F. Voigt	M.J.B. Wiendels	M.A. Sybrandij
Functiegegevens ²	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 t/m 31/12	01/09 t/m 31/12	01/01 t/m 30/06
Bezoldiging			
Bezoldiging ³	9.550	3.192	4.775
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum ⁴	12.300	4.111	6.099

17.2. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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



18. Accountantskosten

18.1. Opgave accountantskosten

De ten laste van het boekjaar gebrachte kosten van de externe accountant en de accountantsorganisatie en het gehele netwerk waartoe deze accountantsorganisatie behoort, zijn als volgt:

2022	Share impact.			Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	50.578			50.578
	0			0

2021	Share impact.			Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	47.795			47.795
	47.795			47.795

Bovenstaande honoraria voor onderzoek van de jaarrekening is gebaseerd op de totale honoraria voor het onderzoek van de jaarrekening ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende 2022 of in 2023 zijn verricht.



19. Overige gegevens

19.1. Statutaire resultaatbestemming

In de statuten van De Woningraat zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.



20. Ondertekening van de jaarrekening

20.1. Bestuur

De jaarrekening van De Woningraat is opgesteld door het bestuur op 23 juni 2023.

M.I. Teitink
Directeur-bestuurder

20.2. Raad van Commissarissen

De Jaarrekening van De Woningraat is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 23 juni 2023.

D.W. Hommes
Voorzitter

M.A. Sijbrandij
Vice voorzitter

J. Kenbeek
Lid

S.K. van Ooij
Lid

F. Voigt
Lid



21. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant