



WONINGBOUWVERENIGING
Hoek van Holland

Jaarstukken 2022

Juni 2023

INHOUDSOPGAVE

DEEL I BESTUURSVERSLAG 3

1. Inleiding	3
2. Samenwerking	5
3. Verhuur	9
4. Voorraad	13
5. Finance & control	17
6. Organisatie	24
7. Verslag van de Raad van Commissarissen	29
8. WvH als vereniging – Algemene Ledenvergadering	34
9. Kengetallen	35

DEEL 2 JAARREKENING36

1. Balans per 31 december 2022	37
2. Winst en verliesrekening over 2022	39
3. Kasstroomoverzicht 2022	40
4. Toelichting op de jaarrekening	42
5. Grondslagen voor de waardering van activa en passiva	45
6. Grondslagen voor de bepaling van het resultaat	54
7. Financiële instrumenten en risicobeheersing	58
8. Belangrijke inschattingen ten aanzien van waardering en resultaatbepaling	59
9. Toelichting op de balans per 31 december 2022	60
10. Toelichting op de winst-en-verliesrekening over 2022	78
11. Toelichting op het kasstroomoverzicht 2022	85
12. Gescheiden verantwoording DAEB/ niet-DAEB	86
13. WNT verantwoording	96
14. Ondertekening	100

DEEL 3 OVERIGE GEGEVENS

1. Controleverklaring van de onafhankelijke accountant	102
2. Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat	102

DEEL I BESTUURSVERSLAG

1. Inleiding

In dit jaarverslag staan we stil bij de belangrijkste gebeurtenissen van 2022.

We leverden 76 nieuwbouwwoningen op

De nieuwbouwwoningen hebben de naam 'Loef en Lij' gekregen. Ze staan aan de Prins Hendrikstraat en de Jolinkstraat, een mooie locatie op loopafstand van zowel de Nieuwe Waterweg als het dorpscentrum. De twee- en driekamerappartementen hebben verschillende indelingen en zijn goed betaalbaar: alle appartementen kregen een netto huurprijs onder de laagste aftoppingsgrens. Zo houden we de nieuwe woningen bereikbaar voor mensen met lagere inkomens.

We zorgden hiermee voor doorstroming op de Hoekse woningmarkt. Door gebruik te maken van een voorrangregeling hebben we 66 van de appartementen verhuurd aan Hoekenezen, waarvan 47 aan WVH-huurders die veelal een eengezinswoning achterlieten.

Verder is de nieuwbouw gasloos en energiezuinig: goed geïsoleerd en voorzien van HR++ glas. Gasloos wonen betekent onder andere dat de bewoners elektrisch koken en dat de woningen worden verwarmd met vloerverwarming via een WKO-installatie (warmte-koudeopslag). Dat biedt extra comfort, want de woningen worden in de zomerperiode gekoeld.

Campagne Gewoon Wonen

Vanwege de wooncrisis hebben woningcorporaties in de campagne Gewoon Wonen aangekondigd de komende tien jaar minstens 30.000 sociale huurwoningen te willen realiseren in de regio Rotterdam.

WVH draagt hier graag haar steentje aan bij. Behalve met het nieuwbouwproject Loef en Lij doen we dat door te kijken naar mogelijkheden in het Lemairepark. En met de gemeente voeren we gesprekken over andere nieuwbouw- en herontwikkelmogelijkheden.

Ook verduurzaamden we 105 woningen in de Scheepsbuurt

Daarmee zetten we goede stappen in het toekomstbestendig maken van onze woningvoorraad. Bij deze woningen gaat het onder andere om het vernieuwen van het dak en het aanbrengen van nieuw HR++ glas met ventilatieroosters, een CO₂-gestuurd mechanisch ventilatiesysteem, vloerisolatie, nieuwe voor- en achterdeuren en een HR cv-ketel. Hiermee werden de woningen energiezuiniger en comfortabeler. In een deel van de woningen vernieuwden we ook de badkamer, keuken en of het toilet vernieuwd.

WVH selecteerde Smits Vastgoedzorg als bouwpartner. En zowel de bewoners als Smits Vastgoedzorg zijn al vroeg bij het planvormingsproces betrokken. Gezamenlijk brachten we de technische problemen in kaart en in overleg met een bewonersvertegenwoordiging bepaalden we de aanpak. Deze manier van (samen)werken was nieuw en daarom even wennen, maar het resultaat is prachtig.

Daarnaast implementeerden we een nieuw ERP systeem

In drie maanden tijd hebben we Tobias365 ingericht en geïmplementeerd. Op 12 december gingen we live. Daarmee zetten we een belangrijke stap in het ondersteunen van onze interne processen. Met als doel om onze dienstverlening verder te verbeteren. Door de snelle implementatie moeten we het systeem nog wel meer eigen maken. We gebruiken het jaar 2023 om het systeem goed in de vingers te krijgen.

Mooie voldoendes voor WVH in het visitatierapport

In de eerste helft van 2022 liet WVH een visitatie uitvoeren. Een onafhankelijke commissie van visitatiebureau Raeflex heeft de prestaties van WVH over de jaren 2018 – 2021 beoordeeld. De commissie heeft daarvoor veel documenten gelezen en gesproken met belanghebbende partijen en samenwerkingspartners van WVH. U moet hierbij denken aan huurdersvereniging Houdt Zicht, vertegenwoordigers van bewonerscommissies, de gemeente, de dorpsraad, bouwpartners, collega-corporaties en zorgorganisaties waar WVH mee samenwerkt.

In 2018 gaf de visitatiecommissie ons – naast een goede beoordeling - ook mee: 'Maak meer vaart: van plannen maken naar plannen uitvoeren.' Daar hebben we hard aan gewerkt. We zijn blij om in het rapport van 2022 te lezen dat het harde werken is gezien en gewaardeerd. WVH is daarom trots op de beoordeling en de cijfers die zij heeft gekregen:

- Presteren naar opgaven en ambities: 7,2
- Presteren volgens belanghebbenden: 6,7
- Presteren naar vermogen: 7,0
- Governance: 7,0

Naast een uitgebreide toelichting op de cijfers, staan in het rapport ook aandachtspunten en aanbevelingen. De visitatiecommissie zegt: 'WVH is klaar om te oogsten'. We nemen de komende jaren de aanbevelingen van de commissie natuurlijk mee.

Leegstand, hoe kan dat?

Ondanks de inzet van extra medewerkers stonden het afgelopen jaar veel huurwoningen leeg. Daarvoor zijn een aantal oorzaken:

- Door de oplevering van de 76 nieuwbouwwoningen is een verhuisstroom op gang gekomen in onze woningen. Dat leverde een piek op in het aantal verhuringen die lang aanhield. Mensen die zijn doorgestroomd, hadden veelal een lange woontijd van soms wel 40 jaar. In de leeggekomen woningen is veel werk uitgevoerd. Met name die in de complexen 010 (platte daken, 21 stuks) en 310 (Oranjepannenbuurt, 28 stuks) is vooruitlopend op de projectmatige aanpak aan de binnenzijde veel werk uitgevoerd.
- Daarnaast zien we bij de verhuur van woningen dat kandidaten een woningaanbieding weigeren, vooral mensen die minder bekend zijn met Hoek van Holland. Zij hebben vooraf andere verwachtingen van Hoek van Holland, de buurt en / of de woning. Na de bezichtiging weigeren ze dan de woning.
- Er zijn ook veel kandidaten die vaak al jaren op een woning wachten. Zij zijn alleen bereid hun lange wachtduur 'in te leveren' voor een woning die voldoet aan al hun woonwensen. Dat zorgt ervoor dat we een woning soms pas bij de 50e kandidaat verhuren. En bij al die 49 kandidaten die de woning weigeren, controleren we gegevens, doen we een bezichtiging, geven we even bedenktijd. Nadat coronaregels dat weer toelieten, zijn we weer gestart met groepsbezichtigingen. Dat helpt om het proces te versnellen.

Ook dit jaar waren er veel personele ontwikkelingen

Die wisselingen maakte de organisatie kwetsbaar. We huurden tijdelijke krachten in om vacatures in te vullen, maar ook voor de implementatie van Tobias365. Dat alles bracht onrust met zich mee. In dit licht bezien zijn de geleverde prestaties in 2022 extra knap. Daarvoor hebben alle collega's een extra stap gezet, wat ik bijzonder heb gewaardeerd. We zetten er op in om alle vacatures in te vullen met vaste medewerkers en zo de personele bezetting in 2023 op orde te krijgen en te houden. We beogen met onze strategische personeelsplanning van WVH een wendbare toekomstbestendige organisatie te maken.

Ook in de Raad van Commissarissen waren wisselingen: Coen Sleddering en Mathieu Belt verlieten WVH na het aflopen van hun tweede en laatste termijn. We zijn hen veel dank verschuldigd voor hun inzet voor WVH. Verder zijn we blij met de komst van Joost Manusama als nieuwe commissaris. Het team is daarmee weer compleet.

Tot slot, dit jaar vierden we 75 jaar WVH

Alle 75-jarige huurders ontvingen van ons op hun verjaardag een bloemetje. En op 10 september vierden we samen met huurders de verkiezing van de Burgemeester voor een dag. Het was een zonnige dag, waarbij burgemeester Aboutaleb zijn ambtsketen tijdelijk overdroeg aan Janine Jonas. Om zo haar idee voor (energie)armoedebestrijding in het zonnetje te zetten. Als ik terugdenk aan het afgelopen jaar, was dat een van de fijne momenten. Samen met de oplevering van de nieuwbouw en de implementatie van Tobias zijn dat prestaties van formaat. Dat deden we samen met onze huurders. Met onze partners. Met hart voor de Hoek. Ik dank alle betrokken collega's die dit voor elkaar hebben gekregen.

Marcel Korthorst
Directeur-bestuurder

2. Samenwerking

2.1 Samenwerking en overleg met huurders

WVH hecht aan goed overleg met haar huurders. Overleg met huurders vindt op diverse niveaus plaats. Over beleidszaken die alle huurders aangaan, overlegt WVH met huurdersorganisatie Houdt Zicht en over zaken op wijk- of complexniveau met bewonerscommissies.

2.1.1 Huurdersorganisatie Houdt Zicht

Het overleg met huurders is conform de *Wet op het overleg huurders verhuurder* (WOHV) geregeld in een participatieovereenkomst tussen Huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH. Er vindt regelmatig overleg plaats tussen het bestuur van Houdt Zicht en de directeur-bestuurder en het MT van WVH. Het overleg was het afgelopen jaar minder, nadat de huurdersvereniging de gesprekken vanaf 16 november 2021 eenzijdig opschortte. Dit met uitzondering van de adviestrajecten, die gewoon zijn doorgelopen. In de zomer van 2022 zijn we opnieuw met elkaar in gesprek gekomen en zijn afspraken gemaakt voor het goed laten verlopen van de samenwerking.

WVH ondersteunt Houdt Zicht financieel. In 2022 is een bedrag van € 31.000 aan de huurdersorganisatie besteed. Dit bedrag bestaat uit directe kosten (ondersteuning door een secretaris) en indirecte kosten (huisvesting). In 2021 besteedde WVH € 49.000. De directe kosten in 2022 liggen lager omdat in maart de secretaris van Houdt Zicht afscheid nam. Er is nog geen vaste vervanger voor haar gevonden. Het bestuur van Houdt Zicht heeft minimaal één keer per jaar overleg met (een vertegenwoordiging van) de RvC en apart nog met de huurderscommissarissen in de RvC.

2.1.2 Bewonerscommissies

Structureel zijn de volgende bewonerscommissies/klankbordgroepen actief:

- Flatcommissie, namens de bewoners van de vier hoogbouwflats;
- Bewonerscommissie de Atlas;
- Bewonerscommissie 'de Plancius'
- In oprichting: bewonerscommissie Loef en Lij

Ter voorbereiding op projecten heeft WVH overleg met de volgende commissies

- Bewonerscommissie complex 010 (woningen met de platte daken), deze commissie is in 2020 opgericht na een initiatief van bewoners uit dit complex. WVH heeft overleg met deze commissie in voorbereiding op de aanpak van de woningen.
- Klankbordgroep oranjepannenbuurt

2.1.3 Contact met individuele huurders

Huurders kunnen naar kantoor van WVH komen, bellen of e-mailen voor contact. WVH informeert individuele huurders over haar activiteiten via *Woontij Magazine* (één keer per jaar) en via een digitale nieuwsbrief (in 2022 tien keer). Daarnaast zijn huurders per brief op de hoogte gesteld van belangrijke zaken zoals de jaarlijkse huuraanpassing, de servicekosten-afrekening en de uitvoering van geplande onderhoudswerkzaamheden. Veel informatie over 'huren bij WVH' is beschikbaar via de website van WVH.

2.1.4 Klachten

WVH doet er alles aan om haar huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn. Maar het kan natuurlijk gebeuren dat huurders wel eens ontevreden zijn of een klacht hebben. Natuurlijk proberen we altijd tot een oplossing te komen. Maar komen we er samen niet uit, dan kunnen huurders een klacht voorleggen aan een onafhankelijke commissie of instantie.

Klachtencommissie Wonen Zuid Holland (KCWZH)

WVH is aangesloten bij deze onafhankelijke klachtencommissie. In 2022 heeft deze commissie geen klachten ontvangen over WVH.

Regionale geschillencommissie Woonruimteverdeling

Er zijn in 2022 twee klachten bij De Regionale Geschillencommissie Woonruimteverdeling Rijnmond binnengekomen over WVH. Beide keren zijn de klagers in het ongelijk gesteld.

Huurcommissie

In 2022 heeft de Huurcommissie één klacht over WVH met verzoek tot huurverlaging ontvangen wegens gebreken aan de woning. De klacht is ongegrond verklaard omdat WVH niet in alle redelijkheid in staat is gesteld de gebreken te verhelpen. Er zijn meerdere bezwaren tegen de jaarlijkse huurverhoging gedaan welke uiteindelijk allemaal zijn ingetrokken.

Meldpunt Integriteit Woningcorporaties

Bij het meldpunt Integriteit Woningcorporaties zijn in 2022 geen meldingen over WVH binnengekomen.

2.1.5 Leefbaarheid

WVH deelt samen met de gemeente de verantwoordelijkheid voor de zorg voor leefbaarheid in Hoek van Holland. WVH heeft in 2022 € 243.000 uitgegeven aan leefbaarheid (in 2021 € 168.000). Dit bedrag bestaat voor € 8.000 uit materiële kosten en voor € 235.000 uit personeelskosten (inzet buurtbeheerder en medewerker sociaal beheer). Per sociale huurwoning komt dit neer op een bedrag van € 127 (in 2021 € 95). Dit bedrag ligt hoger doordat de functie van buurtbeheerder is ingevuld met extern ingehuurde medewerkers.

WVH vierde in 2022 haar 75^e verjaardag en organiseerde daarvoor een aantal leefbaarheidsactiviteiten waaronder de verkiezing van een Hoekse (kinder)burgemeester voor 1 dag.

2.2 Samenwerking en overleg met gemeente en zorg- en welzijnspartners

WVH werkt samen en heeft overleg met de gemeente, vertegenwoordigers van het gebied Hoek van Holland en partners op het gebied van veiligheid, zorg en welzijn zoals het wijkteam, de politie, Humanitas, Welzijn op de Hoek, Pameijer, Stichting Ontmoeting en Centrum voor Dienstverlening

2.2.1 Samenwerking met zorg- en welzijnspartners

WVH is eigenaar van verzorgingshuis Bertus Bliet en verhuurt dit aan Stichting Humanitas Zorg. Humanitas verhuurt vervolgens de zorgappartementen aan haar cliënten en levert zorg.

In 2020 hebben Humanitas, de gemeente Rotterdam en WVH onderzoek gedaan naar geschikte nieuwbouwlocaties voor een zorgcentrum voor Humanitas, ter vervanging van het Bertus Blietkuis. Dit heeft geleid tot een voorkeurslocatie in het Lemairepark (achter de Houtmanflat): het 'Lemairehof'. WVH wordt niet de ontwikkelaar van deze locatie, maar denkt wel mee. Daarnaast kijkt WVH naar mogelijkheden om turnkey een aantal woningen in het Lemairehof af te nemen.

2.2.2 Integraal wijkteam

De gemeente zet in Hoek van Holland een integraal wijkteam in. Gemeentelijke en niet-gemeentelijke professionals met expertise op diverse gebieden van zorg werken in dit team samen. WVH is geen onderdeel van dit wijkteam, maar is netwerkpartner. Dit betekent dat WVH aanschuift en zich inzet als het wijkteam dit vraagt en andersom.

2.2.3 Coöperatief samenwerkingsverband

Sinds 2017 is een Coöperatief Samenwerkingsverband voor welzijn, zorg, wonen, veiligheid, mobiliteit/toegankelijkheid en participatie actief in Hoek van Holland. De partners zijn onder andere zorgorganisaties voor volwassenen en jeugd, belangenorganisaties, gemeente Rotterdam, het wijkteam, de Vraagwijzer en WVH. Het samenwerkingsverband komt een paar keer per jaar bij elkaar. Het Coöperatief Samenwerkingsverband ontvangt signalen uit de samenleving en bepaalt aan de hand daarvan welke thema's in Hoek van Holland inzet vragen.

2.2.4 Prestatieafspraken met gemeente en huurdersorganisatie en nationale prestatieafspraken

De gemeente Rotterdam, huurdersorganisatie Houdt Zicht en WVH spreken via prestatieafspraken af om samen te werken aan 'wonen in Hoek van Holland'. Het gaat om het op elkaar afstemmen van activiteiten en creëren van draagvlak. Belangrijke thema's in de afspraken zijn wijken in balans, een toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad, de beschikbaarheid van woningen en betaalbaarheid. In december 2021 zijn afspraken gemaakt voor 2022 en 2023. Deze [prestatieafspraken](#) staan op de website van WVH en de gemeente Rotterdam.

Op 30 juni maakten minister De Jonge voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, onze branchevereniging, de Woonbond en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) nationale prestatieafspraken. Door het afschaffen van de verhuurderheffing per 1 januari 2023 komt er bij

corporaties jaarlijks circa €1,7 miljard aan investeringsruimte vrij. Daar tegenover staan bindende prestatieafspraken die gericht zijn op een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming van meer dan 675.000 woningen, huurmatiging en een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens. WVH heeft met de gemeente Rotterdam afspraken gemaakt over de gezamenlijk bijdrage aan deze prestatieafspraken voor Hoek van Holland. Deze gaan over het verduurzamen van woningen en locaties voor nieuwbouw.

2.2.5 Ontmoetingen met belanghebbenden

WVH organiseert regelmatig een informele ontmoeting rond een bepaald thema met haar partners en belanghebbenden. Dit zijn vertegenwoordigers van huurders, partners uit de zorg- en welzijnswereld, de gemeente Rotterdam, het gebied Hoek van Holland, aannemers en andere organisaties. De ontmoeting heeft steeds een ander thema of geeft een kijkje achter de schermen.

In 2022 vond de Ontmoeting plaats op 19 mei. Naast het nieuwe koersplan en de resultaten van WVH over de afgelopen periode stonden op het programma:

- De inzet van kunst en creativiteit bij bewonersparticipatie, via een presentatie door Siobhan Burger van Arttenders en
- Een historische kijk op wonen in Hoek van Holland vanwege de 75^e verjaardag van WVH, via een lezing van Peter de Krom van Stichting Stelling 33 over het wonen in bunkers net na de oorlog.

2.3 WVH als regiecorporatie: samenwerking en overleg met bouw- en ketenpartners

WVH transformeert meer en meer naar een regiecorporatie. Daar waar mogelijk besteden we werkzaamheden uit aan een externe partij. Uitbesteden stelt ons in staat om ons meer te richten op de regie en op tactische en strategische vraagstukken. Het helpt ons als organisatie meer in control te zijn bij de processen en onze rol als professionele opdrachtgever verder te versterken. Door werkzaamheden uit te besteden, binden we bepaalde specialistische kennis en kwaliteit aan WVH die we zelf als kleine organisatie moeilijk georganiseerd krijgen. Dit stelt eisen aan ons opdrachtgeverschap. Het op een juiste manier uitvragen, aanbesteden en controleren van regiewerkzaamheden is een proces dat andere vaardigheden vereist dan een traditionele manier van werken. Daarnaast zijn niet alle opdrachten (op eenzelfde manier) geschikt voor deze manier van werken. We zijn op dit vlak een lerende organisatie. We werkten in 2022 in regie samen met partners voor het niet-planmatig onderhoud, bij advieswerk en certificering, bij prestatiegericht schilderen en bij de afronding van de grootschalige renovatie van de Scheepsbuurt.

2.4 Samenwerking en overleg met andere corporaties

Voor WVH is samenwerking met andere corporaties een strategische keuze. Corporaties zijn geen concurrenten die op de woningmarkt strijden om de gunst van de klant. Ze vullen elkaar juist aan op een schaarse markt om de volkshuisvestelijke doelstellingen zo goed mogelijk in te vullen. WVH doet dit op regionaal lokaal niveau door overleg en afspraken met de gemeente Rotterdam en de andere Rotterdamse corporaties. Specifiek voor de buitengebieden heeft Rotterdam hiervoor een Kleine Kernenbeleid ontwikkeld. En op regionaal niveau via de overlegstructuur van de Maaskoepel.

Samenwerking tussen woningcorporaties biedt ook kansen om de kwaliteit van dienstverlening en bedrijfsvoering verder te optimaliseren en verbeteren. In dit verband is WVH een samenwerking aangegaan met meerdere kleine corporaties in de regio Rotterdam en omstreken. Door hun beperkte schaal en omvang zijn deze corporaties ieder voor zich kwetsbaar in hun bedrijfsvoeringprocessen. Door samenwerking en bundeling van krachten kunnen kleine corporaties robuuster worden. WVH werkt nauw samen met Wonen Midden Delfland en Ressorst Wonen uit Rozenburg. Verder is WVH met zes corporaties onderdeel van de Inkoopsamenwerking, waarin gezamenlijk onderhoudscontracten worden afgesloten. Ook werken we samen op het gebied van verzekeringen en de implementatie van een ERP-pakket.

WVH werkt met 20 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep *Corporaties in beweging*. Ook de organisaties KWH, SVH en Maaskoepel zijn aangesloten. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende organisaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Meer hierover in hoofdstuk 6 'Organisatie'.

Op sectorniveau is WVH lid van Aedes, de koepelorganisatie van woningcorporaties. Hierbinnen neemt WVH deel aan verschillende overleggen en initiatieven. Daarnaast is WVH op bestuurlijk niveau lid van het MKW (Platform van middelgrote en kleine woningbouwcorporaties binnen Aedes).

3. Verhuur

WVH beheert het grootste deel van de voorraad huurwoningen in Hoek van Holland. Hieronder worden de ontwikkelingen in 2022 geschetst.

3.1 Klanttevredenheid

WVH meet de tevredenheid van haar huurders via KWH, het Kwaliteitscentrum voor Woningcorporaties. In 2022 scoorde WVH op klanttevredenheid overall een 8,0 (in 2021 een 7,9 en 2020 een 7,5). We zijn in de Aedes Benchmark opnieuw geëindigd in de B (midden) categorie. Op basis van de KWH-resultaten is het KWH-label verlengd tot maart 2025.

3.2 WVH en de Hoekse woningmarkt

Eind 2022 exploiteert WVH 1994 woningen, 3 stuks maatschappelijk vastgoed, 2 bedrijfsruimtes, een sociaal pension met acht onzelfstandige eenheden, een aan Humanitas verhuurd verzorgingshuis met 36 kamers en 16 parkeerplaatsen.

De tijdelijke verhuur en het beheer van de 37 woningen aan de Rietdijkstraat (de Van Dam-eenheden) en 3 woningen aan de Van Spilbergenstraat wordt verzorgd door leegstandsbeheerder Ad Hoc.

De vraag naar woningen is hoog en de afgelopen jaren fors gestegen. Dit terwijl het aanbod door de lage mutatiegraad relatief laag is. De druk op de lokale woningmarkt blijft daardoor groot. Dit is een belangrijk onderwerp in het portefeuilleplan van WVH.

In 2022 zetten we een belangrijke stap met de oplevering van Loef en Lij. Met deze 76 nieuwbouwwoningen voor senioren verlichtten we de druk op de woningmarkt door het op gang brengen van doorstroming.

Daarnaast bouwden we in 2022 de voormalige slagerij (BOG) aan de 2e Scheepvaartstraat 91A om naar een woning. Ook verkochten we in 2022 het bedrijfspand aan de Dwarskulk (BOG). Nadat de samenwerking met Coen Hagedoorn stopte, had dit pand geen functie meer voor WVH.

3.3 Woonruimteverdeling

Bij de verdeling van de vrijkomende woningen maakt WVH gebruik van de diensten van Woonnet Rijnmond.

3.3.1 Reacties en aanbiedingen woningzoekenden

Per woning reageerden in 2022 gemiddeld 277 woningzoekenden (in 2020: 225). In 2022 is het aantal aanbiedingen per woning verder gestegen naar gemiddeld 7,8 (6,3 in 2021, 4,1 in 2020 en 4,1 in 2019). Deze stijging lijkt mede te verklaren door de wooncrisis. Mensen willen bij hun keuze echt zeker zijn dat ze ergens voor langere tijd kunnen en willen blijven wonen. Bij acceptatie van de nieuwe woning vervalt namelijk hun inschrijfduur.

3.3.2 Toewijzingen

In 2022 zijn 205 sociale huurwoningen, 3 parkeerplaatsen en 9 vrije sector woningen verhuurd.

Hiervan zijn 193 woningen sociale huurwoningen verhuurd via Woonnet Rijnmond (reguliere verhuur).

En 12 door Ad Hoc met een tijdelijke huurovereenkomst: 3 woningen in complex 010 (De Cordespad / Van Spilbergenstraat) en 9 aan de Rietdijkstraat.

Per ultimo 2022 was de gemiddelde huurprijs van een sociale huurwoning van WVH ongeveer 75% van de maximale huurprijs. De gemiddelde huurprijs per maand bedraagt ultimo 2022 € 591 (ultimo 2021: € 573, 2020: € 583).

Van de 205 sociale huurwoningen die we in 2022 regulier (opnieuw) verhuurden zijn er 132 toegewezen aan de primaire doelgroep (64%). 99% van de woningen is passend toegewezen. De verdeling per inkomensgroep volgens onderstaande tabel:

Inkomen in € per jaar		Aantal excl. tijdelijke verhuur	Tijdelijke verhuur Ad Hoc	Percentage
Eenpersoons-huishouden	Onder 40.765	85	11	47%
	Boven 40.765	3		1%
Meerpersoons-huishouden	Onder 45.014	98	1	48%
	Boven 45.014	7		4%

Mindervaliden

Het woningaanbod specifiek voor mindervalide bewoners is beperkt. WVH heeft in 2022 daarom aan de Prins Hendrikstraat 76 levensloopbestendige appartementen gebouwd. Vanaf het ontwerp is rekening gehouden met het feit dat mensen minder valide kunnen raken. Aanpassingen kunnen eenvoudig worden aangebracht. Aanpassingen in woningen vinden plaats via de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO). Hierdoor kunnen huurders langer zelfstandig in hun woning blijven wonen.

Dak- en thuislozen

WVH verhuurt in de Prins Hendrikstraat een sociaal pension aan Stichting Ontmoeting, die er onderdak biedt aan acht voormalig dak- en thuislozen. In 2021 zijn Stichting Ontmoeting en de gemeente in gesprek gegaan over een mogelijke verhuizing van Ontmoeting naar het voormalig Gebiedskantoor. Het doel van Ontmoeting is om meer mensen te kunnen huisvesten en zorg in de wijk te kunnen verlenen. De gemeente is eigenaar van het voormalig Gebiedskantoor. Mocht deze verhuizing doorgaan dan komt het huidige sociaal pension leeg. We kijken in eerste instantie binnen ons netwerk van sociale partners of voor dit pand een nieuwe maatschappelijke bestemming kan worden gevonden.

Statushouders

WVH heeft in 2022 9 statushouders gehuisvest. De taakstelling voor 2022 totaal was 17. Het resterende aantal van 8 wordt opgeteld bij de taakstelling van 2023. Deze taakstelling is onderdeel van de prestatieafspraken die WVH en de gemeente maken. Vanwege het grote aantal eengezinswoningen huisvest WVH het liefst gezinnen. Voor WVH is daarnaast voorwaarde dat de gemeente duurzaam inzet op een warm welkom en het goed aarden van statushouders in Hoek van Holland en de begeleiding goed overdraagt aan de hier verantwoordelijke partijen. Dit loopt via Vluchtelingenwerk.

Ontruiming

WVH heeft in 2022 één woning ontruimd. Het ging om een ernstige overlastsituatie die in samenwerking met de politie is beëindigd.

Urgenties

Woningzoekenden die door een dringende en aantoonbare noodzaak moeten verhuizen, kunnen een urgentieverklaring aanvragen. De beoordeling gebeurt op basis van regionaal vastgestelde criteria. Deze criteria zijn onderdeel van de regionale overeenkomst woonruimteverdeling. De uitvoering is in handen van de Stichting Urgentiebepaling Woningzoekenden Rijnmond (SUWR).

Van de 193 toewijzingen in 2022 was 10% aan urgent woningzoekenden. In 2021 was dit percentage 15%. Het lagere percentage wordt met name veroorzaakt door het opleveren van de 76 nieuwbouwwoningen. Er is in dit complex geen woning toegewezen aan een urgent woningzoekende. Er was daardoor veel doorstroming op de Hoekse woningmarkt.

Toewijzingen met urgentieverklaring	Aantal	Percentage
Woonlasten	4	2,0%
Medisch	2	1,0%
Doorstroming hulpverlening	6	3,0%
Geweld en bedreiging	1	0,5%
Uitstroom uit voorziening	1	0,5%
Toeslagen affaire	1	0,5%
Acute onvoorzien huisvestingbehoefte	1	0,5%
Geen urgentie (incl. Ad Hoc)	189	92,0%
Totaal	205	100%

3.4 Huurprijsbeleid

In 2022 is de huur aangepast volgens onderstaande methodiek.

DAEB (sociaal):

- Complexen 010 (platte daken) en 310 (oranje pannenbuurt) géén huurverhoging (slecht geïsoleerde woningen, veel energielabel E,F,G)
- Reguliere huurverhoging 2,3%
- Inkomensafhankelijke huurverhoging midden inkomens 30 euro per maand (tot max € 863,48)
- Inkomensafhankelijke huurverhoging hoge inkomens 60 euro per maand (tot max € 863,48)

Niet DAEB (vrije sector)

- Contracten voor 1-1-2018 2,3 %
- Contracten vanaf 1-1-2018 3,3%

3.5 Huurderving en huurachterstanden

Huurderving

Huurderving bestaat uit de bruto huurinkomsten die WVH misloopt als gevolg van leegstand en oninbaarheid.

Omschrijving	2022	2021	2020	2019
Leegstand in €	303.000	146.000	85.000	84.000
Oninbaar in €	15.000	11.000	10.000	-4.000
Totaal	318.000	157.000	95.000	80.000

De kosten voor leegstand bedroegen 2,07% van de te innen huren. De leegstand is daarmee extreem toegenomen. De belangrijkste oorzaak is het grote aantal huurders dat uit de complexen 010 en 310 is doorgestroomd naar de nieuwbouw. De gemiddelde woonduur van deze doorstromers was erg hoog, vaak zelfs meer dan 40 jaar. De woningen die zij achterlieten, zijn grondig aangepakt vooruitlopend op de projectmatige aanpak van alle woningen in deze complexen.

Voorziening dubieuze huurdebiteuren (x € 1000)	2022	2021	2020
Saldo per 1 januari	31	23	14
Afboekingen	-9	-3	0
Dotatie	15	11	9
Saldo per 31 december	37	31	23

Huurachterstanden

WVH benadert huurders met achterstand actief, en stuurt een eerste betalingsherinnering bij achterstand van een maand. WVH voert incasso en betalingsregelingen meestal zelf uit.

Het gemiddelde bedrag aan achterstand van zittende huurders bedroeg aan het eind van 2022 € 1.414 (2021 € 637, 2020 € 604 en € 573 in 2019). Totaal bedraagt de achterstand van zittende en vertrokken huurders ultimo 2022 €167.000 (2021 € 96.000). De huurachterstanden lopen op. Wij merken dat onze huurders door de stijgende (energie)prijzen steeds meer in de knel komen. Dit heeft vanzelfsprekend onze aandacht. In 2022 heeft WvH de samenwerking met sociaal incassobureau *Faircasso* voorbereid. Deze samenwerking start in 2023.

4. Voorraad

4.1 Strategisch voorraadbeleid (SVB) / portefeuilleplan

In 2020 schreven we een nieuw portefeuilleplan met daarin alle plannen om onze woningvoorraad toekomstbestendig te maken. We hebben een grote opgave, vooral als het gaat om het renoveren en verduurzamen van ruim 500 woningen.

Verbeteren en verduurzamen doen we planmatig, we sluiten zoveel mogelijk aan bij de uitvoering van onderhoud. Investeren in duurzaamheid moet ook bijdragen aan het beheersbaar houden van de woonlasten van onze huurders. We hanteren een brede duurzaamheidsdefinitie. Dit betekent dat we oog hebben voor circulair bouwen en renoveren, voor het aanpassen van woningen en woonomgeving aan het veranderende klimaat (klimaatadaptatie) en voor een duurzaam gebruik van de woning (bewonersgedrag). Maar we zijn geen voorloper bij innovaties op het vlak van duurzaamheid. We zijn volgend en maken gebruik van bewezen technologie en concepten.

Via nieuwbouw en renovaties willen we in buurten meer variatie in woningtypen aanbrengen. We maken de beweging naar levensloopbestendige buurten in plaats van levensloopbestendige woningen. En we sturen op evenwichtige slaagkansen van de verschillende doelgroepen, naar leeftijd, inkomen en huishoudenssamenstelling. Dit evenwicht draagt bij aan de vitaliteit en toekomstbestendigheid van een buurt en ons dorp.

Op basis van het koersplan en het portefeuilleplan is in 2021 een globale aanpak gemaakt voor de transformatieopgave van de complexen 010 (woningen met platte daken) en 310 (woningen met oranje daken). Hierbij is onderzoek gedaan naar de technische staat van de woningen, het wooncomfort en de leefbaarheid binnen deze complexen. Er is ook stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd. Hierin zijn verschillende scenario's tegen het licht gehouden om de gewenste verduurzamingsopgave voor de komende jaren op een gefaseerde manier te realiseren. Maatregelen op het gebied van nieuwe dubbele beglazing, en dak- en vloerisolatie moeten de woningen op termijn naar een A-label brengen. Het verbeteren van de leefbaarheid in de buurten is ook onderdeel van het grote plaatje. Denk hierbij aan vergroening van de erfafscheidingen/tuinen en het vergroten van de algemene veiligheid. Ook wordt een aantal woningen qua woonoppervlak vergroot om binnen de wijk meer te differentiëren in woningaanbod en bijbehorende doelgroepen. We hebben daarnaast plannen om 42 nieuwbouwapartementen te realiseren in de wijk, door 20 woningen te slopen.

De onderhoudswerkzaamheden en energetische maatregelen aan de Scheepsbuurt (complexen 032 en 040) zijn in 2022 definitief opgeleverd. Hier zijn het schilderwerk en de renovaties van keukens, badkamers en toiletten gecombineerd met een aantal verduurzamingsmaatregelen.

In het najaar hebben we onze aanpak bij het opstellen van de nieuwe begroting nog eens tegen het licht gehouden. Want door de stijgende energieprijzen vragen onze huurders om een versnelde uitvoering van de verduurzaming. En om de kansen op een woning te vergroten vragen zij om meer (nieuwbouw)woningen.

Na zorgvuldige afwegingen denken we dat we het juiste tempo voor het versnellen hebben gevonden. In de begroting 2023 e.v. krijgt dit zijn beslag. Daarin hebben we gekeken naar het extra inrekenen van nieuwbouw. En vooral naar het sneller uitvoeren van (extra) verduurzamingsmaatregelen. Daarbij rekening houdend met de organisatorische en financiële mogelijkheden van WVH. Maar ook met alle externe factoren. Onze ambities sluiten goed aan bij het nieuwe coalitieakkoord van de gemeente Rotterdam. Daarin is bouwen in kleine kernen voor starters/jongeren een belangrijk punt. Maar ook de aandacht voor leefbaarheid, schuldenproblematiek, flexwoningen en middenhuur. Overigens is de financiële ruimte voldoende voor het realiseren van onze ambities. Onze ratio's voldoen ruimschoots aan de criteria voor financiële continuïteit.

4.2 Onderhoud, projecten, sloop en nieuwbouw

4.2.1 Algemeen

Onder vastgoed gerelateerde kosten en investeringen vallen sloop-, nieuwbouw-, renovatie- / groot onderhoudsprojecten en / of onderhoud.

Onderhoud wordt onderverdeeld in reparatie-, mutatie-, contract- en planmatig onderhoud (inclusief kort en onvoorzien onderhoud).

Het serviceabonnement is sinds 2021 afgeschaft. De werkzaamheden die hieronder vielen, worden nog wel uitgevoerd maar verantwoord als reparatieonderhoud.

4.2.2 Reparatieonderhoud

Uitbesteding reparatieonderhoud

Het reparatie- en mutatieonderhoud is sinds maart 2022 uitbesteed aan Vehoec Aannemers uit Wateringen. Daarvoor was de Coen Hagedoorn Bouwgroep op dat vlak onze partner. Wij zijn blij met de overstap naar Vehoec Aannemers. En we zien het ook terug in de cijfers voor klanttevredenheid. De samenwerking verloopt voor beide partijen naar tevredenheid.

Reparatieonderhoud

Overzicht reparatieonderhoud	Realisatie 2022	Begroot 2022	Realisatie 2021
Aantal woningen	2.038	1.961	1.961
Kosten (x € 1.000)	1.128	1.009	1.152
Realisatie per woning	553	515	589
Aantal reparatieverzoeken	2.626	2.700	2.960
Reparaties per woning	1,3	1,4	1,5

De gerealiseerde kosten aan reparatieonderhoud vallen in 2022 hoger uit dan begroot. Er is een overschrijding van € 112.000, voornamelijk door de toegenomen inflatie.

4.2.3 Mutatieonderhoud

Overzicht mutatieonderhoud	Realisatie 2022	Begroot 2022	Realisatie 2021
Aantal mutaties	146	145	84
Kosten totaal (x € 1.000)	1.598	1.095	845
Kosten per woning (x € 1)	10.945	7.552	10.059

De kosten zijn € 531.000 hoger dan begroot. Hiervoor zijn drie verklaringen:

- *de lange woontijd van vertrekkende huurders*; deze was in 35 van de 146 gevallen langer dan 40 jaar. Van de overige mutaties was de gemiddelde woontijd 14 jaar. Bij een lange woontijd zijn de mutatiekosten veelal hoger dan gemiddeld.
- *de doorstroom van huurders (55+) naar de nieuwbouw Loef & Lij*. Dat waren vooral huurders die een eengezinswoning achterlieten. In 31 gevallen was dat een woning in de oranjepannenbuurt, waar we extra werkzaamheden uitvoerden. Vooruitlopend op de complexmatige aanpak is bij een aantal woningen een proef uitgevoerd met enkele geplande energetische verbeteringsmaatregelen. Het gaat om het aanbrengen van HR++ glas (incl. gevelroosters), het isoleren van de bergingszolder, het aanbrengen van mechanische ventilatie en het verplaatsen van de combiketel van badkamer naar zolder. De overschrijding op de mutatiekosten van alleen dit complex bedraagt circa € 275.000.
- *de aanpak van hagen en schuttingen van kopwoningen*; dit doen we om de leefbaarheid te verbeteren. Dit sluit ook aan op ons tuinenbeleid en de strengere handhaving daarvan. In de begroting was hiervoor nog geen budget opgenomen, de kosten bedroegen in 2022 € 57.000.

4.2.4 Planmatig onderhoud, vraag gestuurd onderhoud en contractonderhoud

Overzicht planmatig-, vraag gestuurd en contract onderhoud	Realisatie 2022	Begroot 2022	Realisatie 2021
Planmatig onderhoud (x € 1.000)	2.339	2.444	978
Vraag gestuurd onderhoud DKT-renovaties (x € 1.000)	1.166	1.267	819
Contractonderhoud (x € 1.000)	306	330	311
VVE bijdrage (x € 1.000)	39	45	38

Planmatig onderhoud

In 2022 is van het begrote planmatig onderhoud 96% gerealiseerd.

Vraag gestuurd onderhoud douche-, keuken- en toiletrenovaties (DKT-renovaties)

Onder vraag gestuurd onderhoud vallen de uitvoering van douche-, keuken- en toiletrenovaties en vervangingen van CV- en MV-installaties. Deze 'planmatige werkzaamheden' worden veelal bij mutatie uitgevoerd. Door het hoge aantal mutaties en de lange woontijd van vertrekkende huurders waren de kosten in 2022 hoger dan in andere jaren.

Contractonderhoud

Het merendeel van de contracten wordt beheerd en is geborgd binnen de Inkoop samenwerking met collega-corporaties.

4.2.5 Projecten: groot onderhoud en sloop / nieuwbouw

Nieuwbouw Prins Hendrikstraat

De realisatie van 76 levensloopbestendige sociale huurwoningen aan de Prins Hendrikstraat is in 2022 afgerond. De oplevering vond plaats in april 2022 en het project is binnen budget gerealiseerd. Door gebruik te maken van een voorrangregeling die is overeengekomen met de gemeente in de prestatieafspraken, zijn 66 van de appartementen in de woongebouwen Loef en Lij verhuurd aan Hoekenezen. Daaronder 47 WVH-huurders die veelal een eengezinswoning achterlaten. Zij maakten zo de overstap naar een meer passende woning in hun vertrouwde dorp. Hun nieuwe, betaalbare 55+-appartement is gelijkvloers, met lift en zo ingericht dat ze hier tot op hoge leeftijd zelfstandig kunnen wonen. De eengezinswoning die ze achterlaten komt vrij voor een volgende huurder, die op zijn beurt misschien ook weer een woning achterlaat. Zo ontstaat doorstroming.

Herontwikkeling Rietdijkstraat en Bertus Bliedhuis/ Nieuwbouw Lemairehof

Voor het verouderde woonzorgcomplex Bertus Bliedhuis van Holland hebben de gemeente Rotterdam, WVH en Humanitas een nieuwe locatie gevonden. De nieuwbouw wordt gerealiseerd op een voormalig sportcomplex aan de rand het dorp; het Lemairepark. In 2021 stelde de gemeente de ontwikkeling vast. Onderdeel van deze ontwikkeling vormt het Lemairehof waar een nieuwe zorgfaciliteit voor Humanitas moet worden ondergebracht ter vervanging van het Bertus Bliedhuis, en 20 tot 30 aanleunappartementen voor WVH.

WVH is actief betrokken bij twee ontwikkelingen in het Lemairepark:

- **20 zorgwoningen.** Het nieuwe woon-zorgcomplex bestaat uit een zorggebouw met zes woongroepen en twintig aanleunwoningen. Op de begane grond is er ruimte voor aanvullende maatschappelijke functies en een centrale ontmoetingsplek voor de buurt en bezoekers van het verpleeghuis. Met het nieuwe gebouw wordt het aantal verpleeghuisplaatsen in het dorp uitgebreid. Dat past bij de toenemende vraag naar ouderenzorg in Hoek van Holland
- **48 appartementen.** Er komen ongeveer 100 diverse woningen in het Lemairepark die jong en oud moeten aanspreken. WVH wil graag 48 huurappartementen realiseren en is daarover met de gemeente in gesprek.

De komende jaren onderzoekt WVH de herbestemming of herontwikkeling van het huidige Bertus Bliedhuis en de appartementen aan de Rietdijkstraat. Voorlopig blijven de appartementen aan de Rietdijkstraat op basis van tijdelijke verhuur in exploitatie. Dat geldt ook voor het KUZ-huis, een initiatief van Kunstenaars aan Zee (KUZ).

Aanpak Scheepsbuurt (complexen 032 – 040)

Samen met de firma Smits Vastgoedzorg heeft WVH de woningen in een resultaatgerichte aanpak energetisch verbeterd. Daarmee zijn de labels van de 105 woningen naar energielabel A gegaan. Een mooi resultaat waarmee we de woonlasten van onze huurders verlagen en een grote stap zetten in de verduurzaming van onze woningvoorraad. De focus in het project lag op de bouwkundige schil van de woningen, waarbij het dak en de beglazing is vervangen en verder extra isolatie is aangebracht. In de woningen hebben wij een ventilatiesysteem geplaatst dat automatisch reageert op vocht en Co2. Door de woningen op deze manier te isoleren, zijn ze voorbereid op een nieuwe toekomstige warmtebron. De eindoplevering was in februari 2022. Het project is binnen budget gerealiseerd.

Start aanpak complexen 010 en 310

WVH stelde in 2021 een globaal plan van aanpak vast voor verduurzaming van de woningen in de complexen 010 en 310. De opzet is om de maatregelen te koppelen aan logische momenten van planmatig onderhoud. Daarnaast maken stedenbouwkundige ingrepen om de leefbaarheid te vergroten onderdeel uit van het plan van aanpak.

In 2022 is in complex 010 het schilderwerk gecombineerd met het vervangen van de beglazing door HR++ glas. Ook is de communicatie met de bewoners van complex 310 gestart en is een klankbordgroep opgericht.

Onderdeel van onze plannen is sloop van 20 en nieuwbouw van circa 42 woningen in complex 010. Een belangrijke aanleiding daarvoor is de woningnood. WVH ziet mogelijkheden om in de bestaande wijk per saldo meer woningen te bouwen: door 20 woningen aan de Van Spilbergenstraat en het De Cordespad te slopen en op deze plek circa 42 appartementen te bouwen. De betreffende woningen hebben een vrij diepe achtertuin (tot wel 30 meter), waardoor er meer woningen op deze locatie teruggebouwd kunnen worden dan er nu staan.

WVH koos deze locatie omdat het eigen (erfpacht)grond is en de grond al een woonbestemming heeft. WVH beschikt bovendien niet over andere grondposities waar gebouwd kan worden. In deze wijk bouwen we graag woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. Zo komen er niet alleen woningen bij, maar dragen we ook bij aan een meer divers woningaanbod in deze buurt.

WVH ontving adviezen van de bewonerscommissie van de buurt (BC010) en Houdt Zicht ten aanzien van de sloop/nieuwbouw. Na de bewonersavond van de Dorpsraad in september 2022 spraken we af om de betreffende huurders persoonlijk te spreken over de voorwaarden waaronder zij eventueel kunnen instemmen met het plan. En op basis daarvan samen met de Woonbond en de bewonersvertegenwoordiging een sociaal plan op te stellen. Van die gesprekken is het nog niet gekomen. We zijn met de BC010 in overleg over het vervolg.

5. Finance & control

5.1 Financieel beleid

De doelstellingen van het financieel beleid zijn ondersteunend aan de realisatie van de volkshuisvestelijke doelstellingen uit ons koersplan 2021+ en gericht op de financiële continuïteit. De komende jaren worden aanzienlijke investeringen gedaan die op de lange termijn niet worden terugverdiend. Het voortdurend monitoren van de financiële kaders van WVVH, de Autoriteit woningcorporaties en het WSW is en blijft belangrijk.

5.2 Scheiding DAEB niet-DAEB

Het bezit is administratief verdeeld in twee takken: een niet-commerciële DAEB-tak en een commerciële niet-DAEB tak, met elk eigen financiële ratio's. De verdeling van het bezit ultimo 2022 is als volgt:

Soort onroerend goed	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige woongelegenheden	1.851	142	1.993
Onzelfstandige woongelegenheden (intramuraal)	45		45
Bedrijfsonroerend goed		2	2
Maatschappelijk onroerend goed	3		3
Parkeervoorzieningen		16	16
Totaal	1.899	160	2.059

In de bijlagen bij de jaarrekening 2022 is een uitgebreide financiële toelichting te vinden over de afzonderlijke financiële resultaten van de DAEB en de niet-DAEB tak, zowel over 2022 als 2021.

5.3 Resultaat 2022

Over 2022 is een resultaat na belastingen gehaald van circa € 23 miljoen en komt daarmee € 16 miljoen hoger uit dan het begrote resultaat. Deze resultaten zijn opgebouwd uit de volgende posten:

Jaarekeningpost x € 1.000	Realisatie 2022	Begroot 2022	Vershil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.475	4.288	-1.813
Netto resultaat verkoop vastgoedportefeuille	128	0	128
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.084	4.804	17.280
Overige bedrijfsopbrengsten	32	7	25
Overige organisatiekosten	-563	-618	55
Leefbaarheid	-246	-181	-65
Financiële baten en lasten	-763	-733	-30
Belastingen	-17	-876	859
Totaal	23.130	6.691	16.439

Het belangrijkste resultaatverschil met de begroting is de waardeverandering van het vastgoed. De niet gerealiseerde waardestijging van onze woningen op basis van het handboek marktwaardering 2022 viel hoger uit dan begroot (totale stijging € 22 miljoen). Het inrekenen van hogere overdrachtskosten, hogere kosten voor instandhoudingsonderhoud en een daling van de leegwaardestijging zorgt voor een waardevermindering van 49 miljoen. Posten die per saldo zorgen voor een waardevermeerdering van 68 miljoen zijn o.a. de stijging van de contract- en markthuurlast, de WOZ en het afschaffen van de verhuurderheffing. De resterende 3 miljoen niet gerealiseerde waardeverandering wordt veroorzaakt door diverse kleinere mutaties in vastgoedgegevens en parameters.

De overige waardeveranderingen (+0,5 miljoen) bestaan uit de afwaardering van enkele kleine (onderhouds)investeringen (-0,2 miljoen) en de terugname van een deel van de onrendabele top van de scheepsbuurt. De onrendabele top van de renovatie van de Scheepsbuurt is in 2022 verlaagd (+€ 0,7 miljoen). Dit renovatieproject is in 2020 door de Raad van Commissarissen goedgekeurd. Het project is in 2021 in uitvoering genomen en in 2022 afgerond. De aangepaste onrendabele top van dit project bedraagt € 5,3 miljoen.

Met de oplevering van het nieuwbouwproject Loef en Lij (15 miljoen) zorgen de in het resultaat opgenomen waardeveranderingen er samen voor dat de totale waardeverandering van het vastgoed in het verslagjaar uitkomt op € 37 miljoen.

Het netto resultaat exploitatie is lager dan begroot, door met name de overschrijdingen op dagelijks onderhoud, inleenkrachten en overige bedrijfsuitgaven. De huuropbrengsten zijn lager als gevolg van een hogere huurderiving en de latere oplevering van nieuwbouwcomplex Loef en Lij. De onderschrijding op personeelslasten en de niet begrote verkoop van een BOG-pand leveren een positieve afwijking op. De VPB-last is lager dan begroot, doordat met name de hogere onderhoudslasten ervoor zorgen dat WVH over 2022 nagenoeg geen VPB verschuldigd is. Daarnaast heeft de mutatie in de belastinglatentie een negatief effect. Dit wordt vervolgens grotendeels gecompenseerd door positieve afwijkingen op aangiften van voorgaande jaren.

In de jaarrekening is zowel de marktwaarde als de beleidswaarde opgenomen. Bij de bepaling van de beleidswaarde wordt rekening gehouden met het maatschappelijke karakter van WVH. Wij verkopen niet, en verhuren voor sociale - lagere - huren dan in de markt gebruikelijk is. Daarnaast is het beleid rond onderhoud en beheer anders ingestoken dan bij een belegger of commerciële verhuurder. Dat leidt tot afslagen in de marktwaarde.

Verloopoverzicht van marktwaarde naar beleidswaarde 2022 € 1.000		
Marktwaarde		401.208
Beschikbaarheid	65.474	
Betaalbaarheid	-196.910	
Onderhoud	-62.775	
Beheer	-14.699	
Totaal afslagen	-208.910	
Beleidswaarde		192.298

Realiseerbaarheid van de herwaarderingsreserve

Per 31 december 2022 is in totaal 22 miljoen euro aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves toegevoegd (2021: 36 miljoen euro) vanwege 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. Voor de berekening van de beleidswaarde maakt de corporatie gebruik van gecertificeerde software. De hoogte van de beleidswaarde is daarmee een resultante van de marktwaarde en het beleid.

De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van de corporatie. 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. De doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor personen die daar niet zelf in kunnen voorzien. Daardoor 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. De werkelijke onderhouds- en beheerlasten zijn hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

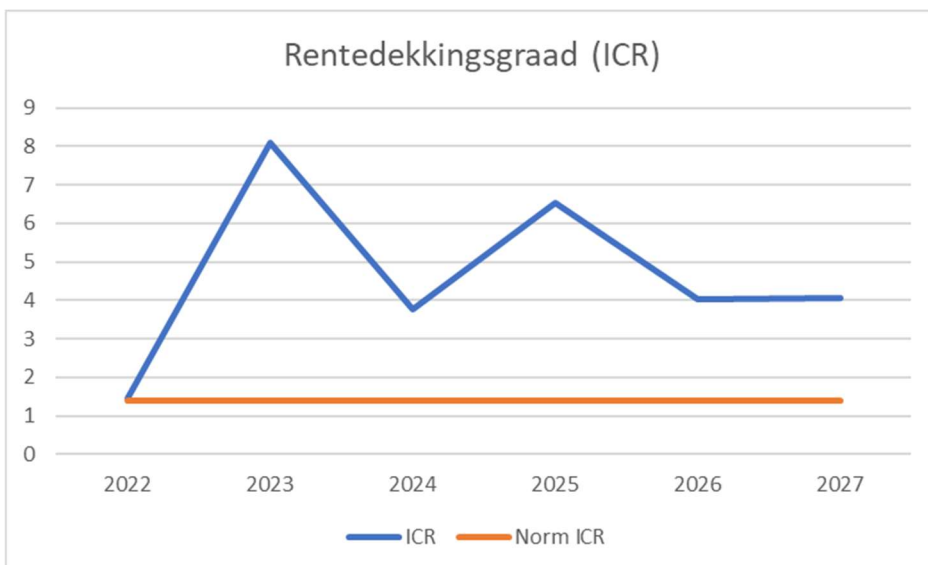
Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. Het bestuur van de corporatie heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het bezit in exploitatie (192 miljoen euro) en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit (401 miljoen euro) en bedraagt 209 miljoen euro.

5.4 Ratio's 2022 en vooruitblik

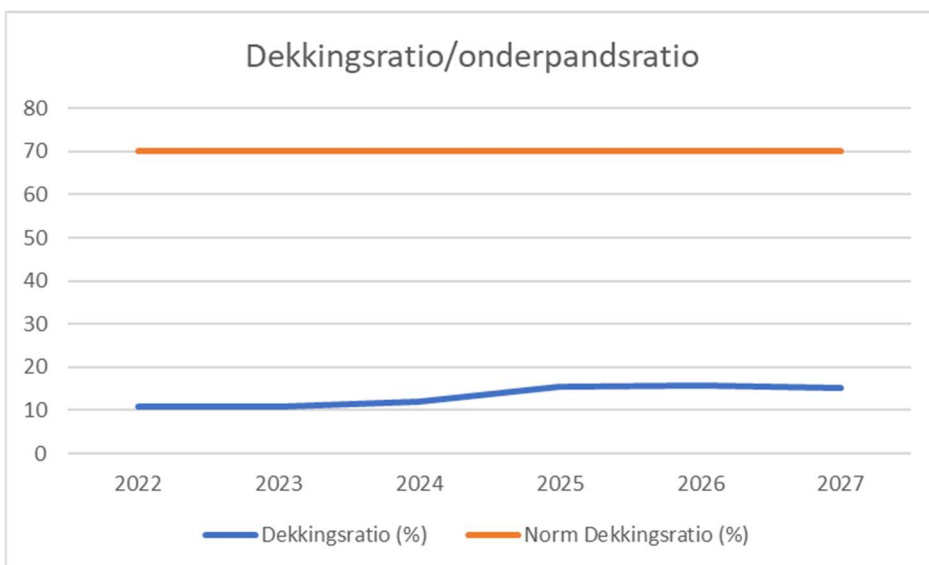
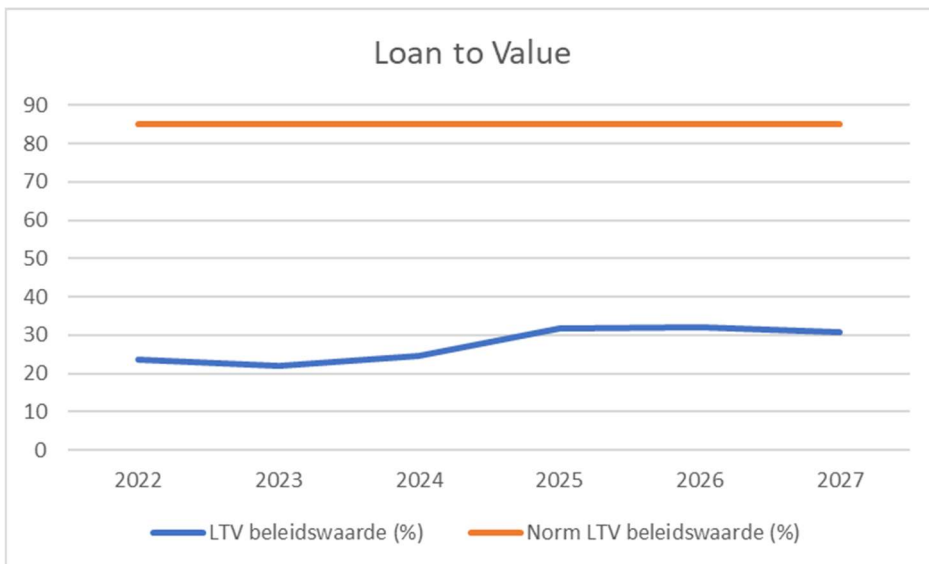
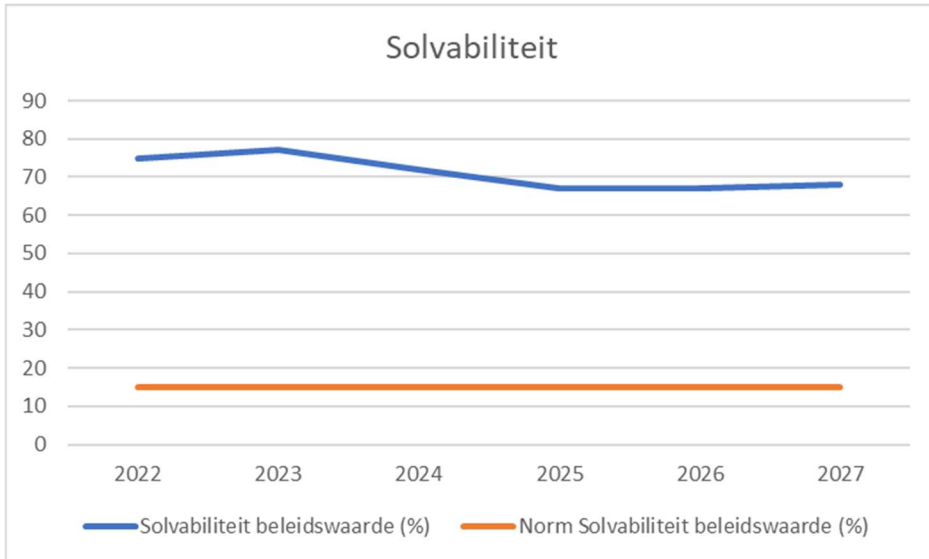
Vanuit het gemeenschappelijk beoordelingskader van de Aw en het WSW wordt de financiële positie van woningcorporaties getoetst aan een aantal ratio's. Op 28 april 2020 hebben de Aw en het WSW de huidige set van financiële ratio's en grenswaarden gepubliceerd (afbeelding: Finance Ideas):



De ontwikkeling van de ratio's n.a.v. de werkelijke resultaten 2022 en op basis van de financiële meerjarenbegroting laten in de periode 2022 tot en met 2027 het volgende beeld zien:



In 2024 laat de ICR een daling zien vanwege de piek aan verduurzamingsuitgaven die in dat jaar gepland is. De ICR van 2022 (1,44%) wordt beïnvloed door de betaalde voorlopige VPB aangifte 2022. Uit de beoordeling van de fiscale positie 2022 blijkt dat we de betaalde VPB last na aangifte bijna volledig terug zullen krijgen. De ICR zou zonder dit effect 2,46% geweest zijn. De overige ratio's laten een constant beeld zien met voldoende marge ten opzichte van de normwaarden.



5.5 Treasury

In juli 2022 heeft het WSW de borgbaarheidsverklaring voor de periode 2022 t/m 2024 afgegeven. Deze is gebaseerd op de dPi2021 en de daarin verwerkte investeringsplannen. Het borgingsplafond biedt voldoende ruimte voor de financiering van de begrote projecten voor renovatie en nieuwbouw.

Vanuit het treasurystatuut is de doelstelling 'financiële continuïteit' nader uitgewerkt naar 7 subdoelstellingen:

- Waarborgen financierbaarheid op korte en lange termijn;
- Zorgdragen voor effectief en efficiënt betalingsverkeer;
- Zorgdragen voor lage financieringskosten;
- Beheersen van rente- en andere belangrijke risico's;
- Inzetten van rente-instrumenten (uitsluitend toegestaan na toestemming van de RvC);
- Risicobeheer: risicomijdend beleid;
- Onderhouden van goede relaties met financiers.

Hiermee zorgen we ervoor dat de financierbaarheid tegen zo laag mogelijke kosten is gewaarborgd.

Jaarlijks actualiseren we op basis van de (meerjaren)begroting het treasuryjaarplan.

De leningportefeuille bestaat grotendeels uit fixe leningen en zowel in 2022 als in 2023 heeft WVH ook beschikking over een roll-over lening van 4 miljoen. Eind 2022 is 3,4 miljoen van de roll-over opgenomen (2021 2,5 miljoen). Dit geeft wat flexibiliteit aan de leningportefeuille zodat bij vertraging van een project een deel van de beschikbare financiering boetevrij (tijdelijk) afgelost kan worden. In 2022 zijn 2 leningen afgelost (€ 4,5 miljoen) en 2 nieuwe leningen aangetrokken (€ 6 miljoen) tegen een aanzienlijk lagere rente. De stijging van de korte rente zorgt voor hogere rentelasten op het opgenomen saldo van de roll-over lening. Het gemiddelde rentepercentage van de leningportefeuille is daardoor gedaald van 1,9% ultimo 2021 naar 1,55% ultimo 2022.

WVH hanteert een buffer aan liquide middelen van 10% van de jaarhuur, en heeft beschikking over een rekening-courant faciliteit van € 500.000. Eind 2022 bedroeg het saldo liquide middelen € 0,5 miljoen. Daarnaast was er nog ruimte op de roll-over lening van € 600.000 voor de financiering van investeringen.

Treasurycommissie

In 2022 is de treasurycommissie tweemaal bijeen geweest. In de voorjaarsvergadering is gesproken over het invullen van de liquiditeitsbehoefte voor 2022/2023. In november zijn het treasuryjaarplan 2023 en de kasstroomontwikkeling voor de jaren 2023 en 2024 besproken.

Ontwikkeling bij WSW

Het is van belang dat corporaties tegen een zo laag mogelijk rente kunnen lenen. Dat vraagt onder andere om een robuust borgstelsel. De aanspraken op het WSW de afgelopen jaren hebben geleid tot de ontwikkeling van een strategisch programma met als doel het borgstelsel te versterken.

Het programma heeft drie pijlers:

1. Zekerheden
 - Stelsel beschermen tegen claims van buiten.
 - Geen geld laten weglekken uit de sector.
2. Borgstelsel
 - Versterking benodigd risicokapitaal in de sector en risicovermogen van WSW om een toekomstbestendig borgstelsel te garanderen.
3. Zeggenschap
 - Goede balans in zeggenschap van de deelnemers en andere belanghebbenden.

5.6 Fiscaliteit en overheidsheffingen

In het afgelopen jaar is de aangifte vennootschapsbelasting van 2020 afgewikkeld. De aangifte van de vennootschapsbelasting 2021 is uitgezocht en gereed om afgewikkeld te worden. Voor 2022 is een voorlopige berekening gemaakt.

5.7 Risicomanagement

Voor de vier risicomanagementcategorieën die WVH onderscheidt (zie onderstaande tabel), wordt per categorie een top 5 van de risico's benoemd, behalve bij de strategische risico's. Hier is bewust voor een bredere top van 11 strategische risico's gekozen.

	Categorie	Toelichting
I.	Strategische risico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis, waarvan de gevolgen het bereiken van de ambities en doelstellingen van WVH bedreigen.
II.	Projectrisico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis bij renovatie, nieuwbouwproject of gebiedsontwikkeling, waarvan de gevolgen het bereiken van de projectresultaten en -doelstellingen (gedeeltelijk) kunnen bedreigen.
III.	Frauderisico's	Het opzettelijk plegen van onrechtmatige feiten die WVH (financieel) schaden.
IV.	Informatierisico's	Het mogelijk optreden van een ongewenste en ongeplande gebeurtenis die een bedreiging vormt voor de (betrouwbaarheid van de) informatievoorziening van WVH.

I. Strategische risico's

Een update van de strategische risico's heeft plaatsgevonden met bijbehorende (aanvullende) beheersmaatregelen. De risico's zijn vervolgens door het management gescoord op waarschijnlijkheid en gevolg. Het product van deze variabelen is het netto risico. In de RvC-vergadering van september zijn de risico's besproken. De top 11 ziet er als volgt uit:

Top 11 strategische risico's	
1.	We zijn onvoldoende in staat om competente medewerkers te werven en te behouden
2.	Onze data zijn en blijven onvoldoende op orde
3.	De kwaliteit van de woonomgeving (leefbaarheid) vermindert als gevolg van demografische, conjuncturele en/of maatschappelijke ontwikkelingen
4.	Gezien onze beperkte omvang, zijn we niet in staat om de maatschappelijke opgaven te realiseren
5.	In toenemende mate zijn onvoldoende geschikte (betaalbare) woningen beschikbaar voor de doelgroep
6.	Er doen zich fysieke calamiteiten of sociale veiligheidsincidenten voor
7.	Het huidige participatiemodel zorgt voor onvoldoende aanhaken van huurders uit alle geledingen (onvoldoende mobilisatie), waardoor een minder gewogen maatschappelijke agenda ontstaat
8.	We voldoen niet aan duurzaamheidsvereisten beïnvloed door beschikbaarheid van middelen en organisatie
9.	Projecten kunnen niet doorgaan door wijzigende marktomstandigheden
10.	We worden slachtoffer van cybercriminaliteit
11.	Huurders kunnen de huur niet meer betalen door de energie- en economische crisis

II. Projectrisico's

Bij projecten wordt voor elk project het risicoprofiel in kaart gebracht. De risico's zijn benoemd in het investeringsstatuut van WVH. Het investeringsstatuut en het inkoopbeleid zijn in 2022 geactualiseerd. In het inkoopbeleid wordt beschreven hoe met verschillende risico's omgegaan wordt.

III. Frauderisico's

Per proces zijn de potentiële integriteits- en frauderisico's geformuleerd en is beschreven welke preventieve maatregelen in het procesonderdeel ingebouwd zijn en welke interne harde controles door de afdeling control uitgevoerd worden om de risico's te reduceren.

Administratieve organisatie en interne controle

WVH werkt volgens het Three Lines Model. Het management is verantwoordelijk voor haar eigen processen. De eerste lijn bestaat bij WVH uit de medewerkers en hun leidinggevenden. De tweede lijn bestaat uit de afdeling F&C. Deze bewaakt of de controles in de eerste lijn worden uitgevoerd, en ondersteunt en adviseert de eerste lijn. De derde lijn wordt gevormd door de controller die volledig onafhankelijk van alle andere organisatieonderdelen opereert.

In mei 2022 zijn de laatste interne controles uit het Intern Controleplan 2020-2021 afgerond. Dit controleplan is daarna geactualiseerd voor 2022. Voor een aantal controles is de frequentie gewijzigd in 2-jaarlijks. Alle overige controles zijn in 2022 uitgevoerd. Bij een deel is het managementcommentaar in

2023 toegevoegd. De belangrijkste conclusie is dat er geen aanwijzingen zijn voor fraude. De belangrijkste aanbevelingen gaan over vastlegging van documenten en correspondentie, en de controles die worden uitgevoerd in de eerste lijn. De processen bij vastgoed en verhuur vragen op die vlakken om aanscherping. Dit is onderwerp van gesprek met de verantwoordelijke medewerkers.

Soft controls

Soft controls zijn alle niet-tastbare maar wel gedrag beïnvloedende factoren in organisaties die kunnen helpen bij het realiseren van doelen en het managen van risico's. Soft control heeft vooral te maken met hoe zaken worden beleefd en doorleefd. Het gaat om de intrinsieke bewustwording en navolging van de kernwaarden van een organisatie. Hoe prominenter deze zogenoemde soft controls in een organisatie aanwezig zijn, des te groter is de kans op gewenst gedrag en des te kleiner de kans op risico's en incidenten. In 2022 is onder de medewerkers een soft controlscan uitgevoerd. De scan is een nulmeting die we in 2023 nog eens herhalen. De uitkomsten van de soft control scan zien er als volgt uit:

Onderdeel	Cijfer
Vertrouwen	6,7
Ethisch handelen en integriteit	7,0
Betrokkenheid	7,2
Motivatie	6,8
Zelfsturend handelen	7,2
Totaal	7,0

De uitkomsten zijn besproken in twee personeelsvergaderingen, één in bijzijn van de vertrouwenspersoon. In 2023 worden de resultaten op elke afdeling afzonderlijk besproken. We stellen vervolgens een plan van aanpak op om concreet aan de slag te gaan met de uitkomsten.

IV. Informatierisico's

Het informatierisicomanagement bestaat uit het initieel inschatten van alle risico's die WVH loopt met betrekking tot informatiebeheer. Dit zijn hardware-, software-, gebouw-, netwerk-, organisatie- en personeelsrisico's.

Binnen het informatielandschap van WVH doen zich allerlei bedreigingen voor waar maatregelen voor getroffen zijn of genomen dienen te worden. Er zijn verschillende soorten bedreigingen. Er zijn bedreigingen die ervoor zorgen dat essentiële diensten niet beschikbaar zijn. Mogelijke bedreigingen zijn bijvoorbeeld stroomstoringen. Bedreigingen kunnen ook informatie of de organisatie in gevaar brengen, doordat gevoelige informatie in verkeerde handen valt. Technische defecten kunnen ook oorzaak zijn van het verlies van informatie. De bedreigingen kunnen leiden tot directe of indirecte schade. WVH heeft beheersmaatregelen ingesteld om ervoor te zorgen dat de bedreigingen weggenomen of geminimaliseerd worden.

Als onderdeel van het risicomanagement heeft bij drie partijen een uitvraag plaatsgevonden om inzicht te verkrijgen in de huidige staat van de security van de ICT-omgeving en de ICT-omgeving verder te verbeteren. Onderwerpen die daarbij o.a. aan bod komen zijn: domein en serveromgeving, werkplekken, fysieke toegang, authenticatie en autorisatie, logging en auditing, netwerk, back-up en redundantie, firewall en cloudomgeving.

5.8 Deelnemingen en verbindingen

WVH is enig aandeelhouder in WVH deelnemingen BV. Doelstelling van de vennootschap is doen uitvoeren van holdingactiviteiten. Er worden geen activiteiten vanuit deze vennootschap verricht.

Het jaarresultaat over 2022 is € 65 negatief. Het eigen vermogen bedraagt € 11.988 (2021 € 12.053). De vordering op WVH bedraagt € 11.800 (2021 €11.800).

De vennootschap vormt voor de vennootschapsbelasting een fiscale eenheid met WVH. WVH heeft verder geen belangen in andere rechtspersonen of personenvennootschappen.

WVH is op grond van het appartementsrecht lid van de Vereniging van Eigenaren De Plancius. Het eigen vermogen van deze vereniging is eind 2022 € 693.000 (2021 € 614.000). Het aandeel van WVH hierin bedraagt circa € 298.000 (2021 € 264.000). In totaal bevinden zich 71 woningen in het complex, een kantoorpand en 80 parkeerplaatsen. Het aandeel van WVH is 30 woningen, een kantoorpand en 9 parkeerplaatsen.

Verder heeft WVH verbindingen met Aedes, vereniging van Woningcorporaties; Vereniging Maaskoepel, federatie van woningcorporaties en Vereniging Woonnet Rijnmond.

6. Organisatie

6.1 Missie

De missie van WVH luidt: Wij zijn dé sociale huisvester in Hoek van Holland. We hebben hart voor de Hoekse samenleving en maken ons hard voor de kwaliteit van het dorp. We zorgen voor goede, betaalbare woningen. Samen met huurders en partners zetten we ons in voor een fijne woonomgeving.

6.2 Governance

Governance is de manier waarop een organisatie invulling geeft aan het besturen van de organisatie en hierover verantwoording aflegt. WVH is als woningcorporatie een maatschappelijke organisatie. Wij houden ons aan de Governancecode voor Woningcorporaties.

WVH is een vereniging. In de statuten van WVH staan de basisregels voor onze vereniging, waaronder de rolverdeling en bevoegdheden van de bestuurder, de algemene ledenvergadering en de Raad van Commissarissen.

Sinds 1 januari 2022 is de Woningwet aangepast. Daarnaast is per 1 juli 2021 de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) ingevoerd. Deze wijzigingen hebben een statutenwijziging voor woningcorporaties tot gevolg. De Aw heeft aangegeven dat het niet verplicht was om de statuten direct aan te passen. In 2022 hebben we een aanpassing van de statuten voorbereid, die we in de algemene ledenvergadering van 2023 willen afronden.

6.3 Integriteit

WVH heeft in 2021 haar integriteitscode aangepast. De code staat op de website van WVH. WVH heeft sinds 2016 een vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. Samen met de vertrouwenspersoon worden jaarlijks de activiteiten rond het thema integriteit bepaald. In november 2022 deden we onze jaarlijkse personeelsoverleg over integriteit. Dit keer lag de focus op de uitkomsten van de softcontrol scan die eerder is uitgevoerd. In groepjes is gesproken over sociale veiligheid, voorbeeldgedrag en aanspreken. Door jaarlijks activiteiten rond het thema integriteit te organiseren, is de aandacht voor het onderwerp in de organisatie geborgd. De vertrouwenspersoon legde in een separaat jaarverslag over 2022 verantwoording af over haar werkzaamheden aan de directeur-bestuurder.

De vertrouwenspersoon heeft in 2022 geen officiële meldingen van integriteitsschendingen of klachten van ongewenste omgangsvormen ontvangen. Wel is zij ter advisering en ondersteuning ingeschakeld door twee medewerkers en één van de managers.

6.4 Datalekken

In 2022 heeft WVH niet te maken gehad met datalekken. Er zijn geen meldingen gedaan bij de Autoriteit persoonsgegevens (Ap).

6.5 Visitatie

Alle corporaties worden eenmaal per vier jaar gevisiteerd. WVH heeft in 2022 een visitatie laten uitvoeren over de jaren 2018 tot en met 2021 door het onafhankelijke bureau Raeflex. Met het visitatierapport leggen we verantwoording af aan onze belanghebbenden over onze maatschappelijke prestaties. Het visitatierapport staat op onze website, samen met de bestuurlijke reactie op het rapport. Het visitatierapport levert WVH ruime voldoendes van rond de 7 op. De visitatiecommissie geeft aan: 'WVH klaar is om te oogsten'. En waardeert de resultaten die WVH in de afgelopen periode neerzette. Daarbij worden genoemd: de flinke inzet op leefbaarheid en het Koersplan 2021+. Daar zijn we trots op. De commissie deed in het rapport ook aanbevelingen. Die nemen we mee voor de komende jaren.

6.6 Organisatie in beweging

WVH blijft een organisatie in beweging. En we merken natuurlijk dat ook onze omgeving in beweging is. We hebben bijvoorbeeld te maken met krapte op de arbeidsmarkt en veel personele wisselingen. We zetten via onze strategische personeelsplanning in op een toekomstbestendig en wendbaar WVH. Dat richt zich op het verminderen van de kwetsbaarheid van WVH als kleine organisatie en behoud van medewerkers. Onderdelen zijn een toolkit voor een persoonlijk koersplan van onze medewerkers en een alternatief voor de huidige gesprekscyclus. In 2022 heeft vooral de ontwikkeling van het team Vastgoedbeheer aandacht gekregen. In 2023 vervolgen we de acties uit onze strategische personeelsplanning,

Via regie en samenwerking blijven we doen waar we zelf sterk in zijn. We werken samen met andere corporaties waar het kan en we besteden taken uit die wat betreft kennis en kunde bij andere partijen in betere handen zijn. Het dagelijks (niet planmatig) onderhoud van onze woningen was een aantal jaar uitbesteed aan de Coen Hagedoorn Bouwgroep. Per 1 maart 2022 stapten we voor dit onderhoud over

naar Vehoec aannemers uit Wateringen.

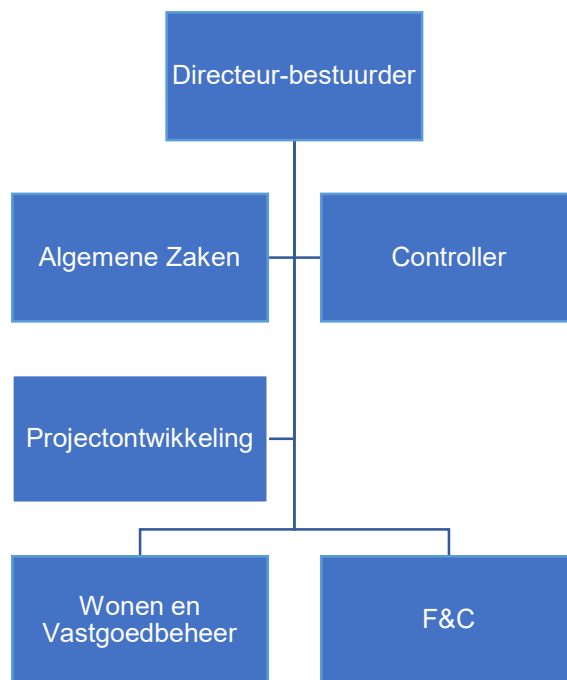
Voorbeelden van taken en proces(onderdelen) die WVH inmiddels heeft uitbesteed zijn o.a. HRM advies, projectcommunicatie, projectleiderschap voor nieuwbouw en renovaties, treasury en salarisadministratie. Ook in 2022 werkte WVH samen met andere kleine corporaties in de regio. Doel hiervan is om onze organisaties op sommige onderdelen en processen te versterken en kwalitatief te verbeteren. Een voorbeeld van deze samenwerking is gezamenlijke inkoop. In 2022 lag de focus op de implementatie van een nieuw ERP-systeem dat de 7 samenwerkende corporaties inkochten. *Zie over de samenwerking tussen de corporaties verder in hoofdstuk 2.*

Corporaties in beweging

WVH werkt met 20 andere corporaties uit de regio Rijnmond samen binnen de initiatiefgroep *Corporaties in beweging*. Ook de organisaties KWH, SVH en Maaskoepel zijn aangesloten. Dit initiatief heeft als doel om medewerkers van de deelnemende organisaties de mogelijkheid te geven om meer regie te nemen over hun loopbaan in een snel veranderende arbeidsmarkt. Het initiatief richt zich op drie hoofdlijnen: bewustzijnsvergroting, ontwikkeling van vaardigheden en matching. *Corporaties in Beweging* wordt ondersteund door FLOW (Fonds Leren en Ontwikkelen Woningcorporaties). In 2022 werden diverse bijeenkomsten georganiseerd. Ook vanuit WVH hebben medewerkers deelgenomen aan de bijeenkomsten.

Formatie

De organisatiestructuur is als volgt:



Het formatieoverzicht ultimo 2022 ziet er als volgt uit:

Funcities	Formatie	Bezetting	Aantal medewerkers
Directeur-bestuurder	1,00	1,00	1
Controller*	0,22	0,00	0
Team Wonen	7,75	5,44	7
Team Vastgoedbeheer	4,00	2,89	3
Afdeling Algemene zaken	1,94	1,94	2
Afdeling Finance & Control	3,56	3,56	4
Totaal	18,47	14,83	17

* WVH huurt een controller voor gemiddeld 8 uur per week in van een collega-corporatie. De functie is wel opgenomen in de formatie, maar wordt extern ingevuld. Daarom staan bezetting en aantal medewerkers op 0.

Naast de vaste formatie werkt WVH met aanvullende inzet op bedrijfsprocessen zoals HRM- advies (4 - 12 uur per week), projectcommunicatie (16 uur per week) en projectontwikkeling (8 -16 uur per week). Daarnaast worden op projectmatige basis inhuurkrachten ingezet bij de tijdelijke ondersteuning (zowel voor extra capaciteit als kwaliteit) in processen.

De directeur-bestuurder heeft de volgende nevenfuncties:

- 2018 - heden Bestuurslid Maaskoepel
- 2022 - heden Bestuurslid Feyenoord Basketball

Personele wisselingen

WVH had in 2022 te maken met veel personele wisselingen. Zeven medewerkers gingen uit dienst, waarvan een trainee. Vier medewerkers kwamen nieuw in dienst.

Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim lag in 2022 met 9,7% ruim boven onze eigen norm van 4%. Het verzuimpercentage was het hele jaar hoog (T1 12,9%; T2 11,8% en T3 9,7%). In T1 waren er 16 lopende verzuimmeldingen, waarvan vier langdurig zieke collega's. In T2 zakte het aantal lopende meldingen naar zeven. In november lag het ziekteverzuim met 3,8% even onder de norm. Maar in december liep het aantal meldingen weer op vanwege griep. In december hadden we nog te maken met 13 lopende meldingen, waarvan twee langdurig zieke collega's.

6.7 Overleg en personeelsvertegenwoordiging

WVH heeft geen OR en maakt als alternatief voor overleg met personeel gebruik van de *personeelsvergadering*. In 2022 zijn twee personeelsvergaderingen georganiseerd. Er is een voorbereidingsgroep voor de personeelsvergaderingen die bestaat uit collega's van alle afdelingen. Deze voerde zeven keer overleg met de directeur bestuurder.

Daarnaast waren er zes personeelsbijeenkomsten waarvan één over Integriteit. De directeur-bestuurder nodigde in kleinere groepjes collega's uit voor vijf bijpraat-ontbijtjes. En we traptten de implementatie van Tobias365 als nieuw ERP-systeem af met een gezamenlijk ontbijt met alle collega's.

Na elk MT gaat er een *MT-flits* naar alle medewerkers waarin de besluiten en de belangrijkste onderwerpen uit het MT kort toegelicht worden.

Verklaring van het bestuur

Het bestuur van Woningbouwvereniging Hoek van Holland heeft het Bestuursverslag en de Jaarrekening over 2022 vastgesteld. Dit besluit is ter goedkeuring voorgelegd aan de Raad van Commissarissen. In het kader van het Btiv verklaar ik dat de middelen uitsluitend besteed zijn in het belang van de volkshuisvesting.

Hoek van Holland, 7 juni 2023

Marcel Korthorst,
Directeur-bestuurder

7. Verslag van de Raad van Commissarissen

7.1 Inleiding

Het intern toezicht wordt bij WVH vormgegeven door de Raad van Commissarissen (RvC). De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij WVH en de met haar verbonden ondernemingen. Naast de toezichthoudende rol, vervult de RvC de werkgeversrol voor de directeur-bestuurder. Ook heeft de RvC een klankbordfunctie en staat de directeur-bestuurder met raad ter zijde. In dit verslag beschrijft de raad zijn taken en werkwijze en de manier waarop hieraan in 2022 invulling is gegeven.

7.2 Governance

Visitatie

In de eerste helft van 2022 heeft WVH een visitatie laten uitvoeren. Een onafhankelijke commissie van visitatiebureau Raeflex heeft de prestaties van WVH over de jaren 2018 – 2021 beoordeeld. Naast de documenten die de commissie doornam, heeft zij gesprekken gevoerd met belanghebbende partijen en samenwerkingspartners van WVH. Daaronder huurdersvereniging Houdt Zicht, vertegenwoordigers van bewonerscommissies, de gemeente, de dorpsraad, bouwpartners, collega-corporaties en zorgorganisaties waar WVH mee samenwerkt. De commissie beoordeelde het presteren van WVH met de volgende cijfers:

- Presteren naar opgaven en ambities: 7,2
- Presteren volgens belanghebbenden: 6,7
- Presteren naar vermogen: 7,0
- Governance: 7,0

Naast een toelichting op de cijfers, staan in het rapport ook aandachtspunten en aanbevelingen. WVH neemt die voor de komende jaren mee.

Governancecode

Voor woningcorporaties geldt de Governancecode 2020. Deze Governancecode geeft richtlijnen voor goed, verantwoord en transparant bestuur en toezicht. De code is niet vrijblijvend; voor leden van Aedes en de VTW is het verplicht de code te volgen en dus ook voor WVH en haar RvC. De code kent vijf principes die zijn uitgewerkt in zestig bepalingen. WVH volgt de principes en houdt zich aan de bepalingen. WVH heeft op basis van de Governancecode een governance-jaaragenda opgesteld, waarin alle onderwerpen zijn opgenomen die volgens de code de revue moeten passeren. WVH voldoet aan de Governancecode.

Voorkómen belangenverstrengeling

In 2022 was geen sprake van zich voordoende belangenverstrengeling of de mogelijke schijn daarvan, die noodzaakte tot (incidenteel) afzien van deelname aan bespreking of besluitvorming van één of meerdere leden van de raad van commissarissen.

Integriteit

Er waren in 2022 geen incidenten m.b.t. integriteitsschending. WVH heeft sinds 2016 een vertrouwenspersoon integriteit aangesteld. Naast haar rol als vertrouwenspersoon ondersteunt zij WVH om het thema integriteit bij WVH levend en open bespreekbaar te houden. Het thema integriteit wordt minimaal één keer per jaar geagendeerd in een personeelsbijeenkomst. In 2022 was dit op 29 november. Integriteit is regelmatig onderwerp van gesprek in het MT en de RvC. Dit was ook in 2022 het geval. De vertrouwenspersoon legt verantwoording af over haar activiteiten in een eigen jaarverslag. Haar jaarverslag over 2021 is geagendeerd voor de RvC-vergadering van 9 februari, het jaarverslag over 2022 is geagendeerd voor de RvC-vergadering van 8 februari 2023. Het jaarverslag kan bij WVH worden ingezien.

Zelfevaluatie

De governancecode draagt de RvC op zich jaarlijks te evalueren, waarvan één keer per twee jaar met een externe begeleider. De zelfevaluatie over 2022 heeft plaatsgevonden op 1 februari, dit keer zonder externe begeleiding. Van de zelfevaluatie is een verslag gemaakt.

Wijziging in samenstelling RvC en aanpak invulling vacatures

Sinds 2018 bestaat de raad uit vier commissarissen. In 2021 is dit per 1 juli tijdelijk uitgebreid naar vijf commissarissen met de benoeming van Helga van der Kolk (financieel profiel). De tijdelijke uitbreiding

van de raad was een bewuste keuze. Het doel was een zorgvuldige overdracht op met name het aandachtsgebied financiën, en het borgen van de continuïteit in de raad door spreiding in het rooster van aftreden. In mei 2022 liep de tweede en laatste zittingstermijn van twee commissarissen af: Mathieu Belt en Coen Sleddering. Voor die datum is een nieuwe commissaris met maatschappelijk profiel geworven: Joost Manusama. Sinds mei 2022 bestaat de raad weer uit vier commissarissen. De raad is zodanig samengesteld dat hij voldoet aan alle wettelijke eisen en de door Aw gestelde kwaliteitsprofielen. Daarnaast is het aantal van vier passend bij de schaal van WVH.

7.3 Invulling toezichthoudende rol: werkwijze, overleggen en aandachtsgebieden

Werkwijze

De RvC heeft voor de uitoefening van zijn toezichthoudende taak een toezichtkader, dat is gebaseerd op: de Woningwet en Veegwet, het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV), de Governancecode, de missie van WVH, het koersplan (ondernemingsplan) en goedgekeurde beleidsstukken. Dit toezichtkader is een bijlage bij de [visie op bestuur en toezicht](#), die ook op de website van WVH staat. De RvC ziet erop toe dat de corporatie haar maatschappelijke opdracht zorgvuldig en kwalitatief hoogwaardig vorm geeft, dat geformuleerde doelstellingen gerealiseerd worden, dat de continuïteit gewaarborgd blijft en dat risico's worden gesignaleerd, juist worden ingeschat en navolgbaar worden afgewogen.

Overleggen

Op 19 mei organiseerde WVH een ontmoeting met haar belanghebbenden en samenwerkingspartners. De RvC nam deel aan deze ontmoeting.

Jaarlijks vindt een overleg plaats tussen het bestuur van Houdt Zicht en de RvC over thema's en ontwikkelingen die de huurders bezighouden en over de activiteiten en plannen van Houdt Zicht en de RvC. Deze afspraak heeft in 2022 plaatsgevonden op 23 november.

Huurderscommissarissen zijn Hans Koster en Peter Zwart. Hans Koster is per mei 2022 benoemd tot huurderscommissaris, hij volgde Coen Sleddering op als huurderscommissaris. Er is regelmatig contact tussen de voorzitter en / of het bestuur van Houdt Zicht en de huurderscommissarissen. In 2022 was er contact over de herbenoeming van de directeur-bestuurder en heeft Houdt Zicht laten weten geen bezwaar te hebben tegen zijn herbenoeming.

Jaarlijks spreekt een vertegenwoordiging van de RvC met een vertegenwoordiging van de medewerkers van WVH. In 2022 was dit met de voorbereidingsgroep van de personeelsvergadering. Dit overleg vond plaats op 31 maart. De herbenoeming van de directeur-bestuurder was onderwerp van gesprek.

Op 11 april heeft Hans Koster namens de RvC gesproken met een vertegenwoordiging van het MT over de herbenoeming van de directeur-bestuurder.

De zittende en scheidende RvC-leden, directeur-bestuurder en MT-leden hadden op 19 oktober een informeel etentje.

Hans Koster en Peter Zwart woonden namens de RvC de ALV van WVH op 27 juni bij.

WVH bestond in 2022 75 jaar en organiseerde verschillende activiteiten om haar verjaardag te vieren.

Daaronder een verjaardagsfeest op 10 september, met burgemeester Aboutaleb en een vertegenwoordiging van de RvC.

Aandachtsgebieden

Eén of meer leden van de raad brachten in 2022 kennis en ervaring van de hieronder genoemde disciplines en deskundigheden in:

- openbaar bestuur (governance en relevant overheidsbeleid)
- volkshuisvesting en ruimtelijke ordening (doelgroepen, sociale aspecten, leefomgeving)
- woningbouw en grondbeleid (verwerving/verkoop, projectontwikkeling, renovatie, verduurzaming, initiatieven en samenwerking in verschillende vormen)
- financiën en economie (vermogenspositie, kastromen, beleggingen, leningen, huurbeleid)
- juridisch (relevante regelgeving, contracten)
- huurdersbelangen en betrokkenheid bij lokale gemeenschap
- bedrijfs- en organisatiekunde, HRM
- zorg, welzijn, veiligheid en milieu

7.4 Besluiten en behandelde onderwerpen

In 2022 heeft de RvC een aantal besluiten goedgekeurd dan wel vastgesteld conform wat daarover is vastgelegd in de statuten. Alle besluiten staan op een ondertekende besluitenlijst. De belangrijkste besluiten en goedkeuringen waren:

- Treasuryjaarplan 2022
- Herbenoeming Peter Zwart als commissaris van WVH
- Benoeming Joost Manusama tot commissaris van WVH (en later in het jaar tot vicevoorzitter van de RvC)
- Benoeming Hans Koster tot voorzitter van de RvC en huurderscommissaris per mei 2022
- Herbenoeming Marcel Korthorst als directeur-bestuurder van WVH per 1 augustus 2022
- Indexering vergoedingen van de RvC en salaris van de directeur-bestuurder per 1 januari 2022
- Instemming met doorontwikkeling organisatie en aanpassing formatieoverzicht
- Jaarverslag en jaarrekening 2021
- Goedkeuring investeringsstatuut 2022
- Goedkeuring IC-plan 2022
- Goedkeuring besluit tot verkoop van het bedrijfspand aan de Dwarskulk 39
- Vaststelling reactie op visitatierapport
- Nieuwe samenstelling selectie- en remuneratiecommissie (Joost Manusama en Hans Koster)
- Akkoord op het aanvullend bod op de nationale prestatieafspraken
- Akkoord met de geactualiseerde procuratieregeling en het geactualiseerde inkoopbeleid
- Jaarplan 2023 en (meerjaren)begroting 2023-2032
- Akkoord met top 11 van strategische risico's

In 2022 zijn daarnaast onder andere de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Visitatie 2018-2021
- Voortgang vastgoedontwikkelingen, waaronder afronding van het nieuwbouw appartementencomplex Loef en Lij, de toekomst van het Bertus Bliekhuis, de aanpak van de complexen 010 (met de platte daken) en 310 (oranjepannenbuurt) en de planontwikkeling in het Lemairepark
- Samenwerking met collega-corporaties, invulling van de rol als regiecorporatie
- Managementletter 2021
- Jaarverslag 2021 Vertrouwenspersoon
- Aw toezichtbrief 2022
- Brief WSW – borgbaarheid, borgingsplafond en financiële analyse
- Accountantsverslag 2021
- Voortgang voorbereiding implementatie nieuw ERP-systeem in 2022
- Tertiaalrapportages
- Resultaten Aedes Benchmark
- De financiële positie van WVH
- Terugkoppelingen vanuit Auditcommissie en Selectie- en Remuneratiecommissie
- Verslag zelfevaluatie 2021 en planning en voorbereiding zelfevaluatie 2022
- Agenda en agendastukken ALV van WVH op 27 juni
- Plan van aanpak strategische positiebepaling WVH in 2023

7.5 Invulling werkgeverstaak

De RvC vervult de werkgeverstaak voor de directeur-bestuurder. Sinds 1 augustus 2018 is Marcel Korthorst directeur-bestuurder van WVH. Hij is per 1 augustus 2022 herbenoemd voor een tweede termijn van 4 jaar. Hieronder het overzicht van de beloningen en emolumenten in 2022:

Naam	Rol	Periode	Bedrag in €
Marcel Korthorst	Directeur-bestuurder	01-01 t/m 31-12	136.000

De beloning voldoet aan de Wet Normering Topinkomens. De RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de directeur-bestuurder. Het beoordelingsgesprek over 2022 heeft plaatsgevonden op 17 februari 2023.

7.6 Invulling klankbordfunctie

In 2022 voerden de voorzitter en vicevoorzitter elk kwartaal gesprekken met de directeur-bestuurder om te klankborden over managementvraagstukken en te sparren over verschillende thema's. Ook tussen deze geplande gesprekken door was er regelmatig (telefonisch) contact/overleg. Het initiatief hiertoe lag zowel bij de directeur-bestuurder als bij de leden van de RvC. Voor 2023 is weer met dezelfde regelmaat een vaste cyclus afspraken gemaakt voor klankbordgesprekken.

7.7 Samenstelling RvC en benoemingstermijnen

Voor de RvC is een algemene profielschets opgesteld, waarin aandachtsterreinen van de individuele commissarissen zijn beschreven. Deze profielschets staat op de website van WVH.

De RvC bestond in 2022 uit de volgende personen:

Naam	Beroep	Nevenfuncties/achtergronden
Mr. Hans Koster Per 15 mei 2022 voorzitter Deskundigheid: juridisch Per 15 mei 2022: Op voordracht van de huurders	Advocaat bij Vuurens & Lagerwey Advocaten in Delft	- Voorzitter bestuur Stichting Van Oldebarnevelthoeve (tot 1 april 2022) - Voorzitter bestuur Stichting Welzijn Lansingerland (sinds 1 augustus 2022)
Tot 15 mei 2022: Coen Sleddering Voorzitter Deskundigheid: Communicatie-public affairs Op voordracht van de huurders	Eigenaar Sleddering Advies	- Gemeenteraadslid / fractievoorzitter VVD Rijswijk
Tot 15 mei 2022: Mathieu Belt Deskundigheid: financieel-economisch	Founder RPA Partners BV Directeur Agium Digital	-
Ir. Peter Zwart Deskundigheid: Bouwen en Vastgoed Op voordracht van de huurders	Eigenaar / vastgoedontwikkelaar bij STEAD Advisory BV	-
Drs. Helga van der Kolk RC CPC Deskundigheid: Financiën	Hoofd Financiën en Control bij LMC Voorgezet onderwijs in Rotterdam	- Voorzitter van het bestuur van Innovatiefonds PROVSO.WORKS in Rotterdam
Vanaf 15 mei 2022 Drs. Joost Manusama MA Deskundigheid: maatschappelijk	Commissaris van Politie Districtschef Zeeland	- Lid RvC Fien Wonen - Lid Curatorium Comenius College - Voorzitter Moluks Culturele vereniging Abubu - Extern lid Commissie Ongewenste Omgangsvormen bij het Ministerie van Buitenlandse Zaken

Rooster van aftreden

Naam	Aftredend	Herbenoembaar
Hans Koster	1 juli 2024	Ja
Peter Zwart	15 februari 2026	Neen
Helga van der Kolk	1 juli 2025	Ja
Joost Manusama	15 mei 2026	Ja

7.8 Commissies

In 2022 waren binnen de RvC de volgende commissies actief:

- Audit Commissie
- Selectie- en remuneratie Commissie

De commissies bereiden de besluitvorming voor de RvC voor. Daarmee wordt kennis en ervaring van de individuele leden nog meer benut en kan tijdens de reguliere vergaderingen integraal naar het bestuur van WvH gekeken worden.

Commissie	Voorzitter	Lid
Audit	Helga van der Kolk	Peter Zwart
Selectie- en remuneratie	Hans Koster (tot 15 mei 2022) Joost Manusama (vanaf 8 juni 2022)	Coen Sleddering tot 15 mei 2022 Hans Koster (vanaf 15 mei 2022)

Selectie- en Remuneratie

De selectie- en remuneratiecommissie heeft zich beziggehouden met de wisselingen in de RvC en het beleggen van de diverse rollen en bezetting van commissies. Dit gebeurde in 2022 vooral via online contact met de bestuurssecretaris. In mei 2022 traden Coen Sleddering en Mathieu Belt af. Per 15 mei 2022 is Joost Manusama benoemd als nieuwe commissaris. Hij is op 8 juni benoemd tot voorzitter van de Selectie- en remuneratiecommissie en op 13 juni via een e-mailronde benoemd tot vicevoorzitter van de RvC.

De commissie bereidt de voorstellen voor vergoedingen van de RvC-leden en de directeur-bestuurder voor. Daarnaast heeft de commissie elk kwartaal overleg over lopende zaken met de directeur-bestuurder en voert zij namens de RvC het beoordelingsgesprek met de directeur-bestuurder.

Audit

De auditcommissie is in 2022 vijf maal bijeen geweest. Belangrijkste agendapunten in de vergaderingen waren:

- Afronding en opvolging Managementletter 2021
- Terugkoppeling vanuit treasurycommissie; Treasuryjaarplan 2022 en treasuryrapportage
- Tertiaalrapportages
- IC-plan 2022
- Investeringsstatuut 2022
- Risicomanagement
- Financieel overzicht / voortgang projecten afdeling vastgoed
- Jaarstukken 2021 en accountantsverslag
- Jaarplan 2023 en (meerjaren)begroting 2023-2032
- Procuratieregeling 2022
- Inkoopbeleid 2022

7.9 Educatie

De raad van commissarissen en de directeur-bestuurder onderkennen het belang van permanente educatie en het op de hoogte zijn van de ontwikkelingen op het eigen aandachtsgebied en meer algemeen op het gebied van de volkshuisvesting en toezicht.

In 2022 volgden de commissarissen cursussen en workshops, werden vergaderingen van de VTW, de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties bezocht, en werden lezingen bijgewoond over actuele thema's in de volkshuisvesting en over de toezichtrol. Volgens de governancecode voor woningcorporaties moeten toezichthouders gemiddeld minimaal 5 PE punten per kalenderjaar halen.

In 2022 haalde de directeur-bestuurder 24 PE-punten. Over de periode 2020 tot en met 2022 heeft hij 112 PE punten gehaald. Daarmee voldoet hij aan de norm van minimaal 108 PE-punten in 3 jaar.

Naam	Aantal behaalde PE-punten in 2022	Aantal behaalde PE-punten in 2021	Aantal behaalde PE-punten in 2020	Aantal behaalde PE-punten in 2019
Leden van de RvC				
Peter Zwart	6	4	6	15,5
Hans Koster	10	6	4 vanaf 1 juli 2020	-
Helga van der Kolk	2	12 (vanaf 1 juli 2021)	-	-
Joost Manusama Vanaf 15 mei 2022	6	-	-	-
Coen Sleddering (tot 15 mei 2022)	0	4	6	5,5
Mathieu Belt (tot 15 mei 2022)	11	6	7	6,5
Directeur-bestuurder				
Marcel Korthorst	24	52	35	24

7.10 Vergoedingen aan leden van de Raad van Commissarissen

De RvC wordt beloond volgens de wettelijke kaders met in achtneming van de Wet Normering Topinkomens. De RvC volgt de Honoreringcode van de VTW.

Volgens de Wet Normering Topinkomens is WVH te classificeren als een D-corporatie. Dit betekent dat de maximale bruto vergoeding voor de directeur-bestuurder op fulltime basis in 2022 € 136.000 mag bedragen. De normen voor de vergoedingen van de RvC-leden worden hiervan afgeleid. De vergoedingen voor de voorzitter mag hiervan maximaal 15% zijn en voor de overige leden maximaal 10%. In het jaar 2022 bedroeg de feitelijke bezoldiging van zowel de voorzitter als de leden minder dan deze norm. De RvC hield zich aan de VTW Beroepsregel. De vergoedingen waren:

Naam	Bezoldiging als lid in €		Bezoldiging als voorzitter in €		Totaal in €	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Coen Sleddering (Tot en met 14 05 2022)	-	-	6.120	15.300	6.120	15.300
Mathieu Belt (Tot en met 14 05 2022)	4.080	10.250	-	-	4.080	10.250
Peter Zwart	10.880	10.250	-	-	10.880	10.250
Hans Koster	4.080	10.250	10.200	-	14.280	10.250
Helga van der Kolk (vanaf 1 juli 2021)	10.880	5.125	-	-	10.880	5.125
Joost Manusama Vanaf 15 mei 2022	6.800	-	-	-	6.800	-
Totaal	36.720	35.875	16.320	15.300	53.040	51.175

7.11 Onafhankelijkheid

De RvC van WVH is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar en de directeur-bestuurder geheel onafhankelijk, maar als team wel onderling aanvullend kunnen opereren. De RvC opereert ook daadwerkelijk als een team, met respect voor en gebruikmaking van elkaars deskundigheid en stijl. Er wordt sterk gehecht aan het voorkómen van oneigenlijke beïnvloeding en (ogenschijnlijke) belangenverstremgeling. Hiervan is dan ook geen sprake geweest in 2022. WVH verleende ook in 2022 aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen, die niet onder het beloningsbeleid vallen.

7.12 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeur-bestuurder. Om de maximaal 8 jaar wordt gewisseld van kantoor (om de maximaal 5 jaar van accountant in persoon). Per boekjaar 2021 is Q-Concepts de accountant van WVH. Deze was aanwezig bij de bespreking van de jaarrekening 2021.

7.13 Verklaring van de Raad van Commissarissen

De directeur-bestuurder heeft de jaarstukken 2022 opgesteld, met daarin opgenomen, het bestuursverslag, de jaarrekening en de overige gegevens. Q-Concepts heeft de jaarrekening gecontroleerd en voorzien van een goedkeurende controleverklaring. De RvC kan zich verenigen met het bestuursverslag van de directeur-bestuurder. De RvC verleent de directeur-bestuurder decharge voor het gevoerde beleid en stelt de jaarrekening vast.

De middelen van WVH zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de vereniging. De woongelegenheden liggen binnen het statutaire werkgebied.

De RvC en zijn individuele leden verklaren integer en onafhankelijk te hebben gehandeld.

Hoek van Holland, 7 juni 2023

De Raad van Commissarissen,
namens deze,

Hans Koster

8. WVH als vereniging – Algemene Ledenvergadering

WVH is een vereniging met leden. Iedereen die in een woning van WVH woont (één persoon per woning) kan lid worden van WVH.

De bevoegdheden van de Algemene Ledenvergadering (ALV) zijn vastgelegd in de statuten. De ALV heeft adviesrecht bij besluiten van de bestuurder die goedkeuring nodig hebben van de RvC. De ALV heeft in de haar vergadering van 27 juni opnieuw besloten voor een jaar af te zien van dat adviesrecht.

In 2022 is de vergadering van Leden één keer bijeengekomen. Volgens artikel 16 van de statuten heeft de directeur-bestuurder een onafhankelijk technisch voorzitter voor de vergadering benoemd: Robert van Bendegem. Tijdens de ALV zijn de volgende agendapunten behandeld:

- Jaarstukken 2021
- Herbenoeming van de directeur-bestuurder Marcel Korthorst
- Besluit afzien van adviesrecht door ALV
- Vaststelling van de contributie voor het lidmaatschap van WVH

De agenda en de stukken voor de ALV worden gepubliceerd op de website van WVH. Alle leden ontvangen uiterlijk twee weken voor de vergadering een uitnodiging.

Per 31 december 2022 was 38% van de huurders lid van de vereniging, iets lager dan het percentage in 2021. In 2022 telde de vereniging in totaal 752 leden (in 2021: 790).

9. Kengetallen

Boekjaar	2022	2021	2020	2019	2018
Gegevens vastgoedbezit (eenheden)					
1945 tot 1959	642	642	642	642	642
1960 tot 1969	216	216	216	216	216
1970 tot 1979	598	598	598	598	598
1980 tot 1989	201	201	201	201	198
1990 tot 1999	193	193	193	193	193
2000 en later	209	134	134	134	134
Sub-totaal in exploitatie in aanbouw	2.059	1.984 76	1.984	1.984	1.981
Totaal	2.059	2.060	1.984	1.984	1.981
Gem. WOZ-waarde eenheid, waarderingsjaar	256.000	227.000	206.000	201.000	180.000
Kwaliteit					
Aantal reparatieverzoeken per woning	1,29	1,51	1,19	1,34	1,08
Kosten niet-planm. onderhoud per woning	1.337	1.019	715	1.009	687
Kosten planmatig onderhoud per woning	1.889	1.094	563	1.116	1.062
Kosten woningverbetering per woning	506	2.590	114	385	245
Totaal onderhoud per woning	3.732	4.704	1.392	2.510	1.994
Prijs-kwaliteitverhouding					
Gemiddelde aantal punten WWS per 31-12	163	168	167	163	164
Gemiddelde netto huurprijs per woning per 31-12	614	595	594	584	564
Verhuur van woningen					
Mutatiegraad	7,16	4,39	3,21	5,71	5,20
Huurachterstand in % van de jaarhuur	1,12	0,68	0,45	0,47	0,64
Leegstand in % van jaarhuur	2,07	1,04	0,62	0,63	0,46
Financiële continuïteit					
Solvabiliteit op basis van marktwaarde in %	87,8	87,3	88,2	89,0	86,3
Solvabiliteit op basis van beleidswaarde in %	74,8	67,3	69,4	74,0	56,8
Liquiditeit (kortlopende vorderingen/schulden)	0,30	0,24	0,56	0,68	0,42
Rentabiliteit gemiddeld eigen vermogen (na belasting) in%	6,72	12,49	2,28	14,32	31,11
Rentabiliteit gemiddeld lang vreemd vermogen in%	1,95	2,19	2,78	2,99	3,14
Rentabiliteit totaal vermogen (na belasting) in %	6,14	10,90	1,76	12,38	16,88
Eigen vermogen per gewogen eenheid	173.000	169.000	149.000	145.000	125.000
Cash-flow per eenheid	219	1.072	2.026	574	709
Loan to Value in %	24,26	33,80	25,79	25,80	38,50
Dekkingsratio/Onderpandsratio in %	10,62	13,92	12,56		
Balans en winst- en verliesrekening x € 1.000					
Eigen vermogen op basis van marktwaarde	355.828	332.698	293.574	286.963	248.614
Totaal netto huren	14.312	13.825	13.593	13.283	12.942
Vergoedingen	207	198	221	229	264
Jaarresultaat	23.130	39.125	6.610	38.348	43.983
Marktwaardemutatie	36.726	37.466	9.196	33.059	44.656

DEEL 2 JAARREKENING

1 BALANS PER 31 DECEMBER 2022
(na resultaatbestemming)

	31 december 2022	31 december 2021
	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA		
VASTE ACTIVA		
Immateriële vaste activa	(1) 320	0
Vastgoedbeleggingen	(2)	
DAEB vastgoed in exploitatie	366.098	329.485
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	35.110	34.997
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	13.292
Totaal van vastgoedbeleggingen	<u>401.208</u>	<u>377.774</u>
Materiële vaste activa	(3)	
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.097	1.180
Financiële vaste activa	(4)	
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	12	12
Latente belastingvorderingen	13	181
Totaal van financiële vaste activa	<u>25</u>	<u>193</u>
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	<u>402.651</u>	<u>379.147</u>
VLOTTENDE ACTIVA		
Vorderingen	(5)	
Huurdebiteuren	130	65
Overige vorderingen	18	30
Vennootschapsbelasting	1.652	735
Overlopende activa	216	189
Totaal van vorderingen	<u>2.016</u>	<u>1.019</u>
Liquide middelen	(6) 545	863
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	<u>2.561</u>	<u>1.883</u>
TOTAAL VAN ACTIVA	<u><u>405.212</u></u>	<u><u>381.030</u></u>

	31 december 2022	31 december 2021
	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA		
EIGEN VERMOGEN	(7)	
Herwaarderingsreserve	306.003	284.106
Overige reserves	49.826	48.592
TOTAAL VAN EIGEN VERMOGEN	<u>355.828</u>	<u>332.698</u>
VOORZIENINGEN	(8)	
Onrendabele investeringen en herstructurerings	0	625
Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings	72	71
	<u>72</u>	<u>696</u>
LANGLOPENDE SCHULDEN	(9)	
Schulden aan kredietinstellingen	40.742	39.743
Overige schulden	0	5
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	<u>40.742</u>	<u>39.748</u>
KORTLOPENDE SCHULDEN	(10)	
Schulden aan kredietinstellingen	5.901	4.601
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.493	2.076
Schulden aan groepsmaatschappijen	12	12
Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	217	471
Overige schulden	40	9
Overlopende passiva	907	719
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	<u>8.570</u>	<u>7.888</u>
TOTAAL VAN PASSIVA	<u><u>405.212</u></u>	<u><u>381.030</u></u>

2 WINST EN VERLIESREKENING OVER 2022

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	(11) 14.312	13.825
Opbrengsten servicecontracten	(12) 207	198
Lasten servicecontracten	(13) -258	-253
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	(14) -1.416	-1.200
Lasten onderhoudsactiviteiten	(15) -7.804	-5.176
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	(16) -2.565	-3.029
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	2.475	4.366
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	(17) 170	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	(18) -42	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	128	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(19) 490	962
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	(20) 21.594	36.270
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.084	37.232
Opbrengst overige activiteiten	(21) 32	7
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	32	7
Overige organisatiekosten	(22) -563	-1.572
Kosten omtrent leefbaarheid	(23) -246	-168
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	(24) 21	5
Rentelasten en soortgelijke kosten	(25) -785	-832
Totaal van financiële baten en lasten	-764	-826
Totaal van resultaat voor belastingen	23.147	39.038
Belastingen	(26) -17	87
Resultaat uit deelnemingen	(27) 0	0
Totaal van resultaat na belastingen	23.130	39.125

3 KASSTROOMOVERZICHT 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	14.366		13.909	
Vergoedingen	227		215	
Overige bedrijfsontvangsten	47		9	
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>		14.640		14.133
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	-3		-2	
Betalingen aan werknemers	-1.315		-1.197	
Onderhoudsuitgaven	-6.607		-3.620	
Overige bedrijfsuitgaven	-3.231		-3.236	
Betaalde interest	-838		-865	
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-33		-31	
Verhuurderheffing	-1.464		-2.039	
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-13		-11	
Vennootschapsbelasting	-766		-1.015	
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>		-14.270		-12.016
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN		369		2.116
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden		170		0
<i>Uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Nieuwbouw huur	-764		-11.830	
Verbeteruitgaven	-2.234		-3.737	
Investerings overig	-179		-111	
<i>Verwerving van vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</i>		-3.178		-15.678
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>		-3.008		-15.678
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN		-3.008		-15.678
transporteren		-2.638		-13.562

	2022		2021	
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport		-2.638		-13.562
KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe geborgde leningen		6.900		16.297
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen		-4.580		-4.580
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN		2.320		11.717
Toename van geldmiddelen		-318		-1.845
Liquide middelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	863		2.708	
Geldmiddelen aan het einde van de periode	545		863	
		-318		-1.845

4 TOELICHTING OP DE JAARREKENING

ALGEMENE TOELICHTING

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

Activiteiten

Woningbouwvereniging Hoek van Holland (hierna: WVH) is een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid met de status van "toegelaten instelling volkshuisvesting". De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit de exploitatie en verhuur van woningen voor de sociale huursector, maar ook uit de verhuur van maatschappelijk en bedrijfsonroerend goed en parkeervoorzieningen.

WVH is werkzaam binnen de juridische wetgeving van de Woningwet, het Besluit Toegelaten instellingen Volkshuisvesting 2015 (Btiv) en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Rtiv). WVH heeft op 25 augustus 2016 toelating verkregen in de regio Haaglanden, Midden Holland en Rotterdam (besluit op grond van artikel 41b van de Woningwet en artikel 35 van het Btiv).

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

De statutaire en feitelijke vestigingsplaats is gemeente Rotterdam. Het kantoor bevindt zich aan de Planciusshof 75, 3151 GC Hoek van Holland.

WVH is opgericht op 15 januari 1947. De laatste statutenwijziging heeft plaatsgehad op 19 september 2018.

WVH is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 24108268. Het RSIN nummer is 002413310. WVH heeft de status van ANBI instelling.

WVH heeft een verbinding: WVH Deelnemingen BV. In deze BV worden geen activiteiten verricht. Derhalve wordt geen geconsolideerde jaarrekening opgesteld. WVH oefent overheersende zeggenschap uit over VvE De Plancius. Deze VvE is evenwel niet in de jaarrekening verwerkt omdat de betekenis te verwaarlozen is op het geheel.

Stelselwijziging

Wijziging Rtiv art 14a definities onderhoud en verbetering en de verwerking daarvan

In de jaarrekening 2021 zijn de projecten die toezien op renovatie of ingrijpende verbouwingen van bestaand bezit gepresenteerd onder de vastgoedbeleggingen in exploitatie en niet meer onder vastgoedbeleggingen in ontwikkeling. Hiermee is invulling gegeven aan de aanpassing en uitbreiding van RJ 645.212, 217 en 218.

Schattingswijzigingen

In de jaarrekening 2022 is geen sprake van schattingswijzigingen.

Prestatiewijzigingen

In de jaarrekening 2022 zijn de reserveringen voor scholing en jubilea opgenomen onder de overige voorzieningen en niet meer onder de overlopende passiva.

Schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van WVH.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

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

Voor de waardering in de jaarrekening wordt de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerd. Uitgaande van de gegeven definitie van de marktwaarde wordt in de markt de nauwkeurigheid van de waardering geacht te liggen binnen een bandbreedte van 10 procent plus en min de waarde.

Continuïteit

De jaarrekening is opgesteld op basis van de going concern veronderstelling.

Validatie basiswaardering

Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie plaats van de basisversie. 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 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van de jaarrekening.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden) als afgeleide of afgescheiden financiële instrumenten verstaan. Primaire financiële instrumenten worden toegelicht bij de behandeling van de individuele balansposten. WVH maakt geen gebruik van afgeleide instrumenten (derivaten) of afgescheiden instrumenten (embedded derivaten).

Verbonden partijen

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

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

Toelichting op kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen en de vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, (des)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 (im)materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Winstbelastingen, ontvangen interest en betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden zijn opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten. De verkrijgingsprijs van de verworven groepsmaatschappij wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in de deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële leasecontract wordt voor het gedeelte dat betrekking heeft op de aflossing als een uitgave uit financieringsactiviteiten aangemerkt en voor het gedeelte dat betrekking heeft op de interest als een uitgave uit operationele activiteiten. De ontvangst uit hoofde van een sale and financial leaseback-transactie wordt gepresenteerd als een ontvangst uit hoofde van financieringsactiviteiten.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

WVH heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in hoofdstuk 12.

Op grond van artikel 15 lid 2 en 4 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 brengt de toegelaten instelling voor verslagjaren die aanvangen op of na 1 januari 2018 in de toelichting van de jaarrekening onderscheid aan tussen diensten van algemeen economische belang (DAEB tak) en de overige diensten (niet-DAEB tak). Niet-DAEB activiteiten betreffen alle activiteiten die niet toezien op de bouw, verhuur en beheer van sociale huurwoningen en het beheer van maatschappelijk vastgoed.

Voor de toerekening van activa, verplichtingen, baten en 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. De verdeelsleutels zijn opgesteld op complex en totaal niveau. De bij de aard van de post meest passende verdeelmethode is toegepast.

5 GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Algemeen

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving en de regels van toepassing op de Wet normering van topinkomens ('WNT').

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

Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorgaande jaar, met uitzondering van de wijzigingen zoals beschreven in de paragraaf stelselwijziging en presentatiewijziging.

Immateriële vaste activa

Immateriële vaste activa worden in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige voordelen die dat actief in zich bergt, zullen toekomen aan WvH en de kosten van dat actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld.

De immateriële vast activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.
Overige immateriële vast activa

De overige immateriële vaste activa betreffen de kosten van gekochte software en de kosten voor het inrichten van het nieuwe ERP. Het geactiveerde bedrag wordt volgens de lineaire methode afgeschreven in 8 jaar.

De aankoop- en inrichtingskosten bestaan geheel uit externe kosten. De geactiveerde kosten worden na ingebruikname volgende de lineaire methode afgeschreven over de verachte gebruiksduur, die 8 jaar bedraagt.

Voor het nog niet afgeschreven deel van de geactiveerde ontwikkelingskosten wordt een wettelijke reserve gevormd.

Vastgoedbeleggingen

(DAEB en niet-DAEB) vastgoed in exploitatie

Algemeen

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

Verkrijgings- of vervaardigingsprijs

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen bij oplevering die op balansdatum worden verwacht. Indien grond gekocht is met opstallen, met de intentie de opstallen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstallen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs is per eenheid bepaald.

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

Verwerking verbetering vastgoed in exploitatie

Uitgaven in het vastgoed in exploitatie na eerste verwerking worden verwerkt als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed in exploitatie indien deze betrekking hebben op een verbetering. Dit is het geval indien:

De werkzaamheden die dienen om aan de onroerende zaak of een zelfstandig gebouwdeel een wezenlijke verandering aan te brengen, waardoor de onroerende zaak naar inrichting, aard of omvang een wijziging heeft ondergaan.

Tot de verbeteringen worden ten minste gerekend de werkzaamheden die verband houden met:

- Het gebruiksklaar maken van een nieuw verworven onroerende zaak;
- De nieuwbouwwitgaven bij vervangende nieuwbouw die volgen na het slopen van bestaande opstallen;
- Herstel van fysieke beschadiging aan onroerende zaken als gevolg van abnormale gebeurtenissen;
- Een ingrijpende verbouwing.

Er is sprake van een 'ingrijpende verbouwing' als een onroerende zaak technisch en economisch gezien hoogst verouderd is of als van een onroerende zaak een gedeelte bouwvallig is, welk gedeelte wordt afgebroken, en in het overblijvende gedeelte een groot aantal veranderingen en vernieuwingen wordt aangebracht.

We beschouwen de ingrijpende verbouwing (renovatie) als een investering wanneer wordt voldaan aan minstens drie van de volgende vier criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen) waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak waardoor deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het brengen dan wel houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden, dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in de zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

Overige onderhoudslasten, worden in de winst en verliesrekening verwerkt. Dit betreffen de werkzaamheden die naar hun aard dienen om een verhuurbare eenheid, dan wel complex - in vergelijking met de toestand waarin die zich bij stichting of latere verandering bevond - in bruikbare staat te herstellen en aldus de ingetreden achteruitgang op te heffen; dit ongeacht de omvang van de uitgaven.

Typering

DAEB vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van het afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties jaarlijks per 1 januari wordt vastgesteld. Deze grens is op 1 januari 2022 € 763,47 (1 januari 2021 € 752,33). Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat is 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 Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Niet-DAEB vastgoed omvat woningen en overige objecten welke niet voldoen aan het criterium van het DAEB vastgoed.

Waarderingscomplex

Overeenkomstig het Handboek modelmatig waarden marktwaarde vindt waardering op waarderingscomplexniveau plaats. Elk waarderingscomplex bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type eenheid, bouwjaar en locatie. Daarnaast is het gehele waarderingscomplex als eenheid aan een derde partij te verkopen. Alle verhuureenheden van WvH maken deel uit van een waarderingscomplex of vormen een afzonderlijk waarderingscomplex.

Uitgaven na eerste verwerking

Bij uitgaven na eerste verwerking dient de beoordeling of en in hoeverre sprake is van een bijzonder waarderingsverlies te zijn gebaseerd op de kasstroom genererende eenheid waarop de uitgaven na eerste verwerking betrekking hebben. Het zogeheten onrendabele deel wordt ten laste van de winst- en verliesrekening verantwoord onder de post "Overige waardeveranderingen vastgoedbeleggingen".

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat (actuele waarde). WvH waardeert haar vastgoed in exploitatie bij eerste verwerking tegen verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Daarna vindt waardering plaats tegen de actuele waarde zijnde de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022'). WvH hanteert voor haar onroerende zaken in exploitatie de basisversie van het Handboek modelmatig waarden 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. Om de basisversie toe te kunnen passen heeft WvH een analyse gemaakt van haar bezit en hierbij vastgesteld dat het type en de samenstelling van het bezit past binnen de uitgangspunten en normeringen die de basisversie voorschrijft. Dientengevolge heeft WvH geconcludeerd dat de toepassing van de basisversie leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor de gehele portefeuille en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat dat de jaarrekening volgens het verslaggevingsstelsel moet weergeven.

Waarderingsmethode

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

- De aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed.
- De overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is.
- Feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen zijn (zoals bijvoorbeeld afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen.
- Het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet "contant" worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar (de zogenaamde exit yield).
- Toepassing van de basisversie kenmerkt zich door het feit dat een marktwaarde in verhuurde staat op complexniveau wordt bepaald maar waarbij op portefeuille niveau (totaal van alle complexen) de waardering leidt tot een acceptabele uitkomst van de marktwaarde in verhuurde staat voor het geheel van de betreffende complexen en past binnen het getrouwe beeld van het vermogen en resultaat van de jaarrekening.
- In overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden is er geen taxateur betrokken geweest bij de bepaling en toetsing van de marktwaarde in verhuurde staat;
- Binnen de toepassing van de basisversie is het niet mogelijk om vrijheidsgraden te gebruiken. Dit betekent dat de parameters zoals deze opgenomen zijn in het handboek integraal gevolgd zijn.

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; door-exploiteren en uitponden. Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Voor de gereguleerde woningen geldt dat de eerste 7 jaar niet mag worden uitgepand bij complexmatige verkoop.

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

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van een marktconform uitgangspunt gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpandscenario.

WVH heeft de in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 voorgeschreven parameters en uitgangspunten toegepast. Onder toepassing van de basisversie is geen gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden zoals deze zijn opgenomen in het Handboek.

Beleidswaarde

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

- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van WVH bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.
- Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhoud)beleid van WVH en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. WVH hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
De onderhoudsnorm in de beleidswaarde is gebaseerd op de meerjarenonderhoudsbegroting van dat specifieke complex. De norm is bepaald over een periode van 15 jaar.
- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van WVH en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. WVH hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:
De verhuur- en beheerlasten in de beleidswaarde zijn conform de meerjarenbegroting ingerekend. De norm is bepaald over een periode van 15 jaar.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt dus verondersteld dat de marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Voor zover afwijkend voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTIV.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Typering

Dit betreffen complexen in aanbouw die zijn bestemd om te worden ingezet als vastgoed in exploitatie.

Waarderingsgrondslag

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De hieronder opgenomen bedragen betreft onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie. Deze zaken 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. Investeringsen gedaan in het boekjaar worden afgeschreven met ingang van het nieuwe boekjaar. Op terreinen wordt niet afgeschreven.

Voor groot onderhoud is geen voorziening getroffen. Het kantoorpand is onderdeel van een VvE en daar is een onderhoudsvoorziening getroffen.

Financiële vaste activa

Deelneming in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van WVH.

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

Latente belastingvorderingen

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en passiva volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening opgenomen waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat deze in de toekomst kunnen worden gerealiseerd of gecompenseerd. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de aan het einde van het jaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde. Het percentage waartegen contant is gemaakt bedraagt 1,4%. Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dat betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange looptijd tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

Vlottende Activa

Vorderingen

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

Overlopende activa

De onder de overlopende activa opgenomen bedragen worden opgenomen tegen de nominale waarde.

Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder de kortlopende schulden.

De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

Eigen vermogen

Onder het eigen vermogen wordt begrepen het verschil tussen de activa en passiva inclusief winstbestemming (vrije reserve) en bekleemde reserves. De bekleemde reserves zijn de niet gerealiseerde herwaarderingsreserves als gevolg van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde.

Herwaarderingsreserve

De herwaarderingsreserve wordt gevormd wanneer de actuele waarde van het bezit op balansdatum hoger is dan de verkrijgings- of verwaardigingsprijs van het bezit. De jaarlijkse aanpassing van de waarde van het bezit wordt via het resultaat toegevoegd of onttrokken aan deze reserve. Bij sloop of verkoop wordt de individuele waarde van het complex of de eenheid rechtstreeks overgeboekt naar de overige reserves. Indien de herwaarderingsreserve per complex negatief wordt, vindt onttrekking aan de overige reserves plaats. De herwaarderingsreserve wordt individueel, per eenheid bepaald.

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt rekening gehouden met afschrijvingen en bijzondere waardeverminderingen.

Overige reserves

De overige reserves bestaat uit de sommering van de resultaten. Het saldo van de winst en verliesrekening is aan deze reserve toegevoegd, nadat is bepaald welk deel naar de herwaarderingsreserve wordt overgeboekt. Bij sloop of verkoop wordt het saldo van het complex of individuele eenheid naar deze reserve geboekt.

VOORZIENINGEN

Voorzieningen worden in de balans opgenomen wanneer er sprake is van:

- Een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting die het gevolg is van een gebeurtenis in het verleden;
- Waarvan een betrouwbare schatting kan worden gemaakt;
- Het waarschijnlijk is dat voor afwikkeling van die verplichting een uitstroom van middelen nodig is.

Indien (een deel van) de uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen waarschijnlijk geheel of gedeeltelijk door een derde worden vergoed bij afwikkeling van de voorziening, wordt de vergoeding als afzonderlijk actief gepresenteerd.

Voorzieningen worden gewaardeerd tegen de nominale waarde van de beste schatting van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de verplichtingen en verliezen af te wikkelen.

Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

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 WVH zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van WVH rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering.

Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijdswaarde van geld niet materieel is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

Overige voorzieningen

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Deze uitgaven zijn gewaardeerd tegen nominale waarde, tenzij hieronder anders is aangegeven. WVH onderkent de volgende overige voorzieningen:

Er zijn voorzieningen voor jubilea en loopbaanontwikkelingsbudget (LOB) opgenomen. Deze personeelsbeloningen maken deel uit van de CAO en hebben een langlopend karakter.

Jubilea. Deze wordt opgenomen tegen de contante waarde van de verwachte uitkeringen gedurende het dienstverband. Bij de berekening van de voorziening wordt onder meer rekening gehouden met verwachte salarisstijgingen en de blijfkans. Uitgangspunten zijn: disconteringsvoet 5,25% en een salarisstijging van 2,25%.

LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde.

Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten. 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 aflossingsverplichting voor het komend jaar van de langlopende schulden is opgenomen onder de kortlopende schulden.

KORTLOPENDE SCHULDEN

Alle kortlopende schulden betreffen betalingsverplichtingen met een looptijd van maximaal 1 jaar.

Schulden aan kredietinstellingen

Deze schulden betreffen de aflossingsverplichtingen in het boekjaar volgend op het verslagjaar.

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De schulden aan leveranciers worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schulden aan groepsmaatschappijen

De schulden aan maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Schulden ter zaken van Belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

Waardering van deze bedragen vindt plaats tegen nominale waarde. Het bedrag te betalen btw is inclusief het te betalen bedrag aan verlegde btw, die administratief onder de schulden aan leveranciers is opgenomen.

Overige schulden

Overige schulden zijn gewaardeerd tegen nominale waarde.

Overlopende passiva

De onder deze post opgenomen bedragen zijn, indien niet anders aangegeven, gewaardeerd tegen nominale waarde. Onder deze post zijn allerlei verplichtingen jegens het personeel van de toegelaten instelling opgenomen.

Operationele leasing

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

6 GRONDSLAGEN VOOR DE 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. 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.

De winst- en verliesrekening wordt verantwoord op basis van de functionele indeling. Omdat WVH naast verhuuractiviteiten tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categoriale indeling. In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WVH. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels.

De verdeelsleutels zijn bepaald op basis van de globale urenbesteding van de functies binnen WVH aan de diverse functionele gebieden. In 2022 wordt dezelfde methode gehanteerd als in het voorgaand jaar. Bij de toerekening van indirecte kosten en opbrengsten wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat.

Bedrijfsopbrengsten

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.

Huuropbrengsten

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd en bedraagt voor lager (midden)inkomens maximaal 2,3% (2021 0%), of € 25,- bij een kale huur onder de € 300. Hoger (midden)inkomens en hoog inkomens zijn gemaximeerd op een stijging van € 50,- respectievelijk € 100,-. De huurverhoging van vrijesectorwoningen is gemaximeerd op 3,3% (2021 2,4%).

In het verslagjaar 2022 heeft WVH een huurverhogingspercentage van 2,3% (2021 0%) per woning toegepast, met uitzondering van 2 complexen (met veel woningen met een E, F G label). De huurverhoging bij inkomensafhankelijke huurverhoging is gemaximeerd op € 30,- respectievelijk € 60,-. WVH heeft in 2022 wel een inkomensafhankelijke huurverhoging toegepast (in 2021 niet). Bij geliberaliseerde woningen is in 2022 een huurverhogingspercentage van 3,3% (2021 2,4%) per woning toegepast. De huurverhoging voor zorgvastgoed, bedrijfsruimten en parkeervoorzieningen is vrij overeen te komen.

De huursom mag in 2022 maximaal met 2,3% stijgen (2021 0%). De gerealiseerde huursomstijging in 2022 bedroeg 1,58%.

De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

Opbrengsten servicecontracten

Dit betreffen ontvangen bedragen van huurders en bewoners ter dekking van te maken en gemaakte servicekosten. Jaarlijks vindt verrekening plaats op basis van de daadwerkelijke bestedingen. De kosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- Gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Verkoopopbrengst bij levering van vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte). De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

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.

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

Bedrijfslasten

Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke kosten van activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de loonkosten per afdeling dan wel effectief het aantal werkzame medewerkers.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers.

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten.

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

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

Pensioenlasten

WVH heeft alle pensioenregelingen verwerkt volgens de verplichtingenbenadering. De over het verslagjaar verschuldigde premie wordt als last verantwoord. Jaarlijks wordt beoordeeld of, en zo ja welke verplichtingen naast de aan de pensioenuitvoerder te betalen premie per balansdatum bestaan. Uit deze beoordeling vloeit voort of een eventuele voorziening dient te worden getroffen. Hiervan is ultimo 2022 geen sprake.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Hieronder zijn met name de posten verhuurderheffing, onroerendezaakbelasting en verzekeringskosten opgenomen.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Dit betreffen waardeverminderingen, en eventuele terugname hiervan, die gedurende het verslagjaar zijn ontstaan vanuit nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw, woningverbetering en herstructurering. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op reële waarde geactiveerde activa.

Financiële baten en lasten

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

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoop klaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Op dit moment wordt deze rente tegen 0% geactiveerd, gezien de hoogte van de kortlopende rente.

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.

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Belastingen

Acute belasting

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de geldende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen AEDES Vereniging van Woningcorporaties en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Jutphaas Wonen heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

Eind 2022 heeft de Belastingdienst de VSO 2 opgezegd. Woningbouwvereniging Hoek van Holland heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo boekjaar en het fiscale resultaat over het boekjaar 2022 bepaald.

Resultaat uit deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt opgenomen het aan de woningcorporatie toekomende aandeel in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij WvH geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. De deelneming is een zogenaamde inactieve vennootschap.

7 FINANCIËLE INSTRUMENTEN EN RISICOBEBEERSING

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

Doelstelling en beleid inzake beheer financiële risico's

In het treasurystatuut van WVH dat in april 2018 is vastgesteld staan de kaders benoemd omtrent het beheersen van risico's. De financiële instrumenten voldoen aan de kaders genoemd in een aanvullende toelichting op het treasurystatuut. In het statuut is het gebruik van afscherpende instrumenten toegestaan ter beheersing van het renterisico op zekere kasstromen en de instrumenten zijn defensief van aard. WVH maakt geen gebruik van derivaten.

Algemeen

De belangrijkste financiële risico's waaraan WVH onderhevig is, zijn het renterisico, het kredietrisico, het herfinancieringsrisico en het liquiditeitsrisico. Het financiële beleid van WVH is erop gericht om op de korte termijn de effecten van renteschommelingen op het resultaat te beperken en om op lange termijn de markrentes te volgen.

Renterisico

WVH loopt renterisico over de rentedragende vorderingen (met name onder financiële vaste activa) en rentedragende langlopende en kortlopende schulden. Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt de woningcorporatie risico ten aanzien van toekomstige kasstromen. Met betrekking tot vastrentende vorderingen en schulden loopt WVH risico's over de marktwaarde.

Kredietrisico

Het gaat hierbij om het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen kunnen voldoen. Door het spreiden van transacties over verschillende financiële instellingen wordt getracht dit risico te beperken. Verder dienen de financiële instellingen te voldoen aan kredietwaardigheidseisen (rating). Dit is opgenomen in het treasurystatuut van WVH.

Herfinancieringsrisico

Herfinancieringsrisico is het risico dat WVH niet in staat is om tijdig, tegen acceptabele tarieven voldoende financiering aan te trekken voor de benodigde (her)financiering respectievelijk het risico dat onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn tot het doen van aflossingen als er overvloedige liquiditeit is of dreigt te ontstaan.

Liquiditeitsrisico

Het gaat hierbij om het risico dat over onvoldoende middelen wordt beschikt om aan de directe verplichtingen te kunnen voldoen. Dit geldt voor alle verplichtingen van WVH en haar tegenpartijen, ongeacht of dit nu crediteuren of financiële instellingen zijn. WVH heeft op verschillende manieren zoals interne bewaking van de kasstromen en een kredietfaciliteit gewaarborgd dat zij altijd aan haar verplichtingen kan voldoen. Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, alsook financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheidene posten van de balans wordt de reële waarde van het betreffende instrument toegelicht als deze afwijkt van de boekwaarde. WVH heeft geen en handelt niet in financiële derivaten en heeft in het treasurystatuut vastgelegd de omvang van het kredietrisico bij elke tegenpartij te beperken.

Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

8 BELANGRIJKE INSCHATTINGEN TEN AANZIEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

Vastgoedbeleggingen, reële waarde

De belangrijkste uitgangspunten welke bij de bepaling van de reële waarde van de op actuele waarde gewaardeerde DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn gehanteerd zijn uiteengezet in het hoofdstuk vastgoedbeleggingen. De volgende aspecten met een bijzondere invloed op de uitkomsten van de waardering kennen ten tijde van het opmaken van deze jaarrekening een bijzondere onzekerheid:

Gemiddelde resterende looptijd bestaande huurcontracten

Deze is voor contracten met een bekende looptijd gebaseerd op de contractueel minimaal resterende contractduur. Voor woningen welke zijn verhuurd aan huurders met recht op huurbescherming is op basis van historische informatie gerekend met gemiddelde mutatiegraden per complex conform de methodiek zoals voorgeschreven in het 'Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022'.

Verhuurderheffing

De sector wordt geconfronteerd met een verhuurderheffing. De basis voor deze heffing was in 2022 0,332% van de WOZ waarde van alle woningen met een huurprijs tot en met € 763,47. De maximale WOZ waarde was gesteld op € 345.000. De verhuurderheffing was in 2022 € 1.463.972

Waardering vaste activa

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 ondermeer wijzigingen in de tijd ondergaan door bewegingen in het prijsniveau van leveranciers, wettelijke procedures en aanpassingen in de voorgenomen bouwproductie.

Verwerking fiscaliteit

WVH hanteert bij de aangiften vennootschapsbelasting een voorzichtige benadering met betrekking tot standpunten bij de volgende posten:

- De waardebepaling van de ontwikkelrechten;
- Het onderscheid tussen onderhoudskosten en investeringen;
- De verwerking van projectontwikkelingsresultaten;
- Het treffen van een onderhoudsvoorziening;
- Het vormen van een herbestedingsreserve;
- De afwaardering van het vastgoed gebaseerd op een afname van de WOZ waarde.

WVH volgt in haar fiscale strategie en fiscale planning de binnen de sector gangbare standpunten die naar de mening van belastingadviseurs pleitbaar zijn.

9 TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2022

ACTIVA

1. Immateriële vaste activa

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Software (licenties)		
Verrijingsprijs	320	0
Cumulatieve afschrijvingen en overige waardeverminderingen	0	0
<i>Boekwaarde per 31 december</i>	<u>320</u>	<u>0</u>

31-12-2022	31-12-2021
x € 1.000	x € 1.000

2. Vastgoedbeleggingen

DAEB vastgoed in exploitatie	366.098	329.485
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	35.110	34.997
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	13.292
	<u>401.208</u>	<u>377.774</u>

DAEB vastgoed in exploitatie en niet-DAEB vastgoed in exploitatie

	DAEB vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>				
Cumulatieve verkrijgingsprijs	68.247	62.730	12.267	11.735
Cumulatieve herwaardering	261.746	233.470	22.765	19.558
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-508	-144	-36	-37
Stand per 01-01	<u>329.485</u>	<u>296.056</u>	<u>34.997</u>	<u>31.256</u>

	2022	2021	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
<i>Mutaties</i>				
Overboeking van Vastgoed in ontwikkeling	14.261	0	0	0
Investerings - initiële verkrijgingen	10	10	1	0
Investerings - uitgaven na eerste verwerking	838	4.618	182	533
Correctie verkrijgingsprijs	144	890	-77	0
Aanpassing marktwaarde	21.586	32.529	9	3.741
Overige waardeverminderingen en terugnemings daarvan	-216	-70	-6	0
Ten laste van voorziening onrendabel	-10	-4.547	-30	-532
Overige mutaties	0	0	-42	0
Totaal mutaties 2022	36.613	33.428	36	3.742
<i>Boekwaarde per 31 december</i>				
Aanschaffingswaarde	83.501	68.247	12.373	12.267
Cumulatieve herwaardering	283.195	261.341	22.737	22.765
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-598	-103	0	-36
Stand per 31-12	366.098	329.485	35.110	34.997

Per 31 december 2022 bedraagt de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 306 miljoen. De herwaardering heeft voor € 283,2 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 22,7 miljoen op het niet-DAEB vastgoed. De herwaardering is bepaald op basis van het verschil tussen historische kostprijs en marktwaarde. De cumulatieve waardeverminderingen hebben betrekking op de eenheden waarvan de marktwaarde onder de initiële kostprijs of verkrijgingsprijs ligt.

Marktwaarde

Zowel het DAEB als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat die is bepaald op basis van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (Rtiv). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Aangezien de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. De volgende disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie	2022	2021
Woongelegenheden	5,74%	5,56%
Bedrijfsmatige en maatschappelijk onroerend goed	9,03%	8,65%
Parkeergelegenheden	6,75%	6,26%
Intramuraal vastgoed	9,34%	9,49%

De niet-gerealiseerde waardeverandering in het vastgoed in exploitatie is de waardeverandering die de vastgoedportefeuille in exploitatie gedurende het boekjaar per saldo heeft ondergaan. Omdat het vastgoed in exploitatie in bezit is, is de waardeverandering nog niet geëffectueerd en daarom nog niet gerealiseerd. Realisatie vindt plaats op het moment dat er bezit verkocht wordt. De niet-gerealiseerde waardeverandering is onder meer het gevolg van marktontwikkelingen en kenmerken van de vastgoedportefeuille.

De vergelijking van de totale marktwaarde naar type bezit ten opzichte van vorig jaar is als volgt:

Overzicht marktwaarde x € 1.000	2022	2021
Woningen	396.176	359.352
Zorgvastgoed	4.415	4.406
Bedrijfsonroerend goed	226	429
Maatschappelijk onroerend goed	294	166
Parkeervoorzieningen	97	128
Totaal	401.208	364.481

Het verschil tussen de marktwaarde ultimo 2022 en ultimo 2021 ontstaat met name door de volgende wijzigingen en aanpassingen.

Verloopoverzicht marktwaarde 31-12-2021 naar 31-12-2022 x € 1.000		
Marktwaarde 31-12-2021		364.481
Voorraadmutaties	17.731	
Mutatie objectgegevens	33.731	
Wijziging handboek	3.465	
Wijziging parameters agv validatie handboek	54.131	
Wijziging parameters agv marktontwikkelingen	-72.331	
Totaal mutaties	36.727	
Marktwaarde 31-12-2022		401.208

De 'mutatie objectgegevens' hebben betrekking op aanpassing contracturen en WOZ-waarde. De 'wijziging parameters als gevolg van validatie handboek' is het gevolg van aanpassingen van de markthuur en disconteringsvoet. Bij de wijziging parameters als gevolg van marktontwikkelingen zijn de belangrijkste elementen aanpassing van leegwaarde en disconteringsvoet.

De historische kostprijs van het vastgoed in exploitatie bedraagt voor het DAEB vastgoed € 83,5 miljoen en voor het niet-DAEB vastgoed € 12,4 miljoen. Het bedrag van de ongerealiseerde herwaardering (verschil tussen marktwaarde en historische vervaardigings- of aanschafprijs) bedraagt ultimo 2022 € 283,2 miljoen voor de DAEB tak en € 22,7 miljoen voor de niet DAEB tak. De totale leegwaarde van de woningen bedraagt € 544,2 miljoen (2021 € 534,36 miljoen).

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Rotterdam was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 07-04-2023 inzake "Onderzoek waardeontwikkeling Handboek 2021 versus 2022" circa 15,4% te laag. 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.

Waarderingscomplex

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB als niet-DAEB vastgoed.

WVH heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 55 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

Type	Bouwperiode	Waarderings-complex	Aantal eenheden
Eengezinswoningen	1940 - 1960	8	533
Eengezinswoningen	1960 - 1975	5	437
Eengezinswoningen	1975 - 1990	3	86
Eengezinswoningen	1990 - 2005	7	147
Eengezinswoningen	> 2005	1	2
Meergezinswoningen	1940 - 1960	2	92
Meergezinswoningen	1960 - 1975	9	376
Meergezinswoningen	1975 - 1990	4	93
Meergezinswoningen	1990 - 2005	2	74
Meergezinswoningen	> 2005	4	153
Zorgcomplexen	1975 - 1990	1	36
Zorgcomplexen	> 2005	2	9
Bedrijfsonroerend goed	1960 - 1975	1	1
Bedrijfsonroerend goed	> 2005	1	1
Maatschappelijk onroerend goed	1990 - 2005	2	2
Maatschappelijk onroerend goed	> 2005	1	1
Parkeerplaatsen	1990 - 2005	1	9
Parkeerplaatsen	> 2005	1	7
Totaal		55	2.059

Gevoeligheidsanalyse marktwaarde

Scenario's	Marktwaarde x € 1.000	Effect marktwaarde x € 1.000	Effect marktwaarde percentage
Disconteringsvoet -1,0%	550.097	148.889	37,11%
Disconteringsvoet +1,0%	322.952	-78.256	-19,51%
Markthuurstijging +1,0%	445.767	44.559	11,11%
Markthuurstijging -1,0%	364.800	-36.408	-9,07%
Mutatiegraad +1,0%	413.122	11.914	2,97%
Mutatiegraad -1,0%	393.726	-7.482	-1,86%
Leegwaarde +1,0%	408.798	7.590	1,89%
Leegwaarde -1,0%	399.501	-1.707	-0,43%

Doorexploiteer- en uitpondscenario

De geschatte toekomstige kasstromen worden bepaald op basis van de discounted cashflow (DCF) methode. Voor woon- en parkeergelegenheden vindt de bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen plaats aan de hand van enerzijds het doorexploiteerscenario en anderzijds het uitpondscenario, mede op basis van artikel 31 van het BtIV.

De marktwaarde in verhuurde staat is op waarderingscomplexniveau 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 doorexploiteerscenario 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 markthuurl 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.

Vanaf het 16e jaar wordt het onderhoud berekend op basis van specifieke normen. Voor bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed en parkeergelegenheden 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 uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woonegelegenheden, 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 van 2022 te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters.

Deze parameters staan vermeld in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde, actualisatie peildatum 31 december 2022.

De prijsinflatie wordt gehanteerd voor de jaarlijkse indexering van de volgende posten:

- De contractuur
- De maximale huur en liberalisatiegrens
- De markthuurl
- De belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten

De loonstijgingsparameter vormt het uitgangspunt voor de stijging van de beheerkosten. De bouwkostenstijging bepaalt de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten. De leegwaardestijging bepaalt de stijging van de verkoopopbrengst.

Parameter	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,70%	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging		2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging		7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging	12,90%	-5,89%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Objectgegevens

Naast de 4 genoemde macro-economische parameters worden objectgebonden parameters gehanteerd bij de berekeningen. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen woningen, bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed en parkeergelegenheden.

- Objectgebonden gegevens woningen

Deze gegevens zijn beschreven in hoofdstuk 5 van het waarderingshandboek en vormen grootheden die onderdeel uitmaken van de berekeningsmethodiek.

- Objectgebonden gegevens bedrijfsmatig, maatschappelijk en zorg onroerend goed

In hoofdstuk 6 van het handboek vinden we de gegevens van het bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed.

- Objectgebonden gegevens parkeergelegenheden

Hoofdstuk 7 van het handboek beschrijven de objectgegevens van de parkeergelegenheden.

Disconteringsvoet

Alle kasstromen worden contant gemaakt tegen een zogenaamde disconteringsvoet. Deze disconteringsvoet is opgebouwd uit de volgende elementen:

- Een vast basisdeel dat bestaat uit het 24-maands gemiddelde van de 10-jaars Euro Interest Rate Swap (IRS). De hoogte van de risicovrije rentevoet wordt bepaald aan de hand van het 24-maands historisch gemiddelde van de 10-jaar EURO area yield curve gebaseerd op Triple A rated staatsobligaties zoals gepubliceerd door de ECB10. Doordat gebruik wordt gemaakt van het 24-maands gemiddelde, worden incidentele pieken van de rente op de peildatum van de waardering voorkomen.
- Een vastgoed specifieke opslag. De vastgoed sectorspecifieke opslag is een vastgoedsector gebonden risico-opslag, welke dient ter compensatie voor het extra risico dat wordt gelopen voor het investeren in vastgoed, ten opzichte van de risicovrije rente.
- Een opslag voor het markt- en objectrisico. Deze gecombineerde opslag is afhankelijk gesteld van drie kenmerken van de verhuureenheden: bouwjaar, type en regio. Bij de schatting van de hoogte van de opslag voor het markt- en objectrisico is gebruik gemaakt van een referentieobject.

Beleidswaarde

Uitgangspunten beleidswaarde

De beleidswaarde is een afgeleide waarde van de marktwaarde. Vertrekpunt voor de beleidswaarde is de huidige marktwaarde. Om te komen tot de beleidswaarde, is de DCF berekening van de marktwaarde voor woongelegenheden aangepast op vier onderdelen die duiding geven aan de maatschappelijke opgave. Dit betreft geen marktconforme maar maatschappelijke beleidskasstromen voor huur, onderhoud en beheer, en alleen doorexpluiten van het bezit in plaats van de hoogste van uitponden en doorexpluiten. Het verschil tussen markt- en beleidswaarde heet de 'maatschappelijk bestemming' en geeft duiding aan de waarde (en in de jaarrekening vermogen) dat niet wordt gerealiseerd gegeven het maatschappelijke beleid.

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie naar vastgoedtype is als volgt:

Overzicht beleidswaarde versus marktwaarde x € 1.000			
	beleidswaarde	marktwaarde	verschil
Woningen	187.266	396.176	-208.910
Zorgvastgoed	4.415	4.415	0
Bedrijfsonroerend goed	226	226	0
Maatschappelijk onroerend goed	294	294	0
Parkeervoorzieningen	97	97	0
Totaal	192.298	401.208	-208.910

Verloopoverzicht van marktwaarde naar beleidswaarde 2022 x € 1.000		
Marktwaarde		401.208
Beschikbaarheid	65.474	
Betaalbaarheid	-196.910	
Onderhoud	-62.775	
Beheer	-14.699	
Totaal afslagen	-208.910	
Beleidswaarde		192.298

Verloopoverzicht beleidswaarde 31-12-2021 naar 31-12-2022 x € 1.000		
Beleidswaarde 2021		126.052
Mutatie voorraad	7.854	
Mutatie vastgoedgegevens	377	
Wijziging parameters marktwaarde	44.315	
Wijziging parameters beleidswaarde	8.668	
Totaal mutaties	61.214	
Beleidswaarde woningen		187.266
Beleidswaarde niet-woningen		5.032
Beleidswaarde 2022		192.298

Voor de bepaling van de beleidswaarde zijn de voornaamste uitgangspunten 2022 en 2021 (gemiddeld per woning teruggerekend) als volgt:

Bedragen x € 1	2022	2021
Disconteringsvoet	5,62 / 6,41	5,54 / 6,18
Streefhuur	654,34	661,27
Onderhoudsnorm	2.529,58	2.779,76
Beheernorm	1.012,11	971,30

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

Er zijn een viertal scenario's uitgewerkt in Wals om het effect op de beleidswaarde te zien.

Per uitgangspunt is een nieuwe beleidswaarde bepaald. Het effect is te zien in onderstaande tabel.

Uitgangspunt	Beleidswaarde x € 1.000	Effect Beleidswaarde x € 1.000	Effect Beleidswaarde percentage
Disconteringsvoet + 0,5%	171.790	-20.508	-10,66%
Streefhuur € 50 hoger	212.471	20.173	10,49%
Onderhoudsnorm € 100 hoger	185.314	-6.984	-3,63%
Beheernorm € 100 hoger	185.314	-6.984	-3,63%

De WOZ waarde van het totale vastgoed in exploitatie is op 31 december 2022 afgerond € 512 miljoen.

De aanslagen hiervoor zijn ontvangen in 2022, de waardebepalingsdatum hiervan is 1 januari 2021.

Op 31 december 2021 bedroeg de WOZ waarde afgerond 440 miljoen (waardebepalingsdatum 1 januari 2020).

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	13.292	1.398
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	969	11.894
Overboekingen naar vastgoedbeleggingen	-14.261	0
Totaal mutaties 2022	-13.292	11.894
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	0	13.292

Het nieuwbouwproject aan de Prins Hendrikstraat is in 2022 opgeleverd en overgeboekt naar vastgoedbeleggingen in exploitatie. De investeringskosten € 15.583.000 zijn verminderd met een RVV-subsidie € 1.322.000.

3. Materiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie</i>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.097	1.180

	Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 1 januari</i>		
Cumulatieve verkrijgingsprijs	3.335	3.443
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.155	-2.284
Boekwaarde per 1 januari	1.180	1.159
<i>Mutaties</i>		
Investeringsen	22	105
Desinvesteringen	-98	-214
Afschrijving desinvesteringen	98	214
Afschrijvingen	-105	-84
Totaal mutaties 2022	-83	21

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Boekwaarde per 31 december</i>		
Aanschaffingswaarde	3.258	3.335
Cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen	-2.161	-2.155
	<u>1.097</u>	<u>1.180</u>

De materiële vaste activa bestaat uit een kantoorpand € 1.016.000 en inventaris/ ICT € 81.000. De investeringen in 2022 bestaan met name uit investeringen in installaties en ICT/Telefonie. In 2021 en 2022 zijn diverse volledig afgeschreven en niet meer in gebruik zijnde investeringsposten gedesinvesteerd.

Waarderingsmethode

De afschrijvingen op de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn bepaald volgens de lineaire methode rekening houdend met een eventuele restwaarde, onder toepassing van de componentenbenadering en gebaseerd op de volgende verwachte gebruiksduur:

- bedrijfsterreinen: geen afschrijving;
- automatisering: 5 jaar;
- bedrijfsauto's: 3 jaar;
- inventaris kantoor: 5 of 10 jaar;
- kantoorgebouw: 40 jaar;
- grond: geen afschrijving;
- liftinstallaties: 20 tot 25 jaar;
- verwarmingsinstallaties: 20 jaar.

4. Financiële vaste activa

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Deelnemingen in groepsmaatschappijen		
WVH Deelnemingen B.V. te Hoek van Holland (0%)	<u>12</u>	<u>12</u>
	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>WVH Deelnemingen B.V.</i>		
Stand per 1 januari	<u>12</u>	<u>12</u>
	<u>12</u>	<u>12</u>

De waarde van de deelneming betreft het aandelenkapitaal (€ 18.000) en de cumulatieve resultaten (- € 6.000).

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Latente belastingvorderingen		
Belastinglatenties	<u>13</u>	<u>181</u>

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Belastinglatenties		
Stand per 1 januari	181	63
Mutatie	-168	118
Stand per 31 december	<u>13</u>	<u>181</u>

De actieve belastinglatentie ad € 13.468 (2021 € 63.129) ziet op een pand waarvan de fiscale boekwaarde hoger ligt dan de marktwaarde en de WOZ-waarde. Mogelijk kan daar nog enkele jaren op worden afgeschreven. De nominale waarde bedraagt € 13.659 (2021 € 64.778). De in 2021 opgenomen belastinglatentie ad € 117.944 voor de Vestiadeal valt in 2022 vrij. Deze latentie had in 2021 een nominale waarde van € 119.606. Er is rekening gehouden met een disconteringsvoet van 1,4% (2021 1,4%)

VLOTTENDE ACTIVA

5. Vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Huurdebiteuren		
Te vorderen van huurders	167	96
Af: voorziening dubieuze huurdebiteuren	-37	-31
	<u>130</u>	<u>65</u>

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Voorziening dubieuze huurdebiteuren</i>		
Stand per 1 januari	31	23
Dotatie	15	11
Afboeking	-9	-3
Stand per 31 december	<u>37</u>	<u>31</u>

De huurachterstand van zittende huurders bedraagt € 136.000 (2021 € 63.000). De achterstand van vertrokken huurders € 31.000 (2021 € 33.000).

De verwachting is dat 10% van de zittende huurders uiteindelijk niet betaalt en dat 75% van de vertrokken huurders niet betaalt. Er is daarom een voorziening gevormd van € 37.000 (2021 € 31.000).

De huurachterstanden bedragen op balansdatum 1,12% (2021 0,68%) van de bruto jaarhuur en vergoedingen.

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Overige vorderingen		
Overige vorderingen	72	105
Af: voorziening dubieuze overige debiteuren	-54	-75
	<u>18</u>	<u>30</u>

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Af: voorziening dubieuze overige debiteuren</i>		
Stand per 1 januari	75	68
Dotatie	16	8
Afboeking	-37	-1
	<u>54</u>	<u>75</u>

Dit betreft vorderingen op huurders (mutatieonderhoud, servicekosten e.d.) en instanties. Aangenomen wordt dat 75% van de vorderingen op huurders niet wordt ontvangen.

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting		
Vennootschapsbelasting	<u>1.652</u>	<u>735</u>

Van de in 2021 gevormde vordering vennootschapsbelasting is de aangifte 2019 ad € 96.458 ontvangen en resteert de vordering vennootschapsbelasting 2021 ad € 638.386 (restitutie betaald voorschot) als nog te ontvangen. In 2022 zijn daar de vorderingen voor de vennootschapsbelasting 2020 en 2022 aan toegevoegd voor respectievelijk € 155.716 en € 857.834.

Overlopende activa

Vooruitbetaalde assurantiepremie	21	19
Overige vooruitbetalingen en nog te ontvangen bedragen	195	171
	<u>216</u>	<u>189</u>

6. Liquide middelen

Rekening-courant	419	327
Spaarrekening	126	536
	<u>545</u>	<u>863</u>

Het saldo van de liquide middelen staat ter vrije beschikking. WVH heeft een kredietfaciliteit van € 500.000.

PASSIVA

7. Eigen vermogen

	31-12-2022	31-12-2021
	x € 1.000	x € 1.000
Herwaarderingsreserve		
DAEB vastgoed in exploitatie	283.265	261.341
Niet DAEB vastgoed in exploitatie	22.738	22.765
	<u>306.003</u>	<u>284.106</u>
	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Stand per 1 januari	289.479	253.027
Mutaties agv investeringen	-5.062	-5.150
Ongerealiseerde herwaardering boekjaar	21.586	36.228
Totaal	<u>306.003</u>	<u>284.106</u>

De totale ongerealiseerde waardeverandering van het vastgoed bedraagt in 2022 € 21,6 miljoen en komt ten gunste van de herwaarderingsreserve.

Overige reserves

Stand per 1 januari	48.592	40.545
Resultaatbestemming boekjaar	22.819	39.125
Mutatie herwaarderingsreserve	-21.586	-31.078
	<u>49.826</u>	<u>48.592</u>

De overige reserves zijn in 2022 toegenomen met een positief resultaat van € 387.510 (2021 € 8.046.000).

8. VOORZIENINGEN

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand per 1 januari	625	5.847
Vrijval	-584	-143
Onttrekking	-41	-5.079
Stand per 31 december	<u>0</u>	<u>625</u>

De voorziening is in 2020 gevormd ter dekking van de onrendabele top van de investering in 105 renovatiewoningen in de Scheepsbuurt (complexen 32/ 40). De investering in deze woningen is hoger dan de beperkte stijging van de marktwaarde. In 2021 en 2022 is de voorziening deels verlaagd op basis van een geactualiseerde berekening einde verslagjaar en verlaagd met het bedrag aan besteedde investeringen in het verslagjaar.

31-12-2022	31-12-2021
x € 1.000	x € 1.000

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Overige voorzieningen	72	71
-----------------------	----	----

Deze voorzieningen zijn opgenomen voor de verwachte jubilea en het loopbaanontwikkelbudget.

9. LANGLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

Alle leningen die WVH heeft aangetrokken bij kredietinstellingen zijn voor 100% geborgd door het WSW.

Leningen o/g

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Leningen</i>		
Stand per 1 januari	43.416	31.700
Opgenomen gelden	6.900	16.297
Agio Vestialening	906	927
Aflossing	-4.580	-4.580
	46.643	44.344
Aflossingsverplichting komend boekjaar	-7.901	-4.601
Langlopend deel per 31 december	38.742	39.743

De gemiddelde rente van de langlopende schulden is 1,55% (2021 1,9%). Hieronder is de leningenportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd. In de onderstaande tabellen is de agio van de Vestialening (€ 906.332) niet meegenomen.

Rente %	x € 1000
0% - 1%	28.900
1% - 2%	3.440
2% - 3%	3.300
3% - 4%	3.000
4% - 5%	7.097
Totaal	45.737

Resterende looptijd	x € 1000
< 1 jaar (kortlopend)	5.800
van 1 tot 5 jaar	12.900
van 5 tot 10 jaar	9.000
van 10 tot 15 jaar	13.000
van 15 tot 20 jaar	1.440
Langer dan 20 jr	3.596
Totaal	45.737

Aflossingsvorm	x € 1000
Fixe	40.897
Roll-over	3.400
Lineair	1.440
Totaal	45.737

De marktwaarde (inclusief opgelopen rente) ultimo 2022 van de langlopende schulden bedraagt € 42,6 miljoen (2021 € 50,7 miljoen). De daling wordt veroorzaakt door het over de gehele portefeuille minder berekende marktwaarde per lening.

De marktwaarde wordt bepaald met verdiscontering tegen de 6-maands swapcurve.

31-12-2022	31-12-2021
x € 1.000	x € 1.000

Waarborgsommen

Waarborgsommen	0	5
----------------	---	---

De waarborgsommen waren van een pand wat verkocht is en het andere pand is verbouwd van BOG naar Woning. Hiermee zijn de waarborgsommen komen te vervallen.

Belastingen en premies sociale verzekeringen

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

Schulden aan kredietinstellingen

Schulden aan kredietinstellingen	7.901	4.601
----------------------------------	-------	-------

Dit betreft de eindaflossing van twee fixe leningen, een aflossing van de lineaire lening en de kortlopende agio van de Vestialening

Schulden aan leveranciers en handelskredieten

Crediteuren	1.493	2.076
-------------	-------	-------

Schulden aan groepsmaatschappijen

WVH Deelnemingen B.V.	12	12
-----------------------	----	----

Dit betreft de rekening-courant verhouding met WVH deelnemingen BV. Er wordt geen rente berekend.

Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	142	400
Loonheffing en sociale lasten	58	55
Pensioenen	17	16
	<u>217</u>	<u>471</u>

Alle posten hebben betrekking op de aangiften over de maand december 2022

	<u>31-12-2022</u>	<u>31-12-2021</u>
	x € 1.000	x € 1.000
Overige schulden		
Te verrekenen leveringen en diensten	<u>40</u>	<u>9</u>
Overlopende passiva		
Niet vervallen rente langlopende schulden	299	344
Vooruitontvangen huren	173	180
Overige overlopende passiva	<u>434</u>	<u>195</u>
	<u>907</u>	<u>719</u>

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN REGELINGEN EN VERPLICHTINGEN

Voorwaardelijke verplichtingen

Operationele leaseverplichting

De verplichtingen uit hoofde van met derden aangegane operationele lease overeenkomsten bedragen in totaal € 58.000 (2021 € 20.000) in de periode 2023 t/m 2026. Van dit bedrag heeft € 11.000 betrekking op contracten die in 2021 nog liepen en in 2022 is een nieuwe contract ingegaan voor een leaseauto.

Verplichtingen uit aanneemovereenkomsten

Eind 2022 heeft WVH verplichtingen uit aanneemovereenkomsten van € 0,4 miljoen voor planmatig onderhoud.

Erfpacht

WVH heeft in 2008 de totale erfpachtverplichting afgekocht. Er resteren nog enkele kleine percelen waarvoor een jaarlijkse canon wordt betaald. Totaal € 1.600 per jaar.

Fiscale eenheid

WVH vormt met WVH Deelnemingen BV een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting. Op grond van de standaardvoorwaarden zijn WVH en haar dochteronderneming hoofdelijk aansprakelijk voor de door de entiteiten verschuldigde belastingen.

Pensioenverplichtingen

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het 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:

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

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

Bijdrageheffing kosten Autoriteit woningcorporaties (Aw)

In artikel 61c van de Woningwet is bepaald dat toegelaten instellingen moeten betalen voor de kosten van de Aw. Hiertoe moet de Aw jaarlijks uiterlijk op 1 oktober bij de toegelaten instellingen een bijdrageheffing innen. Artikel 121 van Btiv bevat de wettelijke grondslag voor de berekeningswijze en de procedure. De bijdrage heffing is een jaarlijks terugkerende heffing. In 2022 is € 11.541 betaald. De komende 5 jaren wordt in de MJB met € 15.000 rekening gehouden.

Heffing voor saneringssteun

De Autoriteit Woningcorporaties kan aan de corporatiesector een heffing voor saneringssteun opleggen. Jaarlijks wordt bepaald of een heffing noodzakelijk is. Voor 2022 is geen heffing in rekening gebracht. Er zijn op dit moment geen indicaties die erop wijzen dat in de komende 5 jaren sprake zal zijn van een saneringsheffing. Ook zal door de voorziene wijziging van de wet op dit punt sanering minder snel aan de orde zijn. Hierdoor is nu de verwachting dat er in de prognosejaren geen beroep zal worden gedaan op sanering. Anders dan vorig jaar hoeven corporaties daarom geen bedrag hiervoor op te nemen. Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van nieuwe ontwikkelingen of nieuwe inzichten de verwachtingen op enig moment anders kunnen worden.

Verhuurderheffing

Sinds 1 januari 2014 betalen woningcorporaties op grond van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II een bijdrage aan de overheid die wordt berekend over de (gemaximeerde) WOZ-waarde en geldt voor woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. De totale bijdrage over 2022 bedraagt € 1.463.972. Per 2023 is de Verhuurderheffing afgeschaft.

Verhuurderbijdrage

In 2018 is de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) gewijzigd. In de wetswijziging is onder andere een gedeeltelijke financiering voor de Huurcommissie via een verhuurderbijdrage geïntroduceerd. De verhuurderbijdrage wordt door de Huurcommissie jaarlijks opgelegd aan verhuurders met meer dan 50 woningen die verhuurderheffing moeten betalen, op grond van door de Belastingdienst aan te leveren gegevens. In het afgelopen jaar is een bijdrage van € 4.300 betaald. De komende 5 jaren is een totaalbedrag voorzien van € 25.000.

Obligoheffing

Het WSW gaat het borgstelsel veranderen omdat in 2018 voor het eerst aanspraak is gemaakt op het vermogen van het WSW. Om toch in de toekomst leningen te kunnen aantrekken tegen een acceptabele rente wordt het stelsel robuuster gemaakt. Dit leidt ertoe dat jaarlijks aan de corporatie een obligoheffing wordt opgelegd. Deze heffing is ingerekend in de meerjarenprognose 2022-2026 voor een totaalbedrag van € 168.000.

Wet ketenaansprakelijkheid

WVH maakt voor haar werkzaamheden gebruik van onderaannemers. WVH maakt bij haar onderaannemers gebruik van de BTW verleggingsregeling wat inhoudt dat WVH de verschuldigde BTW afdraagt aan de fiscus. WVH betaalt daarnaast de verschuldigde loonheffingscomponent op de G-rekening van de onderaannemers. Door deze maatregelen heeft WVH het risico uit hoofde van ketenaansprakelijkheid geminimaliseerd.

10 TOELICHTING OP DE WINST-EN-VERLIESREKENING OVER 2022

11. Huuropbrengsten

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
<i>Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	13.216	12.603
Onroerende zaken niet zijnde woningen	21	19
	<u>13.237</u>	<u>12.622</u>
Huurderving wegens leegstand	-272	-131
Huurderving wegens oninbaarheid	-29	-19
	<u>12.937</u>	<u>12.472</u>
<i>Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</i>		
Woningen en woongebouwen	1.355	1.318
Onroerende zaken niet zijnde woningen	52	50
	<u>1.407</u>	<u>1.367</u>
Huurderving wegens leegstand	-30	-15
Huurderving wegens oninbaarheid	-2	0
	<u>1.375</u>	<u>1.352</u>
Totaal huuropbrengsten	<u>14.312</u>	<u>13.825</u>

De huursomstijging in 2022 is uitgekomen op 1,58% (2021 0%), terwijl 2,3% (2021 0%) was toegestaan. Daarmee is de overschrijding van de huursomstijging van 2020 gecompenseerd. De huursomstijging van 2020 was 2,67%, terwijl 2,6% was toegestaan. De huuropbrengsten stijgen tov 2021 door het effect van de huurverhoging per 1 juli 2022 in 2022 € 140.000, harmonisatie en verbetering in 2021 en 2022 € 125.000, de huurverhoging per 1 juli 2021 voor het niet sociale bezit € 11.000 (effect in 2022) en de huurontvangst voor tijdelijke verhuur € 27.000. Het dalend effect van de huurverlaging per 1 mei 2021 in 2022 is € 27.000. De huuropbrengsten stijgen in 2022 verder met € 385.000 vanwege de oplevering van het nieuwbouwcomplex Prins Hendrikstraat.

Gemeente Rotterdam	14.312	13.825
	<u>14.312</u>	<u>13.825</u>

12. Opbrengsten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	251	207
	<u>251</u>	<u>207</u>
Derving leegstand	-5	-2
Af te rekenen met huurders	-39	-6
	<u>207</u>	<u>198</u>

De opbrengsten zijn toegenomen door indexatie servicekosten per 1 juli 2021/2022 en opname van het nieuwbouw complex Loef en Lij in 2022. Het saldo af te rekenen met de huurders is in 2022 hoog door lagere elektrakosten als gevolg van overheidsmaatregelen per 1 juli, de nog niet geheel opgeleverde tuin van de nieuwbouw en de positie van huismeester die niet het hele jaar ingevuld kon worden.

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000

13. Lasten servicecontracten

Overige goederen, leveringen en diensten	258	253
--	-----	-----

Eenzijds hogere kosten door indexatie en anderzijds lagere kosten door de redenen benoemd bij serviceopbrengsten.

14. Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende bedrijfslasten	885	713
Toegerekende personeelslasten	480	443
Toegerekende afschrijvingen	51	44
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	1.416	1.200

De toegerekende bedrijfslasten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Daarin worden de bedrijfslasten, 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, verkoop en leefbaarheid.

15. Lasten onderhoudsactiviteiten

Planmatig en contractonderhoud	3.849	2.145
Mutatie-onderhoud	1.598	845
Reparatieverzoeken	1.126	1.152
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	1.231	1.034
	7.804	5.176

16. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Sectorspecifieke heffingen	1.501	2.060
Belastingen en verzekeringen	1.061	962
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	3	7
	2.565	3.029

17. Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoop woningen (vrije rubriek)	173	0
Verkoopopbrengst	-2	0
	170	0

18. Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille

Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	42	0
---	----	---

In 2022 is een bedrijfspand verkocht.

19. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Mutatie voorziening onrendabele top	729	143
Afwaardering diverse vastgoedprojecten	-239	819
	490	962

De mutatie (terugname) onrendabele top heeft betrekking op de renovatie in de Scheepsbuurt (105 woningen). De afwaardering diverse investeringen vastgoedbeleggingen 2022 heeft voornamelijk betrekking op investeringen in rookmelders, bergzolders en mechanische ventilatie (in 2021 betrof dat de correctie op de afwaardering van de Rietdijkstraat).

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
20. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Toename marktwaarde DAEB vastgoed in exploitatie	21.586	32.529
Toename marktwaarde niet-DAEB vastgoed in exploitatie	9	3.741
	<u>21.594</u>	<u>36.270</u>
21. Opbrengst overige activiteiten		
Verhuur antennes	7	7
Exploitatie WKO Nieuwbouw	25	0
	<u>32</u>	<u>7</u>
22. Overige organisatiekosten		
Toegerekende personeelskosten en overige kosten	563	645
Agio Vestialening	0	927
	<u>563</u>	<u>1.572</u>

In de overige organisatiekosten zijn de honoraria van de accountants opgenomen.

Honoraria accountants	2022	2021
Controle van de jaarrekening	56	70
Andere controleopdrachten	6	3
Andere niet-controle opdrachten	3	2
Fiscale adviesdiensten	0	0
Totaal Honorarium	<u>65</u>	<u>75</u>

De accountants-, advies- en andere controlekosten hebben betrekking op de in rekening gebrachte honoraria voor het betreffende boekjaar ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht. In de cijfers van 2021 is een bedrag opgenomen van 54K voor de controle van de jaarrekening en dVi uitgevoerd door Q-Concepts accountancy. De overige bedragen bestaan uit de door Deloitte accountants uitgevoerde controlewerkzaamheden tot en met de jaarrekening en dVi van 2020.

23. Kosten omtrent leefbaarheid

Uitgaven leefbaarheid	8	17
Toegerekende personeelskosten, afschrijvingen en overige kosten	238	151
	<u>246</u>	<u>168</u>

De uitgaven leefbaarheid (out of pocketkosten) hebben betrekking op groenonderhoud en het plaatsen van camera's ten behoeve van een veilige leefomgeving.

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
24. Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		
Variabele rente variabele leningen	21	5
	<u>21</u>	<u>5</u>
25. Rentelasten en soortgelijke kosten		
Rente langlopende leningen banken	-784	-815
Rente liquide middelen	-1	-17
	<u>-785</u>	<u>-832</u>

In 2022 zijn vastrentende leningen afgelost, deze leningen zijn geherfinancierd met leningen met een lagere rente.

26. Belastingen

Belastingdruk winst-en-verliesrekening

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

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Vennootschapsbelasting	-2	0
Vennootschapsbelasting voorgaande jaren	153	0
Mutatie actieve belastinglatentie	-168	87
	<u>-17</u>	<u>87</u>

	2022	2021
	x € 1.000	x € 1.000
Commercieel resultaat	23.147	39.038
Fiscaal geen waardeveranderingen	-22.120	-37.232
Fiscaal hogere afschrijvingen onroerend goed	-54	-98
Fiscaal lager verkoopresultaat	-8	-
Toerekening financieringslasten projecten	-444	486
Afboeking projecten	-	-
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-426	-2.540
Aanwending HIR	-85	-
Gemengde kostenaftrek	5	5
Investeringsaftrek	-	-17
Belastbaar bedrag	<u>15</u>	<u>-358</u>
Fiscale verliescompensatie	-	-
Fiscaal resultaat	<u>15</u>	<u>-358</u>
Verschuldigde acute winstbelasting	<u>2</u>	<u>-</u>
	0,1%	-0,9%

Over de eerste € 395.000 wordt 15% (2021 15% over € 245.000) vennootschapsbelasting berekend. Daarboven is het belastingpercentage 25,8% (2021 25%). De effectieve belastingdruk over 2022 bedraagt 0,1% (2021 - 0,9%). De lage belastingdruk ontstaat in 2022 met name door de hogere onderhoudskosten ten opzichte van 2021. In 2021 was dat met name doordat de investeringen in het complex scheepsbuurt deels fiscaal als onderhoudskosten gezien worden. De belastingaanslagen zijn opgelegd tot en met 2018. De aangiftes voor 2019 en 2020 zijn ingediend, maar nog niet opgelegd. De aangifte van 2021 moet nog definitief worden ingediend. Er is geen sprake van verliescompensatie.

27. Resultaat uit deelnemingen

	2022	2021
Resultaat deelneming WVH deelnemingen BV	0	0
Totaal deelnemingen	<u>0</u>	<u>0</u>

WVH heeft een dochtermaatschappij: WVH deelnemingen BV. Het resultaat over 2022 bedroeg nihil (2021 nihil). In deze entiteit zijn geen activiteiten verricht.

28.1 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2022	2021
Afschrijving onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	105	84
Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa	105	84

De verdeling van de afschrijvingskosten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	51	44
Lasten onderhoudsactiviteiten	44	34
Leefbaarheid	9	6
Totaal	105	84

28.2 Lonen, salarissen, sociale- en pensioenlasten

	2022	2021
Lonen en salarissen	1.034	926
Pensioenpremies	137	119
Sociale lasten	140	139
Totaal lonen, salarissen en sociale lasten en pensioenlasten	1.312	1.184

De verdeling van de lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten is als volgt:

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	480	408
Lasten onderhoudsactiviteiten	410	320
Overige organisatiekosten	340	398
Leefbaarheid	82	57
Totaal	1.312	1.184

Afdelingen	Formatie		Bezetting in fte		Aantal medew	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Directeur-bestuurder	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Controller	0,2	0,2	-	-		
Afdeling Algemene zaken	1,9	1,9	1,9	1,9	2,0	2,0
Afdeling Finance & Control	3,6	3,6	3,6	3,6	4,0	4,0
Afdeling Vastgoed	4,9	4,9	2,9	2,0	3,0	2,0
Afdeling Wonen	6,9	6,5	5,5	8,0	7,0	10,0
Totaal	18,5	18,1	14,8	16,5	17,0	19,0

In 2022 waren gemiddeld 15,78 fte in dienst, deze waren alle werkzaam in Nederland.

28.3 Overige bedrijfslasten

	2022	2021
Overige personeelskosten	1072	831
Kosten RvC	66	79
Huisvestingskosten	66	71
Algemene kosten	864	887
Doorberekeningen	-35	-115
Totaal	2.032	1.754

De verdeling van de overige beheerlasten is als volgt:

Lasten verhuur en beheeractiviteiten	885	748
Lasten onderhoudsactiviteiten	777	678
Overige organisatiekosten	223	241
Leefbaarheid	147	87
Totaal	2.032	1.754

28.4 Totaal organisatiekosten

Lonen, salarissen, sociale en pensioenlasten	1.312	1.184
Overige bedrijfslasten	2.032	1.754
Afschrijvingen	105	84
Totaal	3.449	3.022

Totaal toegerekende organisatiekosten	Totaal	Lasten verhuur en beheeractiviteiten	Lasten onderhoudsactiviteiten	Overige organisatiekosten	Leefbaarheid
Lonen en salarissen	1.312	480	410	340	82
Afschrijvingen	105	51	44	-	9
Overige bedrijfslasten	2.032	885	777	223	147
Totaal	3.449	1.416	1.231	563	238

De verdeling van de kosten is gebaseerd op de verdeelsleutels zoals deze gelden vanaf 1 januari 2022. Daarnaast is bij de verdeling rekening gehouden met de memo van Ilt-Aw d.d. 3 juli 2019 waarin de definities van onderhoud en beheer zijn verduidelijkt.

11 TOELICHTING OP HET KASSTROOMOVERZICHT 2022

Toelichting op de kasstromen

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit liquide middelen. In het kasstroomoverzicht is onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

De kasstromen uit hoofde van de financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutatie in de hoofdsom (verantwoord onder financieringsactiviteiten) en rente langlopende schulden (verantwoord onder operationele activiteiten).

Samenstelling geldmiddelen:

Geldmiddelen per 31 december 2021	863
Balansmutaties geldmiddelen in 2022	<u>-318</u>
Geldmiddelen per 31 december 2022	<u><u>544</u></u>

12 GESCHIEDEN VERANTWOORDING DAEB/ NIET-DAEB

Verdeling DAEB – niet-DAEB

WVH heeft gekozen voor een administratieve scheiding van haar DAEB en niet-DAEB activiteiten. Deze gesegmenteerde balansen en winst- en verliesrekeningen zijn op de volgende pagina's opgenomen.

De verdeling van het onroerend goed ultimo 2022 is als volgt:

Soort onroerend goed	DAEB	niet-DAEB	Totaal
Zelfstandige wooneenheden	1.851	142	1.993
Onzelfstandige wooneenheden (intramuraal)	45		45
Bedrijfsonroerend goed		2	2
Maatschappelijk onroerend goed	3		3
Parkeervoorzieningen		16	16
Totaal	1.899	160	2.059

WVH verbindingen BV is opgenomen in de niet-DAEB tak. De niet-DAEB tak vormt een dochteronderneming van de DAEB tak.

Algemene splitsingsfactor

De algemene splitsingsfactor is gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden DAEB/niet DAEB, zijnde respectievelijk 92% en 8%.

De overige uitgangspunten zijn:

1. Vastgoedbeleggingen

Het onroerend goed is over de beide takken verdeeld op grond van directe scheiding op VHE-niveau in de DAEB respectievelijk niet-DAEB tak.

2. (Im)Materiële vaste activa

De IMmateriële vaste activa bestaat uit het kantoor, de inventaris e.d. Deze activa is geormerkt als DAEB. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB en niet-DAEB tak.

3. Financiële vaste activa

De financiële vaste activa bestaat uit de post latente belastingen. Deze wordt volledig toegerekend aan de DAEB tak. De deelneming staat op de balans van de niet-DAEB tak. De langlopende lening aan de niet-DAEB tak is evenals de netto vermogenswaarde van de niet-DAEB tak onder de financiële vaste activa opgenomen.

4. Vorderingen

De vorderingen zijn verdeeld op basis van de algemene splitsingsfactor van de verhuureenheden.

5. Liquide middelen

De liquide middelen van de beide takken zijn het resultaat van de beginsaldi vermeerderd met de kasstromen.

6. Eigen vermogen

Het eigen vermogen van de beide takken is de som van de beginsaldi en de resultaten en toevoegingen.

7. Voorzieningen

De voorziening onrendabele investeringen wordt verdeeld op basis van de classificatie van de eenheden binnen de projecten waar de voorziening betrekking op heeft.

8. Langlopende schulden

Alle WSW geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB tak. De DAEB tak heeft op 1 januari 2017 een scheidingslening verstrekt aan de niet-DAEB tak ter grootte van € 9.700.000. De looptijd is 15 jaar en de rente 1,83%.

9. Kortlopende schulden

De kortlopende schulden die betrekking hebben de langlopende schulden zijn exact toegerekend. De overige op basis van de algemene splitsingsfactor van de verhuureenheden.

10. Huuropbrengsten

De huuropbrengsten zijn op basis van directe scheiding van eenheden opgenomen in de DAEB respectievelijk niet-DAEB tak.

11. Opbrengst servicecontracten

De opbrengsten zijn verdeeld op basis van de werkelijke verdeling van de verhuureenheden in het betreffende complex.

12. Kosten servicecontracten

De kosten zijn verdeeld op basis van de werkelijke verdeling van de verhuureenheden in het betreffende complex.

13. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Het totaal van de lasten verhuur- en beheeractiviteiten zijn verdeeld op basis van de algemene splitsingsfactor van de verhuureenheden.

14. Lasten onderhoudsactiviteiten

De onderhoudslasten zijn verdeeld op basis van werkelijk toerekening inclusief de indirecte lasten.

15. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Deze lasten zijn zoveel als mogelijk exact toegerekend.

16. Overige waardeveranderingen

De overige waardeveranderingen zijn op basis van werkelijkheid toegerekend.

17. Ongerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Deze posten zijn exact toegerekend aan beide takken.

18. Opbrengst overige activiteiten

Deze post heeft betrekking op de verhuur van zendmasten en de exploitatievergoeding van de WKO. Deze opbrengsten worden toegerekend aan de niet-DAEB tak.

19. Overige organisatiekosten

Het totaal van de overige organisatiekosten is verdeeld op basis van wekelijkse toerekening inclusief de indirecte lasten.

20. Leefbaarheid

Deze post is volledig toegerekend aan de DAEB tak.

21. Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

De rentebaten in de DAEB tak betreffen de rentevergoeding van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB tak. De overige rentebaten zijn op basis van de algemene splitsingsfactor van de verhuureenheden toegerekend.

22. Rentelasten en soortgelijke lasten

De rentelasten in de DAEB tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De rentelasten in de niet-DAEB tak op de betaalde rente aan de DAEB tak.

23. Belastingen

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van de algemene splitsingsfactor van de verhuureenheden toegerekend, de latente belastingen zijn exact toegerekend.

24. Resultaat deelnemingen

Het resultaat wordt toegerekend aan de niet-DAEB tak.

25. Resultaat na belastingen

Het resultaat na belastingen wordt verdeeld over de overige reserves en herwaarderingsreserve.

Gescheiden balans

(na resultaatbestemming)

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
ACTIVA				
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa				
Software (licenties)	320	0	0	0
Vastgoedbeleggingen				
DAEB vastgoed in exploitatie	366.098	0	329.485	0
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	35.110	0	34.997
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	0	0	13.292	0
Totaal van vastgoedbeleggingen	366.098	35.110	342.777	34.997
Materiële vaste activa				
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.097	0	1.180	0
Financiële vaste activa				
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	29.759	12	29.024	12
Vorderingen op groepsmaatschappijen	5.173	0	5.819	0
Latente belastingvorderingen	13	0	181	0
Totaal van financiële vaste activa	34.945	12	35.025	12
TOTAAL VAN VASTE ACTIVA	402.461	35.122	378.982	35.009
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen				
Huurdebiteuren	120	10	58	7
Overige vorderingen	23	-4	27	3
Vorderingen op groepsmaatschappijen	647	0	647	0
Vennootschapsbelasting	1.520	132	662	73
Overlopende activa	199	17	170	19
Totaal van vorderingen	2.507	155	1.564	102
Liquide middelen	38	507	73	790
TOTAAL VAN VLOTTENDE ACTIVA	2.545	662	1.637	892
TOTAAL VAN ACTIVA	405.006	35.784	380.619	35.901

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
PASSIVA				
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	306.003	22.738	284.106	22.765
Overige reserves	49.826	7.021	48.592	6.259
Totaal van eigen vermogen	355.828	29.759	332.698	29.024
VOORZIENINGEN				
Onrendabele investeringen en herstructureringen	0	0	531	0
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	66	6	0	94
	66	6	531	94
LANGLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	40.742	0	39.743	0
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	5.173	0	5.819
Overige schulden	0	0	0	5
TOTAAL VAN LANGLOPENDE SCHULDEN	40.742	5.173	39.743	5.824
KORTLOPENDE SCHULDEN				
Schulden aan kredietinstellingen	5.901	0	4.601	0
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.374	119	1.868	208
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	658	0	658
Belastingen en premies sociale verzekeringen en pensioenen	200	17	424	47
Overige schulden	36	3	8	1
Overlopende passiva	858	49	746	45
TOTAAL VAN KORTLOPENDE SCHULDEN	8.369	847	7.647	959
TOTAAL VAN PASSIVA	405.006	35.784	380.619	35.901

Gescheiden winst-en-verliesrekening

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Huuropbrengsten	12.937	1.375	12.472	1.352
Opbrengsten servicecontracten	200	7	189	9
Lasten servicecontracten	-250	-8	-241	-11
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.306	-110	-1.084	-116
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.429	-375	-4.907	-269
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.413	-153	-2.906	-123
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	1.739	736	3.524	841
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	170	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	-42	0	0
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	0	128	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	496	-6	975	-13
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	21.586	9	32.529	3.741
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	22.081	3	33.504	3.728
Opbrengst overige activiteiten	0	32	0	7
Overige organisatiekosten	-518	-45	-1.508	-64
Kosten omtrent leefbaarheid	-246	0	-168	0
Bedrijfsresultaat	23.056	854	35.353	4.512
Rentebaten interne lening	118	0	136	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	21	0	5	0
transporteren	139	0	142	0

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	139	0	142	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-785	-118	-832	-136
Totaal van financiële baten en lasten	-645	-118	-690	-136
Totaal van resultaat voor belastingen	22.411	736	34.662	4.376
Belastingen	-16	-1	78	9
Resultaat uit deelnemingen	735	0	4.385	0
Resultaat na belastingen	23.130	735	39.125	4.385

Gescheiden kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode.

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN				
<i>Operationele ontvangsten</i>				
Huurontvangsten	12.986	1.380	12.549	1.361
Vergoedingen	219	7	205	9
Overige bedrijfsontvangsten	15	32	2	7
Ontvangen interest	118	0	136	0
<i>Saldo ingaande kasstromen</i>	13.339	1.419	12.892	1.377
<i>Operationele uitgaven</i>				
Erfpacht	0	-3	0	-2
Betalingen aan werknemers	-1.216	-99	-1.083	-114
Onderhoudsuitgaven	-6.241	-366	-3.473	-146
Overige bedrijfsuitgaven	-2.991	-240	-3.028	-208
Betaalde interest	-838	-118	-865	-136
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-30	-3	-29	-3
Verhuurderheffing	-1.347	-117	-1.971	-68
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	-13	0	-11	0
Vennootschapsbelasting	-705	-61	-914	-102
<i>Saldo uitgaande kasstromen</i>	-13.382	-1.006	-11.375	-778
KASSTROOM UIT OPERATIONELE ACTIVITEITEN	-43	413	1.517	599
transporteren	-43	413	1.517	599

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Transport	-43	413	1.517	599
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN				
<i>MVA ingaande kasstroom</i>				
Verkoopontvangsten bestaande huur, woon- en niet woonegelegenheden	0	170	0	0
<i>Uitgaande kasstroom Vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Nieuwbouw huur	-764	0	-11.830	0
Verbeteruitgaven	-2.014	-220	-3.345	-391
Investerings overig	-179	0	-111	0
<i>Verwerving van vastgoedbeleggingen en materiële vaste activa</i>	-2.958	-220	-15.286	-391
<i>Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA</i>	-2.958	-50	-15.286	-391
<i>Saldo in- en uitgaande kasstromen vastgoedbeleggingen en MVA</i>				
Ontvangsten overig	647	0	984	0
KASSTROOM UIT INVESTERINGSACTIVITEITEN	-2.311	-50	-14.302	-391
Kasstroom uit financieringsactiviteiten				
<i>Financiering ingaande kasstromen</i>				
Nieuwe geborgde leningen	6.900	0	16.297	0
<i>Financiering uitgaande kasstromen</i>				
Aflossing door WSW geborgde leningen	-4.580	0	-4.580	0
Aflossing ongeborgde leningen	0	-647	0	-984
<i>Tussentelling uitgaande kasstromen</i>	-4.580	-647	-4.580	-984
TOTAAL VAN KASSTROOM UIT FINANCIERINGSACTIVITEITEN	2.320	-647	11.717	-984
Toename van geldmiddelen	-35	-283	-1.068	-776
Liquide middelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	72	790	1.141	1.567
Geldmiddelen aan het einde van de periode	38	507	72	790
	-35	-283	-1.069	-776

	2022		2021	
	DAEB	Niet-DAEB	DAEB	Niet-DAEB
	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000	x € 1.000
Liquide middelen				
Geldmiddelen aan het begin van de periode	72	790	1.141	1.567
Geldmiddelen aan het einde van de periode	38	507	72	790
	-35	-283	-1.069	-776

13 WNT-VERANTWOORDING 2022 WONINGBOUWVERENIGING HOEK VAN HOLLAND

Het bezoldigingsmaximum in 2022 voor WVH is op basis van de klasseindeling naar gemeenten en grootte van de corporatie vastgesteld op klasse D.

Daarbij hoort een vergoeding van maximaal € 136.000. Het weergegeven toepasselijke WNT-maximum per persoon of functie is berekend naar rato van de omvang (en voor topfunctionarissen tevens de duur) van het dienstverband, waarbij voor de berekening de omvang van het dienstverband nooit groter kan zijn dan 1,0 fte. Uitzondering hierop is het WNT-maximum voor de leden van Raad van Commissarissen; dit bedraagt voor de voorzitter 15% en voor de overige leden 10% van het bezoldigingsmaximum Bezoldiging topfunctionarissen. De directeur-bestuurder is ingeschaald conform de Wet Normering Topinkomens (WNT).

1. Bezoldiging topfunctionarissen

Gegevens 2022

**M.A.H.
Korthorst**

Functiegegevens

Directeur-
Bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Aanvang en einde functievervulling in 2022
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)
Dienstbetrekking?

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

117.235
18.691

Subtotaal

135.926

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

136.000

-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag

-

Bezoldiging

135.926

Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling

N.v.t.
N.v.t.

Gegevens 2021

Functiegegevens

Directeur-
Bestuurder
1/1 - 31/12
1,0
ja

Aanvang en einde functievervulling in 2021
Omvang dienstverband 2021 (in fte)
Dienstbetrekking?

Bezoldiging

Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen
Beloningen betaalbaar op termijn

113.867
18.115

Subtotaal

131.982

Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum

132.000

Bezoldiging

131.982

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

	C.G. Sleddering	J.C. Koster	M.J.A. Belt	H.M. van der Kolk
Functiegegevens	Voorzitter RVC	Voorzitter RVC	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 14/5	15/5 - 31/12	1/1 - 14/5	1/1 - 31/12
Bezoldiging				
Bezoldiging	6.120	10.200	4.080	10.880
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	7.489	12.911	4.993	13.600
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-
Bezoldiging	<u>6.120</u>	<u>10.200</u>	<u>4.080</u>	<u>10.880</u>

Het bedrag van de overschrijding en reden
waarom de overschrijding al dan niet is
toegestaan

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Toelichting op de vordering wegens
onverschuldigde betaling

N.v.t. N.v.t. N.v.t. N.v.t.

Gegevens 2021

	C.G. Sleddering	M.J.A. Belt	H.M. van der Kolk	
Functiegegevens	Voorzitter RVC	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/7 - 31/12	
Bezoldiging				
Bezoldiging	15.300	10.250	5.125	-
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.800	13.200	6.654	-

Gegevens 2022

	P.C. Zwart	J.C. Koster	J.J. Manusama
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 - 31/12	1/1 - 14/5	15/5 - 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.880	4.080	6.800
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.600	4.993	8.607
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-
Bezoldiging	<u>10.880</u>	<u>4.080</u>	<u>6.800</u>
Het bedrag van de overschrijding en reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

	P.C. Zwart	J.C. Koster	J.J. Manusama
Functiegegevens	Lid	Lid	
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging			
Bezoldiging	10.250	10.250	0
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	13.200	13.200	0

De bezoldiging van de commissarissen is overeenkomstig de WNT.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

14 Ondertekening van de jaarrekening

De Directeur-Bestuurder heeft de jaarstukken 2022 opgesteld. De Raad van Commissarissen heeft de jaarstukken 2022 op 07 juni 2023, op voorstel van de Directeur-Bestuurder vastgesteld en de Algemene Ledenvergadering stelt het bestuursverslag vast op 26 juni 2023. Tijdens de Algemene Ledenvergadering is zowel aan de Directeur-Bestuurder decharge verleend voor het gevoerde beleid als aan de Raad van Commissarissen voor het gehouden toezicht.

Rotterdam, 07 juni 2023

Directeur-Bestuurder
(opstellen van de jaarstukken)

w.g. M.A.H. Korthorst

Rotterdam, 07 juni 2023

Raad van Commissarissen
(goedkeuren van het jaarstukken)

w.g. J.C. Koster
voorzitter Raad van Commissarissen

w.g. J.J. Manusama

w.g. P.C. Zwart

w.g. H.M. van der Kolk

* de jaarstukken bestaan uit het bestuursverslag en de jaarrekening

DEEL 3 OVERIGE GEGEVENS

OVERIGE GEGEVENS

1 Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De verklaring van de accountant is toegevoegd aan het einde van dit verslag.

2 Statutaire bepaling van het resultaat

De vereniging kent geen statutaire bepalingen over de resultaatverdeling. Artikel 19 van de Woningwet bepaalt dat toegelaten instellingen alleen uitkeringen mogen doen in het belang van de volkshuisvesting. De Directeur-Bestuurder bepaalt met goedkeuring van de Raad van Commissarissen dat het resultaat van een boekjaar wordt toegevoegd aan het eigen vermogen.