woningstichting
weststellingwerf

JAARSTUKKEN 2022

perspectief in wonen

Inhoudsopgave

Jaarstukken 2022

Bestuursverslag 02

1. Verslag directeurbestuurder 04
   1.1. Inrichting jaarverslaglegging 04
   1.2. Belangrijkste externe ontwikkelingen in 2022 04
   1.3. Ontwikkeling, prestaties en resultaten van de corporatie in 2022 05
   1.4. Blik op 2023 (en volgende jaren) 10
   1.5. Tenslotte 11

2. Governanceverslag 12
   2.1 Governancecode 12
   2.2 Organisatieschema 12
   2.3 Raad van Commissarissen 12
   2.4 Bestuur 12
   2.5 Beleidsdoelstellingen 14
   2.6 Interne risicobeheersings- en controlesystemen 15
   2.7 Externe accountant 18
   2.8 Visitatie 19

3. Verslag Raad van Commissarissen 20
   3.1. Visie 20
   3.2. Kaders 20
   3.3. Taak en werkwijze 20
   3.4. Governance 24
   3.5. Samenstelling, deskundigheid, nevenfunctie en bezoldiging 25
   3.6. Tenslotte 27

4. Volkshuisvestelijk verslag 28
   4.1. Kwaliteit van woongelegenheden 28
   4.2. Het verhuren van woningen 32
   4.3. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid 39
   4.4. Financiële continuïteit 41
   4.5. Leefbaarheid van wijk en dorpen 45
   4.6. Wonen en zorg 47
   4.7. Relaties met belanghouders 48
   4.8. De organisatie 50

Jaarrekening 2022 56

Balans per 31-12-2022 57
Winst- en verliesrekening over 2022 59
Kasstroomoverzicht volgens directe methode 60
Toelichting op de jaarrekening 62
Grondslagen voor de waardering van activa en passiva 64
Grondslagen voor de bepaling van het resultaat 67
Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht 71
Toelichting op de onderscheiden posten van de balans 72
Niet uit de balans blijkende verplichtingen 91
Toelichting op de onderscheiden posten van de winst- en verliesrekening 96
Overige toelichtingen 104

Verklaringen 110
Verklaring directeurbestuurder 110
Vaststelling Raad van Commissarissen 110

Overige gegevens 111

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant 111
Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat 111

Bijlagen

1. Kengetallen 120

Woningstichting Weststellingwerf is een relatief kleine woningcorporatie die tot op heden alleen werkzaam is in de gemeente Weststellingwerf en per ultimo 2022 in totaal 2.640 woningen, een intramurale voorziening met 54 zorg-/verpleegplaatsen en wat aanverwant onroerend goed in eigendom heeft en beheert. De corporatie stelt zich ten doel vanuit een zelfstandige positie en gezond pragmatisme aan haar doelgroep woonruimte te leveren met een goede prijs/-kwaliteitverhouding. Dit wordt bewerkstelligd door een effectieve inzet van middelen en een klantbenadering die gebaseerd is op respect en leidt tot een hoge klanttevredenheid. Er wordt continu en met veel 'drive' gewerkt aan verbetering van de realisatie van de genoemde doelstelling. De corporatie legt nadrukkelijk de focus op 'diensten van algemeen en economisch belang' (DAEB), zoals deze voor woningcorporaties zijn gedefinieerd. Met overtuiging wordt gewerkt aan alle verhuur- en beheertaken die binnen dat kader vallen. Randvoorwaarde voor al dit acteren is het handhaven van een gezonde financiële positie. Aan onze medewerkers bieden we een veilig werkklimaat.

Bestuursverslag

1. Verslag directeurbestuurder

1.1. Inrichting jaarverslaglegging

Met gepaste trots bieden wij de lezer de jaarverslaglegging over 2022 aan. De verslaglegging valt uiteen in verschillende onderdelen, waarbij het uiteindelijk natuurlijk draait om de weergave van de volkshuisvestelijke prestaties (het volkshuisvestelijk verslag) en de verantwoording van de geldstromen die daarmee annex zijn geweest (de jaarrekening). Naast de opvatting van het bestuur over het verloop en het resultaat van het afgelopen jaar en de context waarin dat resultaat tot stand kwam, treft u ook een meer geobjectiveerd 'Governanceverslag' aan, alsmede het verslag van de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf.

1.2. Belangrijkste externe ontwikkelingen in 2022

Op landelijk en sectoraal niveau
In 2022 trad het kabinet Rutte IV aan, met een heuse minister voor Volkshuisvesting en ruimtelijke ordening. Minister Hugo de Jonge presenteerde in die hoedanigheid al snel een plan om het probleem van de woningtekorten in Nederland aan te vliegen. Die woningtekorten namen in 2022 een vlucht, niet in de laatste plaats door de toestroom van mensen uit Oekraïne die de oorlog in eigen land (inval van Russen in februari 2022) ontvluchtten en de niet aflatende, zelfs groeiende stroom asielzoekers uit andere delen van de wereld.

Het hiervoor bedoelde plan van minister de Jonge werd gevat in de Nationale Woon- en Bouw-Agenda, dat in 2022 door verschillende partijen, waaronder Aedes, werd ondertekend, voorziet in de bouw van 900.000 woningen in de periode t/m 2030. Deze woningtoevoeging is echter slechts één van de zes programmalijnen van het plan. Deze lijnen zijn:

1. Woningbouw (toevoeging en vernieuwing van woningen, de genoemde 900.000 woningen);
2. Betaalbaar wonen (o.a. huurprijsverlaging voor de laagste inkomens met een hogere huur);
3. Versnelling van de verduurzaming van de bestaande omgeving (o.a. afspraken over aantal aardgasvrije woningen en over woningen die voldoen aan de isolatiestandaard);
4. Een thuis voor iedereen (met o.a. bepalingen over de huisvesting van bijzondere doelgroepen);
5. Wonen en zorg voor ouderen (waarin wordt ingespeeld op het feit dat de bevolking vergrijst, dementie om zich heen grijpt en de huidige intramurale voorzieningen ontoereikend zijn om goed te huisvesten);
6. Leefbaarheid en veiligheid.

Elke programmalijn heeft impact voor de sector. Corporaties worden geacht 300.000 woningen te bouwen, waarvan 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuur-woningen. Daarnaast moeten eind 2030 onder meer 450.000 corporatiewoningen aardgasvrij zijn (gemaakt) en moeten 700.000 woningen aan de isolatiestandaard voldoen.

Los van het voorgaande veroorzaakte de oorlog in Oekraïne een (verdere) schaarste aan de beschikbaarheid van aardgas met als gevolg enorme prijsstijgingen in de energielasten van huishoudens. En niet alleen voor huishoudens: ook bedrijven kregen te maken met hogere energielasten en berekenden die door in de prijs van hun producten. Het resulteerde in een hoge inflatie in 2022, dus tot hogere prijzen voor diensten en producten. En soms tot lange levertijden omdat een deel van de produceren het fabriceren vanwege hoge energielasten staakten (zoals een deel van de dakpannenfabrikanten).

Op gemeentelijk niveau
De provinciale prestatie in de NWBA is de optelsom van prestaties in de 6 regio's die in Friesland worden onderscheiden. De gemeente Weststellingwerf maakt deel uit van de regio Zuidoost Friesland, die zich verplicht heeft tot de realisatie van 4.680 woningen. Gemeente Weststellingwerf staat garant voor 500 woningen daarvan. Naar de inhoud van de NWBA zou tenminste 1/3 deel daarvan een sociale huurwoning

moeten zijn. Dat zijn dan tenminste 167 woningen. Onduidelijk is nog of sec corporaties die voor hun rekening moeten nemen, of dat er ook andere partijen zijn die zich op dat deel van de opgave manifesteren. In ieder geval wordt van corporaties verwacht dat ze in hun meerjarenperspectief een groei van de voorraad laten zien.

1.3. Ontwikkeling, prestaties en resultaten van de corporatie in 2022

1.3.1 Algemeen

2022 was voor Woningstichting Weststellingwerf het tweede jaar waarvoor het 'Ondernemingsplan 2021 – 2025, De opgave als uitdaging' van toepassing was. Het ondernemingsplan heeft, als leidraad voor het handelen van de corporatie, gedurende het jaar goed gefunctioneerd. Een samenvatting van ons ondernemingsplan is op onze site www.wstweststellingwerf.nl te raadplegen.

1.3.2 Prestatieafspraken

Voor 2022 maakten we prestatieafspraken met gemeente Weststellingwerf en huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland. De afspraken waren een naadloze voortzetting van de afspraken over 2021. De prestatieafspraken waren gerangschikt naar aandachtsgebieden zoals die ook in de Woonvisie (2017) van de gemeente werden onderscheiden:

- Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
- (ingrepen in de) Bestaande voorraad;
- Nieuwbouw;
- Wonen, welzijn en zorg; huisvesting senioren en bijzondere doelgroepen;
- Leefbaarheid.

We stellen vast dat we er in geslaagd zijn die prestatieafspraken goeddeels na te komen.

We zorgden ervoor dat eind 2022 de afgesproken percentages woningen aanwezig waren met een huurprijs tot kwaliteitskortingsgrens, laagste en hoogste aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens. We voldeden aan de voorwaarden van passend toewijzen en aan de norm om in aanmerking te komen voor staatssteun.
We verkochten het afgesproken aantal woningen. We leverden 10 woningen meer op dan afgesproken, omdat de oplevering van de woningen aan de Sportlaan e.o. in Wolvega net over de jaarwisseling 2021-2022 werd heen getild.

We sloopten geen woningen in 2022. We maakten weliswaar op basis van overeenstemming over de toepassing van het sociaal pakket de woningen Pitrietstraat 1 t/m 27 én Nieuwstraat 56 t/m 82 in Noordwolde per september 2022 vrij van verhuur, maar de werkzaamheden die vóór de sloop moesten worden uitgevoerd (ontmanteling van nutsbedrijven, asbestsanering, flora- en fauna-garanties) vergden de rest van het jaar (sloop vroeg in 2023). Hetzelfde gold voor de woningen Nieuwstraat 1, 1A en 1B in Noordwolde.

Laat in 2022 startten we de gesprekken op met de bewoners van de Emmastraat 1 t/m 23 en 2 t/m 32, in totaal 28 woningen, over de toekomst van hun woningen. Medio 2023 moet dit leiden tot overeenstemming over de aanpak (is inmiddels gerealiseerd).

We begonnen in 2020 met onze actie om, zonder kosten voor de huurder, op zo veel mogelijk woningen een pakket zonnepanelen te leggen, een traject dat we op voorhand gedurende 2020 en 2021 wilden doorlopen. Uiteindelijk kwamen we eind 2021 dicht in de buurt van het beleggen van de afgesproken 1900 grondgebonden woningen met panelen. Voor 2022 resteren nog een klein deel grondgebonden woningen en de woongebouwen, waaronder ook woningen en woongebouwen die we in eerste instantie niet van panelen dachten te kunnen en moeten voorzien.

Door 'corona'-beperkingen voerden we ook minder onderhoudswerk uit dan vooraf afgesproken. Wat we niet deden, plannen we opnieuw in voor 2023.

We hielden onze voorraad, bestemd voor ouderen en andere specifieke doelgroepen, onverminderd voor hen beschikbaar. We participeerden in samenwerkingsverbanden gericht op het verbeteren van de fysieke en sociale leefomgeving.

In 2022 werd opnieuw een bod aan de gemeente gedaan om bij te dragen aan de gemeentelijke volkshuisvestelijke opgave voor 2023. Hoewel de gesprekken daarover door een capaciteitsprobleem bij de gemeente laat op gang kwamen, zijn de biedingen van de corporaties (naast ons die van WoonFriesland) en huurderorganisatie De Bewonersraad Friesland alsnog voor het einde van het jaar omgezet in prestatieafspraken voor 2023. Daarin is ook plek ingeruimd voor de weder-prestaties van de gemeente.

De gemeente slaagde er door de zelfde omstandigheid evenmin in om een woon-zorgvisie -en in het verlengde daarvan een specifieke woonvisie- visie vast te stellen in 2022. Hopelijk krijgt dit in 2023 wel zijn beslag.

1.3.3. Voorraad

De omvang van de woningvoorraad nam toe met 22 woningen door het saldo van verkoop (5) enerzijds en de oplevering van nieuwe woningen (27) anderzijds.

In 2022 maakten we een start met het leidend maken van de systematiek van de conditiemeting volgens NEN 2767. Dat zal in opvolgende jaren verder worden geoptimaliseerd.

Context bij voorgaande zin:

In 2021 rondden we het traject af waarin een externe partij de kwaliteit van onze gehele woningvoorraad in kaart bracht volgens de systematiek van de conditiemeting conform NEN2767. Deze systematiek onderscheidt 6 gradaties in de conditie van vastgoed, waarbij een score 1 zich verhoudt tot nieuwbouwkwaliteit en score 6 staat voor 'op sloophoogte zijn'. Over de gehele voorraad scoorden we gemiddeld een 2, hetgeen er op wijst dat de onderhoudsstaat van het bezit goed is. Aangezien het WSW zich zorgen gaat maken als de onderhoudsstaat van de voorraad van een corporatie doorzakt naar een gemiddelde conditiescore 4, zijn we erg content met de uitkomst.

Eind 2010 noteerden we dat we, voor wat betreft de energielabeling van onze woningen, wilden werken aan een traject waarlangs het gemiddelde label zou verbeteren van gemiddeld een E-label begin 2011 naar een gemiddeld C-label eind 2020, waarbij we eind 2020 alle F- en G-labels zouden hebben weggewerkt. Eind 2020 hebben we kunnen vaststellen dat we meer dan verwacht in onze doelstelling zijn geslaagd: we realiseerden een energie-index in de range van het B-label en voldeden daarmee aan de sectorale afspraak uit 2012 om eind 2020 dat niveau te hebben bereikt. In 2021 werd het meten van energieprestaties ook onderhevig aan een nieuw regime, dat van de NTA8800. Daarmee werd enerzijds de labelrange opgerekt, terwijl het ook anderzijds verschuivingen van energieprestaties over de labels heen tot gevolg had. Tezamen met onze inspanningen leidde dat per eind 2022 tot een energie-index voor onze voorraad die aan de gunstige kant van het midden van de range van een B-label ligt. Door de genoemde verschuivingen hadden we eind 2022 echter nog wel 87 woningen met een E-, F- of G-label (3,33% van het gelabelde bezit).

In 2018 hebben we kaders neergezet voor de voorraadontwikkeling tot 2050. Daarin zijn twee hoofdsporen te onderscheiden. Het ene spoor betreft de vervanging van een deel van de voorraad die tussen 1950 en 1980 werd gebouwd. Het andere spoor behelst de verduurzaming van de woningen, waarvan we veronderstellen dat ze in 2050 nog in exploitatie zijn, naar het niveau van een CO_2-arme voorraad. We maakten in 2018 voor dit laatste spoor gebruik van de zgn. Aedes-routekaart. In 2021 deden we een check op realiseerbaarheid van de verduurzamingsopgave aan de hand van de herziene Aedes-

routekaart. Uit die check is gebleken dat we nog steeds in staat zijn de verduurzaming volgens plan te realiseren.
De amovatie van de voorraad langs de beide hoofdsporen gaat veel geld kosten. Omdat onze inkomsten nu eenmaal gelijkmatig binnenkomen, hebben we de realisatie van de voornoemde ontwikkelingen ook gelijkmatig door de jaren heen weggezet. Dat stelt ons ook in staat om, vooral in het spoor van verduurzaming, gebruik te maken van technische innovaties die zich in de loop der jaren nog gaan manifesteren.

Omdat tal woningen niet in het ene spoor voorkomen en in het andere spoor betrekkelijk laat aan de beurt kunnen zijn, hebben we gemeend de voorraad in de jaren 2020 en 2021 zoveel mogelijk te moeten voorzien van een pakket zonnepanelen, waardoor de energielasten voor de huurders direct zouden worden beperkt. We hebben, zoals hiervoor al gesteld, dit traject niet, zoals in eerste instantie gepland, in 2021 kunnen afronden. Daarvoor waren er door 'Corona' en andere oorzaken (waaronder een dwarsliggend schip in het Suez-kanaal) teveel vertragende obstakels. We voorzagen de grondgebonden woningen, waarop dit kon, van de benodigde panelen. In 2022 maakten we het traject af door ook de woongebouwen, wederom waar dit kon, van panelen te voorzien. Overigens, daar waar de panelen werden aangelegd, hadden we soms ook te maken met beperkingen in het stroomnetwerk, waardoor het effect van de panelen door huurders pas enige tijd na de aanleg kon worden genoten.

1.3.4. Verhuur

Alle woningen die in 2022 vrij van huur kwamen, konden probleemloos opnieuw worden verhuurd. We kenden in 2022 geen leegstand als gevolg van het wegblijven van huurders.

De zoekduur nam toe in de gemeente Weststellingwerf, hetgeen naar verwachting overal het geval is geweest. Bepaald volgens de provinciale definitie van wachttijd en zoekduur, steeg de zoekduur in Weststellingwerf tussen 2021 en 2022 van 20 naar zo'n 22,5 maanden. Daarmee ligt de zoekduur in de gemeente Weststellingwerf fors onder het provinciale gemiddelde. Overigens is de wachttijd in de gemeente niet voor alle woningtypes dezelfde en ook niet voor alle plaatsen in de gemeente: naar vrij verhuurbare woningen in Wolvega wordt grofweg een tweemaal zo grote vraag uitgeoefend als naar woningen elders in de gemeente.
Het aantal mutaties was iets lager dan in 2021 en dientengevolge de mutatiegraad ook; die bedroeg 6,2%, hetgeen nog steeds beduidend lager was dan het gemiddelde van de vijf jaren daarvoor (7,3%). Wellicht dat 'Corona' effect heeft gehad op de verhuisgeneigdheid, welhaast zeker speelde ook de economische onzekerheid en het hoge prijsniveau van koopwoningen een belemmerende rol.

Zo'n 67,5% van onze woningen werd verhuurd aan de primaire doelgroep, zijnde de huishoudens die een beroep kunnen doen op de huurtoeslagregeling.

We voerden in 2022 geen huurverhoging via een jaarlijkse huurronde door. De eerstvolgende huurverhoging doen we per 1 juli 2023.

Context bij voorgaande zin:

We hadden in 2021 wederom -en waarschijnlijk als enige corporatie in Nederland- de huren verhoogd per 1 januari (i.p.v. per 1 juli). We maakten daarbij gebruik van een meerjarige afspraak met huurdersvereniging De Bewonersraad aangaande het huurprijsverhogingsbeleid.
Later in het jaar werd door het kabinet een verbod op huurverhoging afgekondigd voor de periode 1 juli 2021 t/m 30 juni 2022. Door de media ontstond vervolgens de beeldvorming dat in 2021 geen sprake mocht zijn van een huurverhogingsronde en daar kregen we last van. Dit, gevoegd bij het gegeven dat toezichthoudende instanties niet anders kunnen dan naar de letter van de wet te handhaven voor wat betreft de beoordeling van de jaarlijkse huursomstijging, heeft gemaakt dat wij pas in 2023 de huren weer gaan verhogen en dan weer per 1 juli.

De 'gemiddelde huurprijs' van onze woningen bleef, afgezet tegen 'maximaal redelijk', praktisch ongewijzigd 58%. Daarmee behoren we tot de corporaties met de grootste afstand tot maximaal redelijk. Dat betekent ook dat onze voorraad zich kenmerkt door een goede prijskwaliteitsverhouding.

We blijven er de komende jaren voor waken dat de doorgaande stijging van de gemiddelde huurprijs leidt tot het 'onbetaalbaar' worden van onze voorraad. We gaan er daarnaast voor zorgen dat er geen bulk van woningen met een en dezelfde huurprijs ontstaat, terwijl de kwaliteiten van die woningen onderling sterk verschillen.

De huurachterstanden beperkten we, daar waar we ons voornamen die niet hoger te laten worden dan maximaal 0,5% van de jaarhuur, tot 0,14%. Dat is (opnieuw) substantieel lager dan het gemiddelde van de afgelopen 5 jaren. Met dat percentage scharen we ons in de groep corporaties met de laagste huurachterstanden. Hoewel we op voorhand het aantal uitzettingen wensten te beperken tot maximaal 2, gingen we er liever helemaal niet toe over en dat lukte in 2022: 0 uitzettingen. Gelet op de economische schade die her en der door 'Corona' werd berokkend én gelet op inflatoire effecten door onder meer de kostenstijgingen van energie zijn dat hele mooie uitkomsten. Overigens vonden in 2022 ook geen uitzettingen plaats vanwege onacceptabel woongedrag.

Er is in 2022 één ontvankelijke klacht bij de provinciale klachtencommissie aangebracht over Woningstichting Weststellingwerf. De behandeling daarvan leidde op alle onderdelen van de klacht tot het in het gelijk stellen van de verhuurder. Daarnaast was sprake van 4 klachten, waarvan er 2 niet-ontvankelijk werden verklaard en 2 aan het einde van het jaar nog als zodanig moesten worden behandeld door de commissie.

1.3.5. Bedrijfsvoering

Zoals reeds aangegeven zijn onze processen gedurende 2022 nog beïnvloed door 'Corona' en de beheersing ervan. Vervolgens manifesteerden zich de effecten van de oorlog in Oekraïne. Het had geen invloed op onze huurinkomsten, of op huurachterstanden. Het had wel effect op het kunnen uitvoeren en kunnen wegzetten van onderhoudswerk.

We bleven echter compliant (Aw) en borgbaar (WSW). Bij het doorrekenen van scenario's bleek onze lange termijn vastgoed-strategie betaalbaar.

In de Aedes-benchmark van eind 2022 realiseerden we een positie bij de koplopers (de A-corporaties, de corporaties met de laagste bedrijfslasten per verhuureenheid) als het gaat om de hoogte van de beïnvloedbare bedrijfslasten. Ook op het onderdeel 'huurdersoordeel' verwierven we ons de 'A-status'. Daar waren we zeer content mee. Op de aspecten 'onderhoud' (A-corporatie) en 'duurzaamheid' (B-corporatie) kwamen we uit zoals we vooraf hadden verondersteld. Op het aspect 'betaalbaarheid en beschikbaarheid' scoorden we wederom de status van A-corporatie.

We verlengden via voldoende scores de termijn waarover het voeren van het KWH-label (Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector) veiliggesteld is (in 2022 tot in 2024) en verzekerden ons ook wederom van het VCA**-certificaat. Door dat laatste golden we ook in 2022 als gecertificeerde opdrachtgever voor (bouw)werkzaamheden volgens de systematiek van de 'Veiligheids-checklist aanneembedrijf'.

1.3.6. Financiën

Er is over 2022 vóór belastingen een negatief resultaat bereikt van € 18,8 mln. Begroot was een resultaat vóór belastingen van bijna ruim € 5,2 mln. positief. Verschil: € 24,0 mln. Het verschil in de begrote 'waardeverandering vastgoedportefeuille' en de per 31 december 2022 toe te rekenen 'waardeverandering vastgoedportefeuille' bedraagt € 26,0 mln. Die waardeverandering voltrekt zich goeddeels buiten onze invloedsfeer.

De financiële positie van Woningstichting Weststellingwerf, beoordeeld vanuit het lange termijn-perspectief, verslechterde enigszins, althans bij de door ons gehanteerde waarderingssystematiek. Op basis van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat nam de solvabiliteit (eigen vermogen gedeeld door balanstotaal) af van 84,2% eind 2021 tot 83,1% ultimo 2022.

Waardebepaling van het vastgoed
In de Woningwet is opgenomen dat toegelaten instellingen hun bezit tegen 'marktwaarde in verhuurde staat' moeten waarderen vanaf en met inbegrip van de jaarrekening 2016 (vastgelegd in de RJ645). Voor de bepaling van die waarde voor 2022 hebben we gebruik gemaakt van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'. De 'marktwaarde in verhuurde staat' is het geschatte bedrag waartegen op peildatum onder optimale marktcondities het vastgoed in een zakelijke transactie zou worden overgedragen. De 'waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat' heeft ten opzichte van een 'waardering tegen historische kostprijs' en een waardering tegen 'bedrijfswaarde' een balanswaarde-opdrijvend effect in de jaarrekening. Daardoor wordt ook het balanstotaal 'opgepompt'. Woningstichting Weststellingwerf hanteerde tot 2016 de 'waardering tegen historische kostprijs', terwijl daarnaast het effect van de 'waardering tegen bedrijfswaarde', volgend uit de WSW-eis terzake, op de achtergrond ook zichtbaar was.

Het idee achter de waardering van de onroerende zaken in exploitatie 'tegen marktwaarde' is dat meer inzicht wordt gegeven in de mogelijke verdiencapaciteit van de vastgoedportefeuilles van corporaties en dus ook in die van Woningstichting Weststellingwerf.

Omdat het de doelstelling van Woningstichting Weststellingwerf is om goed en betaalbaar wonen beschikbaar te hebben en te houden voor huishoudens die daarin zelf niet kunnen voorzien en demografische ontwikkelingen **niet** laten zien dat sprake is van snelle en forse afname van de doelgroep, zal Woningstichting Weststellingwerf jaarlijks slechts zeer beperkt woningen verkopen. Dat betekent dat (jaarlijks) slechts een zeer beperkt deel van het scenario van optimale vermarkting (namelijk het verkopen van het bezit, zie ook verderop) werkelijkheid zal worden. In de 'waardering tegen beleidswaarde' wordt nadrukkelijk uitgegaan van het feitelijke beleid van Woningstichting Weststellingwerf, er worden 'afslagen' op de 'marktwaarde in verhuurde staat' gedaan, waardoor een realistischer inzicht in de verdiencapaciteit van het vastgoed wordt gegeven.

Onderstaand wordt het verschil tussen de waarderingen tegen 'marktwaarde in verhuurde staat' en tegen 'beleidswaarde' geduid en toegelicht.

Verschil marktwaarde en beleidswaarde
Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde per ultimo 2022 ziet er als volgt uit:

Marktwaarde 31-12-2022	€ 327.694.713
Beleidswaarde 31-12-2022	€ 219.712.058
Verschil	€ 107.982.655

We waarderen tegen marktwaarde in verhuurde staat. We moeten echter de beleidswaarde uitrekenen, omdat enkele financiële parameters daarop worden gebaseerd. Indien Woningstichting Weststellingwerf de beleidswaarde als waarderingsgrondslag zou hanteren, dan zou het eigen vermogen dalen met het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde, een bedrag van bijna € 108 miljoen.

Verschillenanalyse
Hieronder lichten we de belangrijkste componenten toe die tot verschillen leiden tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

Niet uitponden
Bij de bepaling van de marktwaarde wordt de hoogste uitkomst van de scenario's doorexploiteren en uitponden als marktwaarde gezien. In de meeste gevallen geeft het uitpondscenario de hoogste waarde. Woningstichting Weststellingwerf heeft een verkoopstrategie, maar deze is zeer beperkt van omvang. Indien alleen het doorexploiteer-scenario voor de marktwaarde geldt, stijgt de marktwaarde met bijna

€ 48 miljoen.

Lagere huur
Bij het bepalen van de marktwaarde wordt bij mutatie de markthuur ingerekend, terwijl de beleidswaarde de 'streefhuur' als uitgangspunt neemt voor de berekening. Bij de bepaling van de streefhuur wordt rekening gehouden met de verschillende aftoppingsgrenzen. Daarnaast heeft Woningstichting Weststellingwerf per 1 januari 2022 geen huurverhoging doorgevoerd. Dit zal op zijn vroegst voor het eerst op 1 juli 2023 plaats gaan vinden terwijl bij de marktwaarde de maximale huurstijgingen worden ingerekend. Door het hanteren van de 'streefhuur' in plaats van de markthuur daalt de marktwaarde met bijna € 118 miljoen.

Onderhoud
Voor het bepalen van de onderhoudslasten voor de marktwaarde, wordt het in de (commerciële) markt gebruikelijke onderhoud ingerekend. Dit is veelal lager dan het onderhoud dat een corporatie uitvoert. Mede als gevolg van het inrekenen van een hogere onderhoudskosten t.o.v. 2021 daalt de marktwaarde met bijna € 21 miljoen.

Meer beheer
Daarnaast zijn de beheerlasten van een belegger zo laag mogelijk, terwijl Woningstichting Weststellingwerf ook andere taken uitvoert (bijvoorbeeld inzet levert in leefbaarheidsvraagstukken). Mede als gevolg van het inrekenen van lagere beheerskosten t.o.v. 2021 daalt de marktwaarde met ruim € 17 miljoen.

1.4. Blik op 2023 (en volgende jaren)

2023 wordt voor Woningstichting Weststellingwerf en haar medewerkers wederom een enerverend jaar. We zullen echter, als gevolg van het negatieve financiële resultaat over 2022 en de effecten daarvan op onze financiële parameters, eerst even moeten checken of we onze ambities voor 2023 en volgende jaren, zoals vertaald in het financieel meerjarenperspectief bij de begroting voor 2023, onverkort kunnen uitvoeren. De verwachting is dat dit het geval zal zijn.

De agenda wordt de komende jaren bepaald door eigen ambitie en door de impact van de Nationale Woon- en Bouw-Agenda en de onderliggende regiodeals. Met in die regiodeals de prestaties waarvoor de individuele gemeenten hun garanties hebben afgeven. Zo ook de gemeente Weststellingwerf. We vinden de garantstelling van de gemeente Weststellingwerf op voorhand niet bijzonder spannend (500 woningen in de periode 2022 t/m 2030), maar de vraag is wel hoe daarvan 30% sociale woningbouw in eigendom van de corporaties gerealiseerd gaat worden. Daarover hebben we nog weinig overleg gehad, maar e.e.a. zal vast in de besprekingen over de prestatieafspraken over 2024 een plekje krijgen.

Gelet op de dwingendheid die uit lijkt te gaan van de aanstaande Wet versterking regie op de volkshuisvesting is het de vraag wie het aapje op de schouder krijgt als het streefpercentage van die 30% niet wordt gehaald. Vanuit financieel perspectief moeten we onze bijdrage kunnen leveren, maar het haakt op grondposities (hebben we niet of onvoldoende) en op de stellingname van de gemeente in deze. Eén en ander los van alle andere beperkende omstandigheden die je nog zou kunnen bedenken, zoals stikstof, capaciteit bij gemeente en in de bouwkolom, beschikbaarheid grondstoffen, capaciteit van het elektranet, enz.

De Wet versterking regie op de volkshuisvesting ziet niet alleen toe op de productiekant van de Nationale Woon- en Bouw-Agenda. De wet 'stuurt' immers de volgende wetten aan:

- de Huisvestingswet (met de verplichting tot het hebben van een urgentieverordening),
- de Woningwet (met nadere bepalingen in geval van het niet nakomen van afspraken),
- de omgevingswet (met een nieuw stelsel bouw- en bebouwingsvoorschriften).

We zijn benieuwd naar het moment van geldigheid en naar de effecten van het anticiperen op de inhoud. We hebben er vertrouwen in dat we onze weg zullen vinden in de (her)nieuw(d)e wettelijke setting.

1.5. Tenslotte

Een welgemeend woord van dank gaat uit naar de medewerkers van Woningstichting Weststellingwerf die in 2022 onder lastige, dan wel op z'n minst vreemde, omstandigheden met veel inzet en betrokkenheid hebben gewerkt aan het realiseren van de prestaties die de corporatie zich voor dat jaar had gesteld. Veel van wat we ons over de totale breedte van activiteiten voornamen voor 2022, realiseerden we ook. Dank gaat ook uit naar de leden van de Raad van Commissarissen die met hun kritische opstelling enerzijds en deskundige adviezen anderzijds hebben bijgedragen aan zorgvuldige verantwoorde besluitvormingen door het bestuur.

S. Lageveen
Directeurbestuurder

2. Governanceverslag

2.1. Governancecode

Woningstichting Weststellingwerf onderschrijft de in de Governancecode woningcorporaties 2020 (herzien in november 2022) vastgelegde beginselen. De code is mede basis voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In dit hoofdstuk verantwoorden wij ons over de inrichting van de governance-structuur binnen Woningstichting Weststellingwerf. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website (www.wstweststellingwerf.nl/ → Over ons → Organisatie → Governancecode en integriteitscode).

2.2. Organisatieschema

Het organisatieschema van Woningstichting Weststellingwerf is op de volgende pagina weergegeven.

2.3. Raad van Commissarissen

De Raad van Commissarissen bestaat (regulier) uit 5 personen. De Raad van Commissarissen heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie en voorziet het bestuur gevraagd en ongevraagd van advies. De Raad treedt jegens het bestuur ook op als werkgever. In het verslag van de Raad van Commissarissen (zie H3) zijn taak en werkwijze van de Raad van Commissarissen nader beschreven, evenals de manier waarop de Raad van Commissarissen hieraan in 2022 invulling heeft gegeven.

2.4. Bestuur

2.4.1. Taak en werkwijze

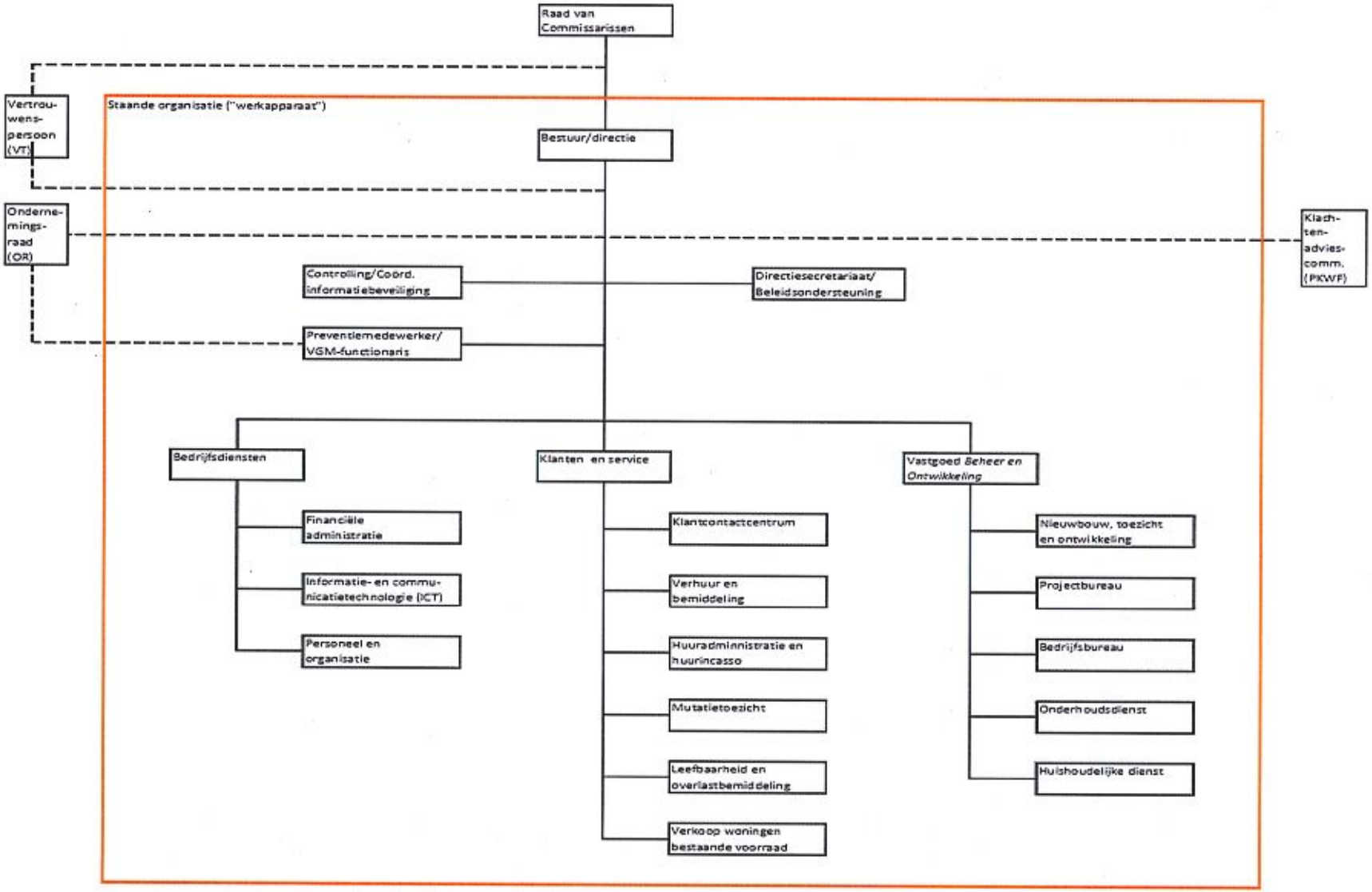
Het bestuur is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat het bestuur verantwoordelijk is voor:

- de realisatie van de doelstellingen van de woningcorporatie;
- de strategie;
- de financiering;
- het beleid;
- de resultatenontwikkeling;
- het beleid ten aanzien van deelnemingen van de corporatie.

Het bestuur legt hierover verantwoording af aan de Raad van Commissarissen. Het bestuur richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie betrokkenen af.

Het bestuur verschaft de Raad van Commissarissen tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de Raad van Commissarissen. Het bestuur is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie. Het bestuur rapporteert hierover áán en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen mét de Raad van Commissarissen.

ORGANOGRAM WONINGSTICHTING WESTSTELLINGWERF



De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur zijn in de artikelen 4 t/m 9 (het meest specifiek in artikel 7) van de huidige statuten van Woningstichting Weststellingwerf omschreven. Een en ander is in een bestuursreglement uitgewerkt. Een aantal (materiële) besluiten van het bestuur, waaronder het doen van majeure (des)investeringen die niet via de begroting zijn goedgekeurd, vergt op basis van de statuten, c.q. het bestuursreglement, de voorafgaande goedkeuring van de Raad van Commissarissen.

2.4.2. Samenstelling bestuur

Het bestuur wordt gevormd door de heer S. Lageveen (directeurbestuurder).

2.4.3. Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen Woningstichting Weststellingwerf en de directeurbestuurder wordt vermeden. De statuten en het bestuursreglement bevatten een uitwerking van dit uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.

In 2022 is geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de directeurbestuurder, zoals bedoeld in 'Principe 3', de artikelen 3.6 en 3.7, van de Governancecode woningcorporaties 2020. Eén en ander geldt overeenkomstig voor (de leden van) de Raad van Commissarissen ('Principe 3', de artikelen 3.26 t/m 3.28; zie ook het verslag van de Raad).

2.5. Beleidsdoelstellingen

2.5.1. Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

Eind 2020 is het ondernemingsplan voor de periode 2021 t/m 2025 goedgekeurd en vastgesteld. Dit 'Ondernemingsplan 2021 – 2025, De opgave als uitdaging', kent verschillende niveaus en bestaat uit:

- de definitie van ideële grootheden als visie, missie, ambitie, identiteit en positiekeuze én de definitie van ondernemingsdoelstellingen (de laatste geordend volgens Balanced Scorecard-perspectieven);
- de definitie van (deel)strategieën voor voorraad, financiën, huurders, leefbaarheid, belanghouders, kwaliteit, interne organisatie en (externe) communicatie (tezamen met het voorgaande het 'Strategisch plan 2021 – 2025');
- de (taakstellende) activiteiten en de bijbehorende begrotingen voor elk van de afzonderlijke planjaren, in 2022 die voor 2022;
- een prognosticerend financieel perspectief voor de negen jaren daarna (in 2022 dat voor 2023 t/m 2031).

Het activiteitenplan voor 2022 is met de bijbehorende begrotingen door de Raad van Commissarissen goedgekeurd in haar vergadering van 3 december 2021 en aansluitend vastgesteld door de directeurbestuurder. Het voor 2021 en opvolgende jaren geldende ondernemingsplan is in de verschillende geledingen inzichtelijk via de site van de corporatie.

2.5.2. Horizontale dialoog

Woningstichting Weststellingwerf heeft de volgende *primaire* externe en lokaal functionerende, belanghouders met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- huurders en hun complexvertegenwoordigers;
- huurdersvereniging De Bewonersraad;
- gemeente Weststellingwerf;
- zorginstellingen Liante, Zorggroep De Stellingwerven en oudercollectief De Burcht.

De communicatie met voornoemde belanghebbenden heeft in 2022 plaatsgevonden door middel van correspondentie, schriftelijke c.q. interactieve informatieverstrekking en (bestuurlijk) overleg.

In aanvulling op het meer reguliere overleg, als hiervoor bedoeld, organiseerde de corporatie, conform de jaren 'voor Corona', in 2022 een 'belanghouders-overleg', waarvoor de bovengenoemde partijen goeddeels waren uitgenodigd. In dit overleg waren bestuur en leden van de Raad van Commissarissen rechtstreeks aanspreekbaar op gevolgd en te voeren beleid. Daarnaast werd ingegaan op de veronderstelde lokale impact van de Nationale Woon- en Bouw-Agenda (de NWBA).

2.6. Interne risicobeheersings- en controlesystemen

2.6.1. Algemeen

Woningstichting Weststellingwerf hanteert een risicomanagementsysteem. Speerpunten van dit systeem zijn het vergroten van het risicobewustzijn en het uiteindelijk creëren van een cultuur, waarbij gericht wordt gehandeld naar het beheersen van risico's. Dit is een langdurig proces, waarvoor continue aandacht is. Daarnaast brengen we periodiek de belangrijkste risico's in kaart. Daarbij worden risico's besproken, gekwantificeerd en zo mogelijk voorzien van beheersingsmaatregelen. Deze risico's vormen weer input voor het auditplan en zorgen ook voor duiding van de processen die extra aandacht nodig hebben. Met betrekking tot het mitigeren van risico's is vastgesteld in welke mate Woningstichting Weststellingwerf risico wenst te lopen.

2.6.2. Risicobereidheid

Het realiseren van de doelstellingen wordt continu bedreigd door onzekerheden en risico's (zowel interne als externe). Deze zijn nooit helemaal te reduceren tot nihil. Dit betekent dat we risico's niet geheel kunnen uitsluiten en bereid moeten zijn om risico's te nemen. Deze risicotolerantie kan omschreven worden als laag tot zeer laag.

2.6.3. De praktijk

Net als in 2020 en 2021 hebben we ook in een deel van 2022 te maken gehad met de gevolgen van de coronapandemie. De gevolgen hiervan zijn met betrekking tot de beheersing van de bedrijfsvoering beperkt gebleven. Er is ook geen sprake van toenemende huurachterstanden of leegstand. Er is wel sprake geweest van vertraging van de uitvoering van het onderhoud. Naast de gevolgen van de coronapandemie hebben we, en dan vooral onze huurders, te maken gekregen met de explosief stijgende energieprijzen. Als woningcorporatie kunnen we maar in beperkte mate de gevolgen hiervan voor onze huurders beïnvloeden. Wat we wel kunnen doen, is ons bezit verduurzamen. Zo hebben we in de jaren 2020 t/m 2022 nagenoeg ons gehele bezit voorzien van zonnepanelen, waarvoor geen extra huur van de huurders is gevraagd. Daarnaast hebben we in 2022 geen huurverhoging doorgevoerd, waardoor we de stijging van de woonlasten binnen onze invloedsfeer zoveel als mogelijk beperkten. We verwachten echter dat de hoge energieprijzen nog wel enige tijd blijven, waardoor een deel van onze huurders mogelijk in de financiële problemen kan komen. We blijven hier alert op en gaan, zodra we hier signalen van binnen krijgen, in een zo vroeg mogelijk stadium met de huurders in gesprek.
We hebben in 2021 met de betrokkenen van alle processen de operationele risico's geïnventariseerd en vastgelegd in welke mate deze binnen de processen worden beheerst. Dit hebben we ook in 2021 afgerond. Op basis hiervan is het interne controleplan opgesteld. Dit plan is leidend voor het jaarlijks uitvoeren van interne controles en het beoordelen en zo nodig actualiseren van de processen. Door het vertrek van de controller en ziekte van een senior medewerker Financiën zijn deze interne controles per eind 2022 nog niet tot volledige wasdom gekomen. We pakken dat in 2023 weer op.

2.6.4. Belangrijkste geïdentificeerde risico's

Het proces van risicomanagement betekent, zoals hiervoor al gesteld, dat periodiek risico's worden geïnventariseerd, gekwantificeerd en zo nodig worden belegd met beheersingsmaatregelen. Gedurende 2022 is de risico-inventarisatie van 2021 gebruikt. Geconstateerd is dat er zich in 2022 geen risico's hebben voorgedaan, welke een grote impact hebben gehad op de bedrijfsvoering, dan wel op de financiële positie. In 2023 volgt een nieuwe inventarisatie (is feitelijk al gedaan).

Hierna volgt een beschrijving van de belangrijkste risico's voor 2022, opgesplitst naar externe en interne risico's.

Omschrijving	Beheersingsmaatregel	Effectiviteit beheersingsmaatregel
EXTERN		
Vernieuwing/verduurzaming vd portefeuille vindt onvoldoende plaats. Onder andere door hoge bouwkosten, onvold.prod.capaciteit bij leveranciers, een tekort aan te leveren installaties waardoor het bouwen van NOM woningen in gevaar komt. Mogelijk ook nog versterkt door de afschaffing van de verhuurderheffing	De lange termijnstrategie van de voorraad is vertaald naar complexstrategiën en geconcretiseerd in (meer)jarenplanningen. De verduurzaming vindt plaats volgens het duurzaamheidsbeleid (nog op te stellen) en d.m.v. sloop/nieuwbouw. We houden rekening met de raming van de bouwkosten met een (reële) bouwkostenstijging tot het moment van uitvoering. We passen het gebruiks -en technisch PvE aan, zodat meerdere bouwmethodes mogelijk zijn. We koersen nu nog volledig op de bouw van NOM woningen. Mogelijk dat we deze ambitie moeten bijstellen naar bijvoorbeeld NOM-ready woningen.	De mate waarin we dit risico kunnen beheersen wordt deels beïnvloed door de externe omgeving. De verwachting is echter wel dat door het uitvoeren van de beheersingsmaatregelen we het risico in voldoende mate kunnen mitigeren
Door landelijk beleid (belastingen, regelgeving) komt maatschappelijke doelstelling in gevaar. We zien ook een risico dat we vanwege de afschaffing van de verhuurderheffing "gedwongen" worden investeringen te plegen die niet passen binnen het SVB	Dit risico is in beperkte mate door ons te beïnvloeden. We werken daar waar mogelijk mee aan landelijke intiatieven (bijv. via Aedes, VFW e.d.) om de (politieke) besluitvorming te beïnvloeden. Daarnaast houden we een voldoende financiële buffer (ICR, LTV, e.d.) aan om tegenvallers op te kunnen vangen. Om te komen tot een duurzaam verdienmodel stellen we voor de langere termijn een financieringsstrategie op.	Door het aanhouden van een voldoende financiele buffer op basis van de eigen normen en het operationaliseren van de financieringsstrategie is het risico voldoende laag.
Neergaande economische ontwikkelingen (zoals instorten woningmarkt waardoor marktwaarde daalt, hoge rente .e.d.), waardoor er niet meer voldaan wordt aan de financiele ratio's en vernieuwing en transitie van de portefeuille in gevaar komt	Dit risico is niet door ons te beïnvloeden. Wel kunnen we inzichtelijk maken wat de financiële consequenties zijn van deze risico's door scenario's door te rekenen.	De mate waarin we dit risico kunnen beheersen wordt deels beïnvloed door de externe omgeving. De verwachting is echter wel dat door het uitvoeren van de beheersingsmaatregelen we tijdig maatregelen kunnen treffen waardoor we het risico in voldoende mate kunnen mitigeren
Er zijn onvoldoende locaties beschikbaar om de uitbreidingsnieuwbouw volgens het ondernemingsplan (ca. 77 woningen) te realiseren	Jaarlijks stellen we prestatieafspraken op met de gemeente. Tijdens de gesprekken hierover brengen we het beschikbaar stellen van locaties door de gemeente aan de orde	Na het uitvoeren van de beheersingsmaatregel en de gemeente zo nodig locaties beschikbaar stelt, is het risico voldoende laag

Omschrijving	Beheersingsmaatregel	Effectiviteit beheersingsmaatregel
INTERN		
Er is geen strategisch organisatie/personeelsbeleid, waardoor op lange termijn capaciteitsproblemen kunnen ontstaan	Door het opstellen van een lange termijn personeelsplanning realiseren we een optimale inzet van personeel en sturing op behoud en kunnen we tijdig inspelen op uitstroom van medewerkers	Met het opstellen en vaststellen van een lange termijn strategische personeelsplanning vermindert het risico. Wel kan een krapte op de arbeidsmarkt het gevolg zijn dat het aantrekken van geschikt personeel nog een risico vormt.
Organisatie kan beter presteren en is gezien de huidige vereisten onvoldoende effectief georganiseerd	Individuele prestaties worden middels ons systeem van beoordelen en belonen gemonitord. Ook van leidinggevenden. In het planningsgesprek met medewerkers leggen we de doelstellingen vast voor het komende jaar, ook die betrekking hebben op de persoonlijke ontwikkeling. We zijn in 2020 gestart met het draaien van een programma dat gericht is op versterking van het doorleven van onze kernwaarden, waaronder het aspect 'voortdurend verbeteren'. Daarnaast voeren we een onderzoek uit naar de organisatorische inrichting van de afdeling Vastgoed , zo nodig in combinatie met de rest van de organisatie.	De verwachting is dat na uitvoeren van de beheersingsmaatregel het risico voldoende laag is.
Interne beheersing m.b.t. de ict-systemen is onvoldoende, waardoor onbevoegden toegang kunnen hebben of ongeoorloofde handelingen kunnen verrichten	Antivirussoftware is aanwezig. Medewerkers krijgen slechts middels login en wachtwoord toegang tot onze software. Er zijn procedures m.b.t. het wijzingsbeheer in een gestructureerd proces vastgelegd. Er zijn procedures die ertoe leiden dat medewerkers bij uit dienst gaan geen toegang meer hebben tot gegevens. Autorisaties zijn ingericht overeenkomstig de rollen van medewerkers. Er is een nieuwe firewall geïnstalleerd. Alle (beveiligings) updates worden automatisch doorgevoerd.	De verwachting is dat na uitvoeren van de beheersingsmaatregel het risico voldoende laag is.
Het risicobewustzijn onder het personeel is onvoldoende	Wij zijn ons ervan bewust dat het in voldoende mate aanwezig zijn van risicobewustzijn bij management en medewerkers van belang is voor de interne beheersing. We stimuleren dit enerzijds door het regelmatig uitvoeren van het proces van risicomanagement en anderzijds voortdurend, bij het nemen van besluiten en dergelijke aandacht te hebben voor het aspect risicobewustzijn. Daarnaast gaan we in 2022 tijdens een plenaire bijeenkomst, onder begeleiding van een externe spreker, dit onderwerp bespreken.	De verwachting is dat na uitvoeren van de beheersingsmaatregel het risico voldoende laag is.
Bij een calamiteit is de bedrijfscontinuïteit in gevaar	We hebben een crisisplan klaar liggen in geval een dergelijke calamiteit zich voordoet. Met betrekking tot de ICT is er een uitwijkregeling.	De verwachting is dat na uitvoeren van de beheersingsmaatregel het risico voldoende laag is.
De communicatie met/dienstverlening aan klant kan beter	We hebben een communicatiestrategieplan opgesteld. Communicatie met huurders/bewoners vindt plaats middels brieven, wooninfo, via e-mail en onze website. Als onderdeel van het programma gericht op het doorleven van onze kernwaarden, wordt aandacht besteed aan het aspect 'klantgericht zijn'.	De verwachting is dat na uitvoeren van de beheersingsmaatregel het risico voldoende laag is.
Medewerkers maken zich schuldig aan fraude of onwettige handelingen	We voeren jaarlijks een fraude-risicoanalyse uit. We hanteren daar waar mogelijk het vier-ogen principe. Daarnaast is er een procuratieregeling, aanbestedingsbeleid, reglementen (bestuursreglement, treasusrystatuut, klokkenluidersregeling) en integriteitscode en gedragscode.	Na het uitvoeren van de beheersingsmaatregelen komt het risico overeen met onze risicobereidheid

2.6.5. Frauderisico's

Het beheersen van frauderisico's is continu een punt van aandacht. Op de beheersing van frauderisico's is een aantal reglementen van toepassing, zoals een integriteitscode, de gedragscode, de regeling melden vermoeden misstand of onregelmatigheid, het bestuursreglement, het treasurystatuut, het reglement financieel beleid en beheer en het aanbestedingsbeleid. Bovendien passen we, daar waar mogelijk, het vier-ogenprincipe toe. Daarnaast zijn we ons er zeer van bewust dat voor het beheersen van frauderisico's de zogenaamde soft-controls van belang zijn. In dat kader wordt voortdurend aandacht besteed aan het onderwerp "integriteit".

In 2021 is een uitgebreide frauderisico-analyse uitgevoerd. De algemene conclusie uit de analyse was toe dat de beheersing van frauderisico's in voldoende mate op orde is. Wel zijn toen een aantal verbeterpunten geconstateerd. Met de uitvoering hiervan is in 2021 een start gemaakt. In 2022 is daar een vervolg aan gegeven. In 2023 maken we opnieuw een fraude-risico-analyse (is al gebeurd).

2.6.6. Controlesystemen

Het bestuur is verantwoordelijk voor het ontwerp, de implementatie en de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen. Deze omvatten beleidsvorming, processen, taken, het beïnvloeden van gedrag en andere aspecten van de organisatie die het mogelijk maken de doelstellingen te realiseren en potentieel wezenlijke fouten, verliezen of fraude, of de overtreding van wetten en regelgeving, te voorkomen, dan wel vroegtijdig te signaleren.

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen.

Het bestuur is van mening dat het interne controlesysteem adequaat en effectief is. De instrumenten daarvoor worden gevormd door de toegesneden administratieve organisatie en door operationele en financiële doelstellingen, zoals weergegeven in de taakstellende begroting 2022. De periodieke rapportages van kwartaal- en jaarcijfers worden samengesteld op basis van vastgestelde grondslagen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van informatie uit het centraal geautomatiseerd informatiesysteem. Dit systeem heeft in essentie ook in het verslagjaar overeenkomstig de opzet gefunctioneerd.

De externe accountant heeft de jaarrekening gecontroleerd en het jaarverslag getoetst op de aansluiting bij de cijfers. De accountant heeft hierbij een goedkeurende controleverklaring verstrekt. Daarnaast heeft de accountant een managementletter opgesteld waarin aanbevelingen voor optimalisatie van het presteren van de corporatie worden gedaan. Die aanbevelingen zullen in samenspraak met accountant en Raad van Commissarissen nader worden beoordeeld en zo nodig door ons in aangepast beleid worden uitgewerkt en geïmplementeerd.

2.7. Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de Raad van Commissarissen na advies van de directeurbestuurder. Het bestuur en de Raad maken ieder tenminste éénmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant.

Vanaf en met inbegrip van de jaarrekening over 2016 -en vooreerst voor een periode van 4 jaar- is accountantskantoor Deloitte verantwoordelijk geweest voor de controle-activiteiten die in dat kader moeten worden uitgevoerd. Na de controlewerkzaamheden over de jaarrekening 2019 is het functioneren van de accountant geëvalueerd. Vastgesteld werd dat de accountant gedurende die vier controlejaren goed had gefunctioneerd. Daarop is besloten Deloitte opnieuw voor een volgende periode vast te leggen. Deloitte is dus ook belast geweest met de controle op deze jaarrekening (2022) en op de aanverwante stukken/verantwoordingen.

Inmiddels is bekend geworden dat deze accountant de jaarrekening 2023 niet meer zal controleren, omdat de jaarrekeningcontrole van onze corporatie niet meer in de portefeuille van het accountantskantoor past. De corporatie is daarom in het voorjaar van 2023 gestart met het zoeken van een vervangend accountantskantoor.

De externe accountant woont jaarlijks -dus ook dit jaar- in elk geval het gedeelte van de vergadering van de Raad van Commissarissen bij waarin zijn verslag over het onderzoek van de jaarrekening wordt besproken en waarin wordt besloten over de vaststelling van de jaarrekening. De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de Raad van Commissarissen.

2.8. Visitatie

Woningstichting Weststellingwerf heeft zich in 2022 laten visiteren door een onafhankelijke, (geaccrediteerde) visitatiecommissie, in dit geval door een commissie van bureau Pentascope uit Groningen. Het visitatieonderzoek is voor het eind van dat jaar afgerond en de rapportage is 28 december 2022 definitief geworden. Het onderzoek richtte zich op het presteren van de corporatie in de jaren 2017 t/m 2021.

De visitatie is uitgevoerd onder het regime van de 'Methodiek Maatschappelijke Visitatie Woningcorporaties 6.0'. Binnen dat regime geldt, voor wat betreft de cijfermatige beoordeling, een 6 als voldoende en als de norm van waaruit, afhankelijk van presteren, afwaardering of ophoging van de score plaatsvindt. Op de vier te beoordelen velden realiseerde de corporatie, samengevat, de volgende scores:

- Presteren volgens ambitie en opgave: 7,5
- Presteren volgens belanghouders: 7,5
- Presteren naar vermogen: 8,0
- Governance: 7,3

Bestuur en Raad van Commissarissen zijn tevreden over het verloop van het proces en over de uitkomsten. Het visitatierapport en de verwoording van opvatting van bestuur en Raad van Commissarissen hierover zijn op de website van de corporatie geplaatst. In 2026 laat de corporatie zich opnieuw visiteren.

3. Verslag van de Raad van Commissarissen

3.1. Visie

Woningstichting Weststellingwerf vindt goed bestuur en toezicht van groot belang. De Raad van Commissarissen (hierna: RvC of Raad) en de bestuurder hebben dit verwoord in een gezamenlijke visie op toezicht en besturen. Deze geldt vanaf 1 januari 2022 en staat op www.wstweststellingwerf.nl.

De onafhankelijke positie van het interne toezicht is bekrachtigd in de Governancecode en in de Woningwet. Governance is daarmee steeds meer een systeem van regels en afspraken. Toezicht houden daarentegen zit niet in systemen, maar in mensen en gedrag. Het gaat om vertrouwen en samenwerken.

Bij de uitoefening van toezicht hecht de RvC grote waarde aan het uitgangspunt van wederzijds vertrouwen tussen bestuurder en de Raad. Uitgangspunt is toezicht door middel van 'checks and balances' met vertrouwen in wederzijdse professionaliteit en respect voor elkaars ervaring en achtergrond.

3.2. Kaders

Om op een goede manier toezicht te kunnen houden is meer nodig dan een gedragen visie.
De visie krijgt handen en voeten door een uitgebreide set aan toezichtkaders (Wat is het speelveld en wat zijn de spelregels?) en toetsingskaders (Waaraan moeten we voldoen, wat willen we presteren?).

Als *toetsingskader* voor het beoordelen van vordering van activiteiten en te leveren prestaties hanteerde de Raad van Commissarissen onder meer de volgende instrumenten:

- het 'Ondernemingsplan 2021 – 2025' ('De opgave als uitdaging'), bestaande uit:
  - 'Strategisch kader 2021 – 2025' (ideële grootheden, ondernemingsdoelstellingen, strategieën);
  - 'Activiteitenplan 2022';
  - 'Begroting 2022' (taakstellend) en het 'Financieel meerjarenperspectief 2023 – 2031' (vooruitkijkend);
- de 'Business Balanced Scorecard' (de perioderapportages aan de hand waarvan de voortgang wordt gemonitord);
- het systeem van risicobeheersing waarbij de concerncontroller een belangrijke rol heeft;
- de prestatieafspraken met de gemeente Weststellingwerf voor 2022;
- het Treasury-statuut en het daarbij behorende jaarplan.

Het ondernemingsplan en de prestatieafspraken zijn te vinden op www.wstweststellingwerf.nl.

3.3. Taak en werkwijze

3.3.1. Rollen/taken van de RvC

De rollen, die door het wettelijk kader, de statuten en de Governancecode woningcorporaties aan de Raad zijn toegekend, zijn:

- **Toezichthouder**

De Raad van Commissarissen (hierna: RvC) houdt toezicht op (het bestuur van) de woningstichting. De Raad ziet toe op de continuïteit van de bedrijfsvoering, de strategische doelstellingen en de maatschappelijke prestaties van Woningstichting Weststellingwerf.
Het gaat hierbij onder andere om toezicht op:

- realisatie van de doelstellingen van de corporatie;

- realisering van de volkshuisvestelijke opgaven;
- strategie en de risico's verbonden aan de activiteiten van de corporatie;
- opzet en werking van de interne risicobeheersing- en controlesystemen;
- kwaliteitsbeleid.

- **Klankbord**

Daarnaast is de Raad van Commissarissen een strategische sparringpartner van het bestuur en/of het management.

- **Werkgever**

Tenslotte treedt de Raad op als werkgever van de bestuurder.

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de Raad van Commissarissen zijn in de statuten van Woningstichting Weststellingwerf omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in het 'Reglement werkwijze voor de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf'.

3.3.2. Commissies

Remuneratiecommissie

Ter ondersteuning van de werkgeversrol is een selectie- en remuneratiecommissie (hierna: remuneratiecommissie) ingesteld. De commissie bestond uit de heren Jansen (voorzitter) en Bos (lid).

De taken van de commissie zijn beschreven in een bijlage van het 'Reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Weststellingwerf'.

De commissie is onder meer belast met:

- het doen van voorstellen ten aanzien van bezoldigingsbeleid en -uitwerking voor leden van de Raad en de directeurbestuurder;
- het selecteren en voorstellen van kandidaat leden voor de Raad of voor de bestuur(der)spositie;
- het adviseren ten aanzien van herbenoeming van leden van de Raad;
- het voeren van resultaatafspraken-, functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeurbestuurder;
- het voorbereiden van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad aan de hand van de daartoe opgestelde checklist.

De commissie heeft begin 2022 overleg gevoerd over de beoordeling van de directeurbestuurder voor wat betreft de geleverde prestaties over 2021 en de prestatieafspraken voor 2022. De commissie heeft in dat gesprek aangegeven dat de te leveren prestaties in 2021 naar tevredenheid zijn gerealiseerd. Begin 2023 vond de beoordeling over 2022 plaats. Ook daarbij was de conclusie dat de geleverde prestaties zich goed verhouden tot de gemaakte afspraken.
Conform het reglement voor de remuneratiecommissie heeft deze haar rol gespeeld bij zowel de herbenoeming van de heer Bos als de benoeming van de heer Visser als lid van de Raad.
In beide trajecten waren de bestuurder en de directiesecretaris in ondersteunende zin betrokken.

De commissie verzorgde de voorbereiding van de zelfevaluaties over 2021 en 2022 overeenkomstig de afspraken uit de daartoe opgestelde checklist. De commissie kent als zodanig geen vergaderingen waarvan verslag wordt vastgelegd, behalve het gesprek met de directeurbestuurder. Het gewisselde en besprokene vindt rechtstreeks zijn weerslag in informatievoorziening en voorstellen aan de Raad, die vervolgens in de reguliere vergaderingen van de Raad worden geagendeerd.

Audit-taak

De Raad heeft er voor gekozen om geen auditcommissie in te stellen. De 'audit-taak' berust bij de voltallige raad, waarbij het lid met het financieel profiel het voortouw heeft. Uit mailwisseling en gesprek blijkt dat de inspecteur van de Autoriteit woningcorporaties het passend vindt dat we de audit-taak op deze manier uitvoeren.

3.3.3. Informeren

Om de toezichthoudende taak goed te kunnen vervullen heeft de Raad van Commissarissen zich regelmatig, mondeling en/of schriftelijk, door het bestuur laten informeren inzake de (financiële) resultaten in relatie tot de beoogde doelen, relevante externe ontwikkelingen en de wensen en behoeften van belanghebbenden. Daarnaast informeert de directeurbestuurder de Raad ook proactief.

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar het volgende ondernomen om zich op de hoogte te houden van wat er gaande was in het speelveld van Woningstichting Weststellingwerf:

- het voeren van overleg met de directeurbestuurder, de ondernemingsraad en het management;
- het voeren van overleg met externe accountant;
- het voeren van exclusief overleg met huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland op basis van de overeenkomst volgend uit de Overlegwet;
- het in voorkomende gevallen kennis nemen van op de voorgenomen besluiten uitgebrachte adviezen van de Ondernemingsraad van de woningstichting en/of van huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland en van de reacties daarop van de directeurbestuurder;
- het volgen van seminars/workshops/themabijeenkomsten over diverse onderwerpen;
- het hebben van contacten met 'collega'-toezichthouders tijdens voornoemde bijeenkomsten;
- het bestuderen van vakliteratuur en digitale informatie(-mailingen) van diverse instellingen/partijen, werkzaam in de volkshuisvesting (zoals VTW, Aedes, Kennisnetwerk Woningcorporaties, enz.).
- de organisatie van een belanghoudersbijeenkomst;
- een afvaardiging van de RvC was aanwezig bij de open dag van de Woningstichting.

3.3.4. Besluiten

De Raad van Commissarissen heeft besloten over de volgende onderwerpen:

- de items van de Balanced Scorecard 2022 (gebruikt volgsysteem; vastgesteld);
- het verslag van de zelfevaluatie over 2021, zonder externe begeleiding (vastgesteld);
- de risicomatrix voor 2022 (vastgesteld);
- de jaarverslaglegging 2021 (vastgesteld);
- de beoordeling van de directeurbestuurder, aan de hand van het verslag van zijn gesprek met de remuneratiecommissie, en diens bezoldiging (vastgesteld);
- wijziging van de statuten n.a.v. wijziging Woningwet (goedgekeurd);
- het volkshuisvestelijke bod aan de gemeente en op een later moment de prestatieafspraken met de gemeente voor 2023 (goedgekeurd);
- de evaluatie van het functioneren van de externe accountant (vastgesteld, niet zijnde de verplichte 4-jaarlijkse beoordeling);
- (bevestiging van de) benoeming, met een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, van Nico Visser als RvC-lid per 1 februari 2022 voor een eerste zittingstermijn (vastgesteld);
- de herbenoeming, met een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties, van raadslid Roelof Bos per 1 januari 2023 voor een 2e zittingstermijn van 4 jaar (vastgesteld);
- het addendum op het ondernemingsplan 2021-2025 (goedgekeurd);
- de financieringsstrategie (goedgekeurd);
- de eigen honorering voor 2022 (vastgesteld);
- bestendiging van de regeling opvolging Raad bij structurele ontstentenis of belet (vastgesteld).
- de wijziging van de Integriteitscode (en het tegelijk intrekken van de gedragscode) (goedgekeurd);
- de wijziging van de regeling Melden vermoeden van misstand of onregelmatigheid (goedgekeurd);
- het activiteitenplan met bijbehorende begroting voor 2023, alsmede het financieel meerjaren-perspectief 2024 – 2032 (goedgekeurd);
- het treasury-jaarplan 2023 (goedgekeurd);
- het projectacceptatievoorstel realisatiefase voor nieuwbouw van 24 woningen aan de Pitrietstraat (nrs. 1 t/m 27) en de Nieuwstraat (nrs. 56 t/m 82) in Noordwolde (goedgekeurd).

3.3.5. Bespreken

De Raad van Commissarissen heeft in het afgelopen boekjaar daarnaast nog gesproken over de volgende onderwerpen (niet uitputtend):

- de keuze voor een visitatiebureau en op een later moment het visitatierapport;
- de managementletter van de accountant over 2021 naar aanleiding van de interim controle;
- het jaarverslag van de klachtenadviescommissie;
- de Balanced Scorecard-resultaten over 4e kwartaal 2021, 1e kwartaal, 1e half jaar en periode t/m 3e kwartaal 2022 (met de ingesloten risicorapportage van de controller);
- de investeringsruimte en hardheidsclausule;
- opvolging van de Governancecode;
- het functieprofiel van de aan te stellen controller;
- de opleidingsbehoefte van leden van de Raad en de wijze waarop de deskundigheid van de Raad wordt gewaarborgd (PE-punten);
- de uitkomsten van het reputatieonderzoek dat de woningstichting uitgevoerd heeft onder huurders;
- het honorarium van de accountant t.b.v. controle jaarrekening 2022. En de route van de zoektocht naar een nieuwe accountant;
- het programma van de eigen thema-/excursiedag;
- het belang van vertegenwoordiging van onze huurders in de ledenraad van De Bewonersraad;
- de Nationale Woon- en Bouw Agenda (NWBA): tijdens de RvC-excursie in oktober nam de directeurbestuurder de RvC-leden mee in de gevolgen van de NWBA voor de corporatie.

3.3.6. Bijeenkomsten

De Raad van Commissarissen heeft het afgelopen jaar 6 maal een reguliere overlegvergadering met de bestuurder gehouden. Tweemaal was een deel van een regulier overleg ingeruimd voor overleg met een derde partij:

- de externe accountant (over de jaarverslaglegging 2021) dan wel
- huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland (op basis van de overeenkomst die tussen deze organisatie en de corporatie bestaat).

Naast de reguliere vergaderingen heeft de RvC nog driemaal overleg gevoerd vanwege een specifiek onderwerp of bijzondere activiteit. Dat betrof de zelfevaluatie over 2021, bevestiging van de benoeming van RvC-lid Nico Visser en een themabijeenkomst met aansluitend een excursie om (herstructurerings)projecten van een collega-corporatie te bezichtigen.

De vergaderingen zijn agenda-technisch voorbereid door de voorzitter van de Raad en de directeurbestuurder, met ondersteuning van de directiesecretaris. De voorzitter heeft de vicevoorzitter hierover geïnformeerd, zodat deze ingevoerd is, mocht de voorzitter onverhoopt moeten verzuimen. Dat is in 2022 niet voorgekomen.

Zelfevaluatie
Na afloop van het jaar is de Raad nog een keer bij elkaar geweest ten behoeve van de zelfevaluatie over 2022, met externe begeleiding op 19 januari 2023.

De zelfevaluatie van de Raad over 2021 was op 27 januari 2022, zonder externe begeleiding. De zelfevaluatie heeft bestaan uit het invullen van de VTW-Zelfevaluatie Online. Op basis van de bespreking van de rapportage die hieruit voortvloeide, is een lijst van actiepunten opgesteld. Deze actiepunten zijn toegevoegd aan de reguliere actielijst van de RvC. Het ging hier met name om actiepunten op het niveau van 'zorgvuldigheidsaspecten'; er bleken geen wezenlijke issues ter verbetering van de werkwijze van de Raad en de samenwerking met de bestuurder.

In de zelfevaluaties worden standaard betrokken:

- (de toepassing van de) Governancecode woningcorporaties;

- de statuten van de stichting, het 'Reglement werkwijze Raad van Commissarissen bij Woningstichting Weststellingwerf' en het bestuursreglement;
- de maatschappelijke opvattingen over 'good governance'.

Overleg met Ondernemingsraad
De Raad van Commissarissen heeft op 17 februari 2022, buiten aanwezigheid van de directeurbestuurder, overleg gehad met de Ondernemingsraad van Woningstichting Weststellingwerf. Over de besproken onderwerpen heeft daarna terugkoppeling plaatsgevonden aan de directeurbestuurder.

Overleg met belanghouders
In mei 2022 spraken de RvC en de directeurbestuurder met gemeente en zorgpartijen en huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland over de vraag: 'Wat betekent de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA), in combinatie met wijzigende demografische ontwikkelingen en problemen in de bouwkolom, voor de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Weststellingwerf?'

Ook vond er een wijkschouw plaats met gemeente, zorgpartijen en de huurdersorganisatie. Hierbij lag de focus op de leefbaarheid en (sociale) veiligheid in de buurt qua inrichting van de private en publieke omgeving.

3.4. Governance

De Raad volgt de geldende Governancecode woningcorporaties integraal op.

3.4.1. Onafhankelijkheid

De Raad van Commissarissen functioneert in de lijn van de principes welke zijn vastgelegd in de 'Governancecode woningcorporaties'. In 2022 hebben zich geen situaties voorgedaan waarbij de onafhankelijkheid van een lid van de Raad of de directeurbestuurder in het geding is geweest.

3.4.2. Tegenstrijdige belangen

In 2022 hebben zich geen transacties met tegenstrijdige belangen voorgedaan waarbij leden van de Raad en/of de directeurbestuurder betrokken waren. Evenmin vervulden leden van de Raad van Commissarissen en/of de directeurbestuurder een nevenfunctie die onverenigbaar was met het lidmaatschap van de Raad of het bestuur. Nieuw aanvaarde nevenfuncties zijn aan de Raad gemeld en daar besproken.

3.4.3. Vermoeden van misstanden of onregelmatigheden

De 'Regeling melden vermoeden van misstand of onregelmatigheid', maakt het de medewerkers onder andere mogelijk de Raad van Commissarissen te informeren over verondersteld wangedrag van de directeurbestuurder. Er zijn geen meldingen bij de Raad geweest in het kader van de genoemde regeling.

3.4.4. Klachten

De woningstichting is aangesloten bij de provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslan (PKWF). De bestuurder heeft aan de RvC verslag uitgebracht over de klachten die in 2022 bij de PKWF zijn ingediend. Het gaat hierbij om 5 klachten. Hiervan heeft 1 klacht geleid tot een hoorzitting van de KKWF. Deze klacht is ongegrond verklaard door de klachtencommissie. Twee klachten waren niet-ontvankelijk voor behandeling door de PKWF, omdat de interne klachtenprocedure van de corporatie nog niet was doorlopen. De andere 2 klachten waren eind 2022 nog in behandeling bij de organisatie.

3.5 Samenstelling en deskundigheid; nevenfunctie en bezoldiging

3.5.1. Samenstelling

De Raad van Commissarissen bestond in 2022 uit 5 leden. Per *31 december 2022* was de Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf als volgt samengesteld:

Naam	Geb. jaar	Functie	Deskundigheidsgebied *
Dhr. R. Bos (Roelof)	1956	• Voorzitter • Lid remuneratiecommissie • Commissaris op voordracht van huurdersorganisatie	Volkshuisvesting, welzijn, leefbaarheid, maatschappij
Dhr. M.T. Jansen (Maurits)	1977	• Vicevoorzitter van de Raad • Voorzitter remuneratiecommissie	Bouwkunde, techniek en milieu
Mw. E.T. Halman-van der Linden (Yvonne)	1963	• Lid	Financiën, administratieve organisatie en interne controle
Mevr. K. Ronner (Kim)	1977	• Lid	Juridische zaken
Dhr. N.A. Visser (Nico)	1960	• Lid • Commissaris op voordracht van huurdersorganisatie	Management, organisatie en bedrijfskunde

* De deskundigheidsgebieden zijn conform opgestelde profielen. In de tabel is aangegeven welk aandachtsgebied primair wordt behartigd. De individuele expertise is in alle gevallen breder dan hier geduid.

3.5.2. Rooster van aftreden

Leden van de Raad van Commissarissen kunnen op grond van de statuten voor een periode van maximaal 4 jaar benoemd worden. Op basis van de van toepassing zijnde wetgeving is de zittingsduur beperkt tot twee maal maximaal 4 jaar (totaal maximaal 8 jaar).

Dit leidt het volgende schema van aantreden, herbenoeming en aftreden:

Naam	Benoemd per	Herbenoemd per	Aftredend per
Dhr. R. Bos	01-01-2019	01-01-2023	31-12-2026
Dhr. M.T. Jansen	07-03-2016	01-01-2020	31-12-2023
Mw. E.T. Halman-van der Linden	01-01-2018	01-01-2022	31-12-2025
Mw. K. Ronner	01-01-2020	n.v.t.	31-12-2023*
Dhr. N.A. Visser	01-02-2022	n.v.t.	31-12-2025*

*) Herbenoembaar

De Raad van Commissarissen werkt met een profielschets, gerelateerd aan zijn omvang, samenstelling en activiteiten, voor de gewenste deskundigheid en achtergrond van de leden van de Raad van Commissarissen. De profielschets voor de Raad als geheel en voor de aandachtsgebieden vertegenwoordigende leden is opgenomen als bijlage in het 'Reglement Raad van Commissarissen Woningstichting Weststellingwerf'. Bij vacatures in de Raad worden deze profielen op dat moment op bruikbaarheid en actualiteit getoetst.

3.5.3. Permanente educatie

Voor de leden van een RvC en de bestuurder gelden bepalingen m.b.t. permanente educatie en het halen van studiepunten (PE-punten).

Raad van Commissarissen
Interne toezichthouders die lid zijn van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) moeten jaarlijks 5 PE-punten halen. Dit is gebaseerd op 5 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

Aantal behaalde PE-punten in 2022:

- Dhr. R. Bos: 8
- Dhr. M.T. Jansen: 7
- Mw. E.T. Halman-van der Linden: 16
- Mw. K. Ronner: 5
- Dhr. N.A. Visser: 18

Bestuurder
Bestuurders van woningcorporaties dienen voortschrijdend over een periode van 3 jaar 108 PE-punten te halen. Dit is gebaseerd op 108 studiebelastingsuren zoals vastgesteld door de geaccrediteerde opleidingsaanbieder.

De bestuurder heeft van 2020 t/m 2022 108,5 PE-punten behaald:
2020: 19 PE-punten, 2021: 42 PE-punten, 2022: 47,5 PE-punten.

3.5.4. Nevenfuncties

Raad van Commissarissen

Naam	Beroep (per 31-12-'22)	Nevenfuncties (per 31-12-'22)
Dhr. R. Bos (Roelof)	Gepensioneerd	• Bestuurslid Stichting Iepenwacht Fryslân • Lid Raad van toezicht en auditcommissie Interzorg Groep • Zelfstandig adviseur
Dhr. M.T. Jansen (Maurits)	Partner bij Anders Invest	• Lid RvC en auditcommissie Stichting Omthuis (Fusie Woningst. Leusden en Eemland Wonen) • Eigenaar Boslaan Vastgoed B.V.
Mw. E.T. Halman-van der Linden (Yvonne)	Gemeentesecretaris Gemeente Wijdemeren	• Lid Rvt en auditcommissie Schoonhovens College • Lid RvC en auditcomm. Malderburch te Malden. • Eigenaar Ethalman management en advies
Mevr. K. Ronner (Kim)	Regiomanager Ymere	
Dhr. N.A. Visser (Nico)	Z.Z.P.'er 'Bewust koersen'	• Directeur Strategie a.i. Coöperatie voor de scheepvaart Bebeka U.A. Groningen. • Voorzitter Kiwanis Heerenveen • Lid Werkgroep Duurzaamheid Nieuweschoot

Bestuurder
In het kader van zijn functie als bestuurder van Woningstichting Weststellingwerf vervulde de heer S. Lageveen in 2022 geen nevenfuncties. Hij vervulde in privé per ultimo jaar de volgende nevenfuncties:

- bestuurslid Stichting sportgebouw Kortezwaag (onbezoldigd);
- lid Raad van toezicht OSG Singelland, Drachten (school voor VO; bezoldigd).

3.5.5. Bezoldiging

Raad van Commissarissen
De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen. Het houdt ook rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Woningstichting Weststellingwerf.

Eind 2021 heeft de Raad besloten om per 1-1-2022 de 'Beroepsregel bezoldiging commissarissen per 2022' van de VTW te volgen en derhalve bezoldiging conform de klasse E te hanteren (lid: € 12.640 per jaar; voorzitter: € 18.960 per jaar).

Bestuurder
De bezoldiging van de bestuurder moet voldoen aan de Wet Normering Topinkomens (WNT) en de Regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting, die daarvan is afgeleid. Voor 2022 gold een bezoldigingsmaximum voor de corporatie-grootteklasse E, waarin Woningstichting Weststellingwerf valt, van € 158.000. De totale bezoldiging is gelijk aan de som van het brutosalaris, de daarin verwerkte vakantietoeslag, de fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto en de betalingen op termijn (door de werkgever betaalde pensioenpremies). De totale bezoldiging van de bestuurder lag onder het gestelde maximum.

3.6. Tenslotte

De Raad van Commissarissen waardeert de inzet en de loyaliteit van de betrokken medewerkers voor de huurders van de woningstichting. De Raad bedankt de directeurbestuurder voor alle inspanningen die het resultaat mogelijk maakten.

4. Volkshuisvestelijk verslag

In dit verslag wordt verantwoording afgelegd over de werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting.

4.1. Kwaliteit van woongelegenheden

4.1.1. Algemeen

Strategie, beleid en activiteiten zijn er op gericht de woningvoorraad nu, maar vooral ook in de toekomst, passend te doen zijn bij de vraag en de behoefte van de doelgroep. Voor het maken van keuzes voor mutaties in de voorraad was voor 2022 de voorraadstrategie leidend. De voorraadstrategie is vastgelegd in het "Ondernemingsplan 2021 – 2025" van de corporatie.

De actualisatie van het Strategisch Voorraad Beleid (SVB) was gepland voor 2022, maar is doorgeschoven naar het 1e deel van 2023.

4.1.2. Het woningbezit

Per 31 december 2022 bestaat ons woningbezit uit 2.640 woningen. Specificatie van de mutaties in 2022:

Aantal per 1 januari 2022	2.618
• Opgeleverde nieuwbouw	27
• Aankoop	0
• Verkoop	(5)
• Sloop	0
• Aantal per 31 december 2022	2.640

Daarnaast zijn nog in eigendom:
- 65 garageboxen en 2 carports
- 1 verzorgingstehuis (54 verzorgingsplaatsen)

4.1.3 Het slopen van woningen

In 2022 zijn in het kader van herstructurering geen woningen gesloopt.

4.1.4 Het verkopen van woningen

Verkoop van geëxploiteerde woningen (verkoop van bestaand bezit)
In 2022 zijn in totaal 5 woningen verkocht, waarvan 2 aan een zittende huurder en 3 op de vrije markt. Op de lijst van woningen waaruit mag worden verkocht, staan bij de start van 2022 nog 217 woningen. Deze omvang achten wij voorlopig voldoende om het aantal jaarlijks te verkopen woningen (maximaal 5 woningen per jaar) te realiseren. We verkopen alleen nog woningen uit blokken waaruit al eerder woningen werden verkocht. We verwachten in de beleidsperiode 2021 – 2025 maximaal 25 woningen te verkopen. Verkoop op de vrije markt zal pas plaatsvinden op het moment dat een woning "vrij van huur komt".

4.1.3. Nieuwbouw/herstructurering van woningen

Opgeleverde projecten in 2022
In 2022 zijn er drie projecten opgeleverd. Dit betreft de bouw van:
- 10 woningen aan de Sportlaan en de Mr. Troelstrastraat in Wolvega;
- 5 woningen aan de Zilverlaan in Wolvega; en

- 12 Woningen aan de Pitrietstraat (zijde met even nrs) in Noordwolde.

Projecten in uitvoering
Ultimo 2022 zijn er twee projecten in uitvoering, te weten:

1. Pitrietstraat / Nieuwstraat in Noordwolde; dit project omvat de vervanging van (2x14) 28 woningen aan de Pitrietstraat (nrs 1 t/m 27) en Nieuwstraat (nrs 56 t/m 82) te Noordwolde. Deze woningen worden vervangen door 24 nieuwbouwwoningen (6 blokken van 4 woningen). We bouwen 16 woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens en 8 woningen voor meerpersoonshuishoudens. Alle woningen zijn voorzien van drie slaapkamers. De bestaande woningen worden begin 2023 gesloopt en we streven ernaar om de nieuwbouwwoningen voor de bouwvak van 2023 op te opleveren.
2. Nieuwstraat (nrs 1, 1a en 1b) in Noordwolde; De woningen worden begin 2023 gesloopt en vervangen door drie levensloopwoningen. Met 1 slaapkamer en een badkamer op de begane grond en 2 slaapkamers op de verdieping. Ook hier streven we ernaar om de nieuwbouwwoningen voor de bouwvak van 2023 te gaan opleveren.

Projecten in ontwikkeling
Ultimo 2022 is er één project in ontwikkeling, te weten:

1. Sloop van 28 en nieuwbouw van minimaal 28 woningen in de Emmastraat te Wolvega.

Verder staan nog aantal verduurzamingsprojecten in de planning voor 2023:

1. Het gasloos maken van 61 woningen in de Martiniwijk;
2. Het vervangen van cv-ketel door warmtepompen (all-electric) in een aantal woongebouwen.

4.1.4. Onderhoud aan woningen

Algemeen
Het kwaliteitsniveau van het woningbezit is goed. De onderhoudsplanning wordt jaarlijks geactualiseerd. In 2021 is de systematiek van conditiemeting volgens NEN 2767 ingevoerd via het uitvoeren van conditiemetingen in het gehele bezit. In de systematiek, waarin kwalificaties van 1 t/m 6 mogelijk zijn (waarbij een score 1 gelijk staat aan nieuwbouwkwaliteiten en score 6 gelijk staat aan sloopniveau), scoorde onze voorraad gemiddeld een 2. Door toepassing van de bedoelde systematiek worden in de toekomst de staat van onderhoud en de onderhoudsbehoefte objectiever bepaald.

Om het kwaliteitsniveau van het woningbezit op orde te houden, wordt onderhoud uitgevoerd. Regulier bouwkundig en installatietechnisch onderhoud is het gevolg van veroudering van materialen in en aan een woning in een normale omgeving en bij normale bewoning. Het reguliere onderhoud, dat zich onderscheidt van renovatie, is te verdelen in planmatig en niet-planmatig onderhoud. Het niet-planmatig onderhoud kent een onderverdeling in klachtenonderhoud (reparatieverzoeken) en mutatieonderhoud.

Klachtenonderhoud
Klachtenonderhoud is herstel van schade welke inbreuk maakt op het woongenot en/of hinder of gevaar veroorzaakt. Dit onderhoud wordt verricht na melding door de bewoner, dus op basis van een reparatieverzoek, of indien dit tijdens een mutatie wordt geconstateerd. Indien de frequentie van reparatieverzoeken m.b.t. een bouwdeel of -element daartoe aanleiding geeft, wordt overgegaan tot preventief onderhoud binnen de kaders van planmatig onderhoud.
In 2022 is aan klachtenonderhoud € 815.917 (2021 € 590.250) uitgegeven. Het aantal klachtmeldingen bedroeg in 2022 5.308 (2021: 5.072). Dit is gemiddeld 2 klachten per woning (2021: 1,9). De gemiddelde kosten per klacht bedroegen in 2022 € 154 (2021 € 129). Door o.a. een aantal opvallende posten zoals de brandmeldcentrale Lycklamastins en de post inductie koken is het totaal aan uitgaven behoorlijk hoger dan gangbaar.

Contractonderhoud
Het contractonderhoud betreft het onderhoud aan onder anderen liften, cv-installaties, riolering, dakgoten en wtw-installaties. In 2022 is er € 37.407 meer uitgegeven dan begroot. Dit komt vooral door het onderdeel glasverzekering en het onderdeel goten.

Van het totale woningbezit zijn 2.494 woningen voorzien van een CV-installatie. Hiervoor zijn onderhoudscontracten afgesloten voor service- en storingsonderhoud. Daarnaast zijn er nog 49 woningen die zijn voorzien van een geiser en gaskachels. En er zijn 97 nieuwbouwwoningen die worden verwarmd door middel van een warmtepomp.

Mutatieonderhoud
Mutatieonderhoud is het onderhoud dat wordt verricht om de woning na een verhuizing weer optimaal bewoonbaar te maken. Dit onderhoud is te onderscheiden naar bouwtechnisch onderhoud en verhuurbaarheidsonderhoud. Bij de laatste vorm wordt het voorzieningenniveau aangepast. In de begroting voor het jaar 2022 gingen we uit van € 287.099 voor 175 mutaties. In 2022 is voor 157 mutaties € 261.765 uitgegeven, oftewel ca. € 1.667 per mutatie (2021: 165 mutaties; € 278.716 € 1.698 per mutatie).

Planmatig onderhoud
Onder planmatig onderhoud wordt verstaan onderhoud dat op basis van inventarisatie of klachtenanalyse is vastgesteld en waarbij bij alle woningen binnen één (technisch) complex in één procesgang dezelfde werkzaamheden worden uitgevoerd. Deels worden deze werkzaamheden uitbesteed (o.a. buitenschilderwerk, vervangen CV-installaties, vervangen riolering, herstellen straatwerk, betonreparatie, herstellen van voeg- of metselwerk) en deels worden ze in eigen beheer uitgevoerd (o.a. herstellen en/of vervangen van kozijnen, ramen en deuren, herstellen en vervangen van plafonds, vervangen oude keukens). Ook valt hieronder het dynamische onderhoud. Bij "dynamisch onderhoud" wordt tijdens een mutatie groot onderhoud uitgevoerd dat eerder door de vertrokken huurder werd tegengehouden. Anderzijds kan er sprake zijn van het naar voren halen van groot onderhoud uit het eerstvolgende begrotingsjaar, om de overlast voor de nieuwe huurder te beperken. Ook de "calamiteiten" cv ketels en andere overgeslagen onderdelen bij bewoonde woningen worden hierop geboekt.

In totaal was voor het planmatig onderhoud begroot € 3.238.073. Hieraan is ten laste van 2022 in totaal € 2.577.804 uitgegeven (2021: € 1.214.042). Omdat niet al het geplande onderhoud is uitgevoerd, is er een onderschrijding van € 660.269. Van dit totale overschot wordt € 490.404 gebruikt voor overlopend werk en verduurzaming. Overlopend werk bestaat uit werkzaamheden die door leveringsproblemen en/of personeelstekort niet of deels niet zijn afgewerkt. Verder zijn er een 2-tal posten die dit jaar niet zijn gebruikt i.v.m. de energietransitie. Hiervoor wordt in 2023 een andere oplossing gezocht.

ZAV-beleid
Door Woningstichting Weststellingwerf wordt een eigentijds beleid voor zelf aangebrachte veranderingen (ZAV) gevoerd. Dit ZAV-beleid is in co-creatie met de huurdersvereniging de Bewonersraad gerealiseerd. Onder het ZAV-beleid wordt verstaan het samenstel van afspraken en gedragingen ('zo doen we het'), gericht op het in goede banen leiden van de uitvoering/realisatie van door de huurder zelf aangebrachte of aan te brengen veranderingen, beoordeeld vanuit de aspecten 'keuzevrijheid voor de huurder' en 'bewaking prijs-/kwaliteitsverhouding en toekomstwaarde van het gehuurde'.

Na het indienen van een ZAV-aanvraag zijn er 3 mogelijkheden:
- geen toestemming;
- blijf-ZAV: bij verhuizing mag deze achterblijven en wordt eigendom van de woningstichting; in voorkomende gevallen kan men in aanmerking komen voor een vergoeding;
- gedoog-ZAV: tijdens huurperiode wordt de ZAV gedoogd, bij verhuizing moet deze worden verwijderd of worden overgenomen door de nieuwe huurder.

In 2022 zijn 46, soms gecombineerde, ZAV-aanvragen binnengekomen (2021: 49, 2020: 86, 2019: 91). Voor 3 aanvragen is geen goedkeuring verleend. De goedgekeurde ZAV's (43) zijn onder te verdelen in:
- 4 blijf-ZAV's;
- 39 gedoog-ZAV's.

4.1.5 Energiecertificering

Vanaf 1 januari 2021 wordt de EnergiePrestatie van gebouwen bepaald volgens een nieuwe bepalingsmethode. Deze is vastgelegd in de "methode NTA 8800:2020", welke geldt voor zowel nieuwe als bestaande gebouwen. Bij deze methode is ook de EP2-waarde, ofwel EnergiePrestatie-indicator 2, geïntroduceerd. In onderstaande tabel zijn de oude en nieuwe methodiek opgenomen om de cijfers met voorgaande jaren te kunnen blijven vergelijken.

Van Energie-Index naar EnergiePrestatie-indicator 2 (EP2)

Van 1-1-2015 t/m 31-12-2020	
Energie-index	**Energielabel NV**
<- 0,60	A++
0,61 - 0,80	A+
0,81 - 1,20	A
1,21 - 1,40	B
1,41 - 1,80	C
1,81 - 2,10	D
2,11 - 2,40	E
2,41 - 2,70	F
>2,70	G

Vanaf 1-1-2021	
Energielabel	**EP 2 in KWh/m²**
NTA 8800	
A++++	<- 0,00
A+++	0 - 50,00 (nieuwbouw)
A++	50,01 - 75,00
A+	75,01 - 105,00
A	105,01 -160,00
B	160,01 - 190,00
C	190,01 - 250,00
D	250,01 - 290,00
E	290,01 - 335,00
F	335,01 - 380,00
G	>380,00

De energieprestatie van ons bezit is in beeld gebracht op basis van de nieuwe methodiek. Van nagenoeg alle woningen zijn het energielabel en EP2-waarde bekend en opgenomen in VABI, het softwarepakket waarmee we de energieprestatie in beeld brengen en monitoren. Om te labels te kunnen vergelijken wordt gekeken naar de pré-labels. De labelling wordt ook gebruikt voor de woningwaardering.

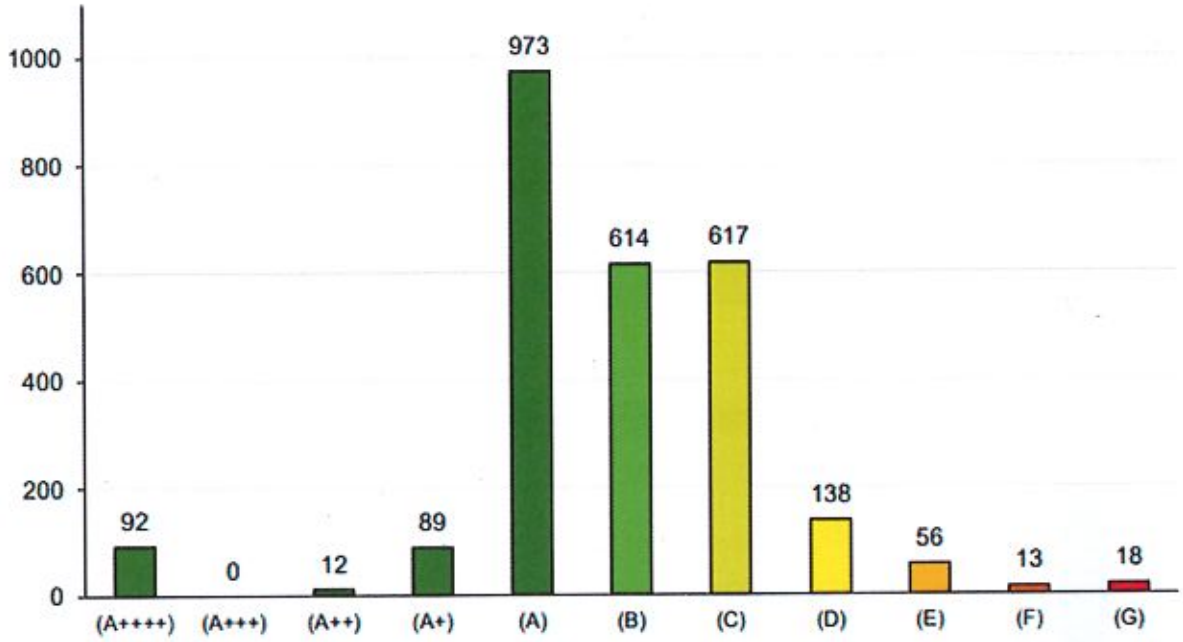
De doelstelling was om een energie-index te halen van kleiner dan 1,30 op basis van de "oude" systematiek. Dit is het midden van label B. Als we deze doelstelling omzetten naar EP 2, zouden we een EP 2 willen halen van kleiner dan 175 kWh/m2. Op 31 december 2022 zitten we op een gemiddelde van 170,55 kWh/m2. Hiermee kunnen we vaststellen dat we doelstelling hebben gehaald.

Aantal gelabelde woningen	31-12-2021	31-12-2022	Mutatie	31-12-2021	31-12-2022
A++++	60	92	32	2%	4%
A+++	9	-	(9)	0%	0%
A++	11	12	1	0%	0%
A+	70	89	19	3%	3%
A	982	973	(9)	38%	37%
B	590	614	24	23%	23%
C	642	617	(25)	25%	24%
D	136	138	2	5%	5%
E	75	56	(19)	3%	2%
F	21	13	(8)	1%	0%
G	18	18	-	1%	1%
Woningen in EPA-view	*2.614*	*2.622*			
Woningen in bezit	*2.618*	*2.640*			

Van ons woningbezit zijn er 4 woningen (Brogge 6 t/m 12) niet in EPA-view opgenomen. Dit zijn 4 onderling doorbroken woningen die beschikbaar zijn voor huisvesting van een bijzondere doelgroep. Per

einde jaar waren de woningen Pitrietstraat 1 t/m 27 in Noordwolde die in 2023 gesloopt gaan worden al uit EPA-view gehaald.

Onderstaand het aantal woningen per label klasse per 31 december 2022 o.b.v. de basismethode van deze nieuwe systematiek.



Maatregelen ter verbetering van de energieprestatie werden tot nu toe getroffen bij groot onderhoud en in efficiënte combinaties met de uitvoering van ander planmatig onderhoud. Het energiebeleid van de corporatie ging uit van veel resultaat halen uit basale maatregelen (vloer-, gevel- en dakisolatie, isolerende beglazing, kierdichting en gestuurde ventilatie), gericht op het realiseren van een gemiddeld B-label voor de voorraad. Vanaf 2023 zullen ingrepen gericht zijn op het zoveel mogelijk gasloos en CO2-neutraal worden van woningen. Dit vergt een andere aanpak.

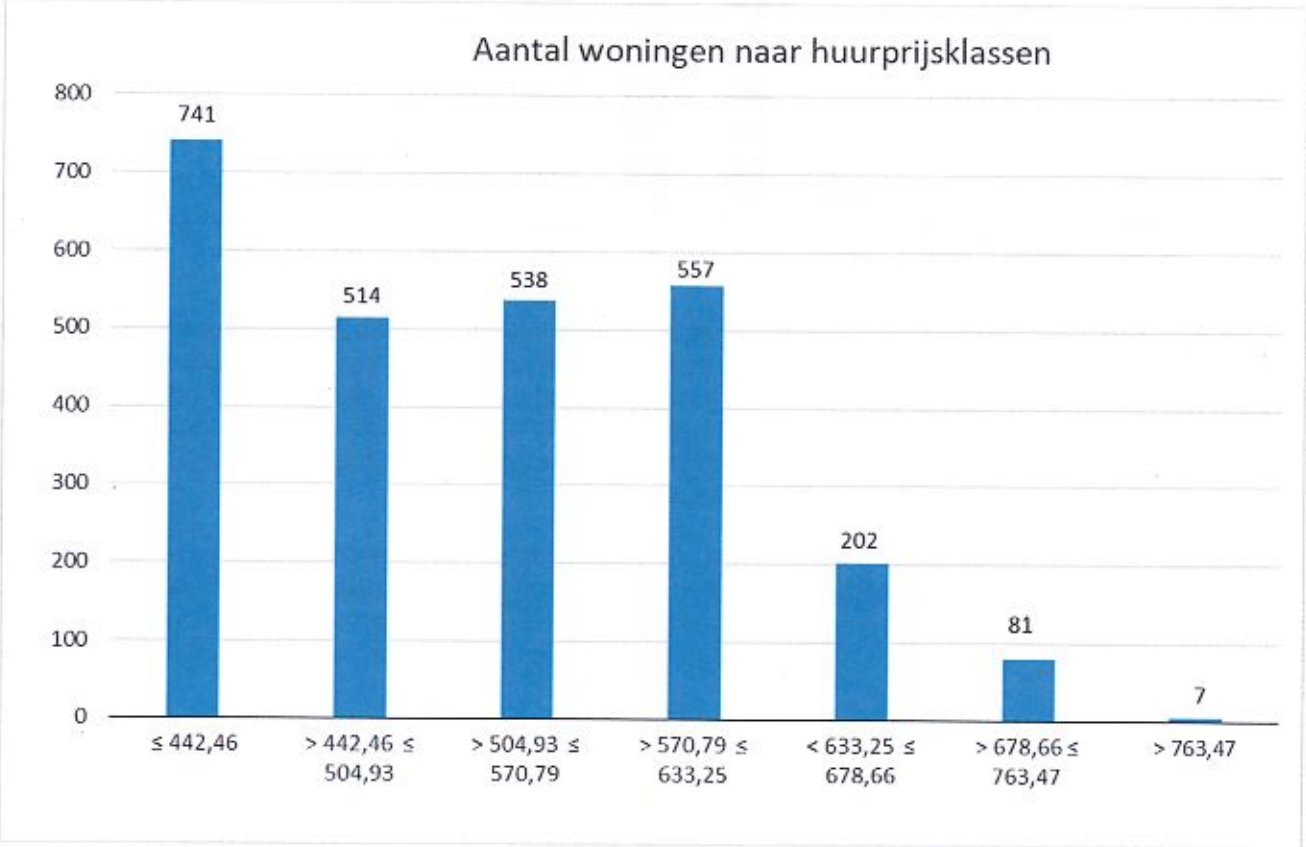
Woningstichting Weststellingwerf heeft een beheerovereenkomst met INVENT uit Beilen. Het contract betreft: de EPBD beheerfase, kwaliteitsborging en voorraadanalyse. Hiermee voldoet de woningstichting aan de Europese richtlijn energieprestatie gebouwen, waar EPBD voor staat. Daarnaast zijn we in het bezit van het pakket Vabi Assets Energie om beleidsmatig voor het gehele bezit snel simulaties te kunnen uitvoeren.

4.2. Het verhuren van woningen

4.2.1. Algemeen

De woningstichting richt zich op de uitvoering van DAEB-activiteiten. Dat betekent dat de woningstichting zich richt op het verhuren en beheren van woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, waarbij het verkrijgen van huurtoeslag mogelijk is voor huishoudens met een laag inkomen. Hierna volgt een overzicht van het woningbezit naar huurklasse (klasse-indeling naar voorkeur van huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland):

HUURKLASSEN	Gezinswoningen	Seniorenwoningen	Jongerenhuisvesting	Totaal
Goedkope voorraad:				
≤ 442,46	575	92	74	741
Betaalbare voorraad:				
> 442,46 ≤ 504,93	393	121	-	514
> 504,93 ≤ 570,79	377	161	-	538
> 570,79 ≤ 633,25	304	253	-	557
< 633,25 ≤ 678,66	189	13	-	202
Bereikbaar (subsidiabel)				
> 678,66 ≤ 763,47	56	25	-	81
Duur (boven grens huurtoeslag				
> 763,47	7	-	-	7
Eindtotaal	**1.901**	**665**	**74**	**2.640**



De woningen in de 'dure huur'-klasse betreffen 6 geclusterde 'zorgwoningen' die ultimo 2022 'en masse' beschikbaar zijn voor verhuur ten behoeve van een speciale doelgroep en 1 vrijstaande woning (aangewezen voor verkoop) met een contracthuur boven de liberalisatiegrens.

4.2.2 Toewijzen en verhuren van woningen

Woningstichting Weststellingwerf hanteert voor de verdeling van haar woningen het aanbodsysteem. Het eerste toewijzingscriterium is de zoekduur. Het aanbod wordt wekelijks gepubliceerd op onze website en op verzoek fysiek toegezonden aan woningzoekenden. Woningzoekenden kunnen reageren middels een reactieformulier op de website of via het insturen van een woonbon.

Het aantal reacties in 2022 bedroeg gemiddeld 69,7 per aangeboden woning (2021: 69,1: 2020: 43,1; 2019: 47,6). Het gemiddelde aantal reacties ligt het hoogst voor het aanbod in Wolvega. Op aangeboden woningen in zowel Noordwolde, gemiddeld: 40,8 reacties (2021: 41) als de kleine dorpen krijgen we minder reacties.

In 2022 hebben we 164 mutaties verwerkt, een minimale daling van 3 ten opzichte van 2021.

De Friese corporaties hebben enkele jaren geleden een uniforme definitie en berekening van wachttijd en zoekduur bepaald en afgesproken. Voor 2022 hebben we op basis van deze definitie een berekening uitgevoerd, waarmee de gemiddelde zoekduur van een *actief* zoekende voor onze corporatie op ca. 22,5 maanden uitkomt. In eerdere jaren was de zoekduur lager (2021: 20 maanden, 2020: geen gegevens wegens systeemwissel; 2019: 17 maanden en 2018: 17 maanden).

In 2022 werd 67,5% van de vrijgekomen woningen aan huishoudens uit de primaire doelgroep (de groep met de laagste inkomens) verhuurd (2021: 74%, 2020: 71,5%, 2019: 71%, 2018: ruim 80%).
In de goedkoopste huurklasse zijn 10 van de 12 vrijgekomen woningen aan de doelgroep verhuurd (83%). Van de "betaalbare" woningen zijn 103 van de 138 vrijgekomen woningen bij de primaire doelgroep terechtgekomen (75%). Van de 19 duurdere woningen die vrijkwamen is één woningen aan primaire doelgroep toegewezen.

Voor 2022 geldt dat van woningen met een huurprijs van < € 763,47 (prijspeil 1-1-2022) tenminste 92,5% moet worden toegewezen aan huishoudens met een jaarinkomen < € 40.765 (eenpersoons) en < € 45.014 (meerpersoons). In 2022 is in totaal 97,6% van de vrijkomende woningen met een huurprijs < € 763,47 verhuurd aan huishoudens met een jaarinkomen < € 40.765 en resp. < € 45.014. (2021: 96%, 2020: 96,1% 2019: 95,2%; 2018: 95,4%).

Daarnaast geldt vanaf 1-1-2016 het zogenaamde "passend toewijzen". Dit houdt in dat aan minimaal 95% van de huurders, die volgens een voorgeschreven rekenmethode recht hebben op huurtoeslag, een woning moet worden toegewezen, waarvan de huurprijs onder de voor hen geldende aftoppingsgrens huurtoeslag valt. In 2022 zijn er van de 164 toewijzingen 109 aan huurders met recht op huurtoeslag gedaan en we hebben 1 woning "niet passend" toegewezen. Dit resulteert in een score van 99,1% passend toegewezen.

AANHANGSEL E: AANTALLEN AAN WIE VERHUURD IN PERIODE 01-01-22 t/m 31-12-22				
1. Aantallen éénpersoonshuishoudens				
Leeftijd	**Inkomen**	**Huurgrenzen**		
		≤ 442,46	**> 442,46 - ≤ 633,25**	**> 633,25**
< 66 + 7 mnd.	≤ 24.075,00	9	39	0
< 66 + 7 mnd.	> 24.075,00	2	22	1
≥ 66 + 7 mnd.	≤ 23.975,00	0	18	0
≥ 66 + 7 mnd.	> 23.975,00	0	4	1
2. Aantallen tweepersoonshuishoudens				
		≤ 442,46	**> 442,46 - ≤ 633,25**	**> 633,25**
< 66 + 7 mnd.	≤ 32.675,00	0	23	0
< 66 + 7 mnd.	> 32.675,00	0	9	2
≥ 66 + 7 mnd.	≤ 32.550,00	0	6	0
≥ 66 + 7 mnd.	> 32.550,00	0	4	0
3. Aantallen drie- en meerpersoonshuishoudens				
		≤ 442,46	**> 442,46 - ≤ 678,66**	**> 678,66**
< 66 + 7 mnd.	≤ 32.675,00	0	13	1
< 66 + 7 mnd.	> 32.675,00	0	9	1
≥ 66 + 7 mnd.	≤ 32.550,00	0	0	0
≥ 66 + 7 mnd.	> 32.550,00	0	0	0

4.2.3. Leegstand

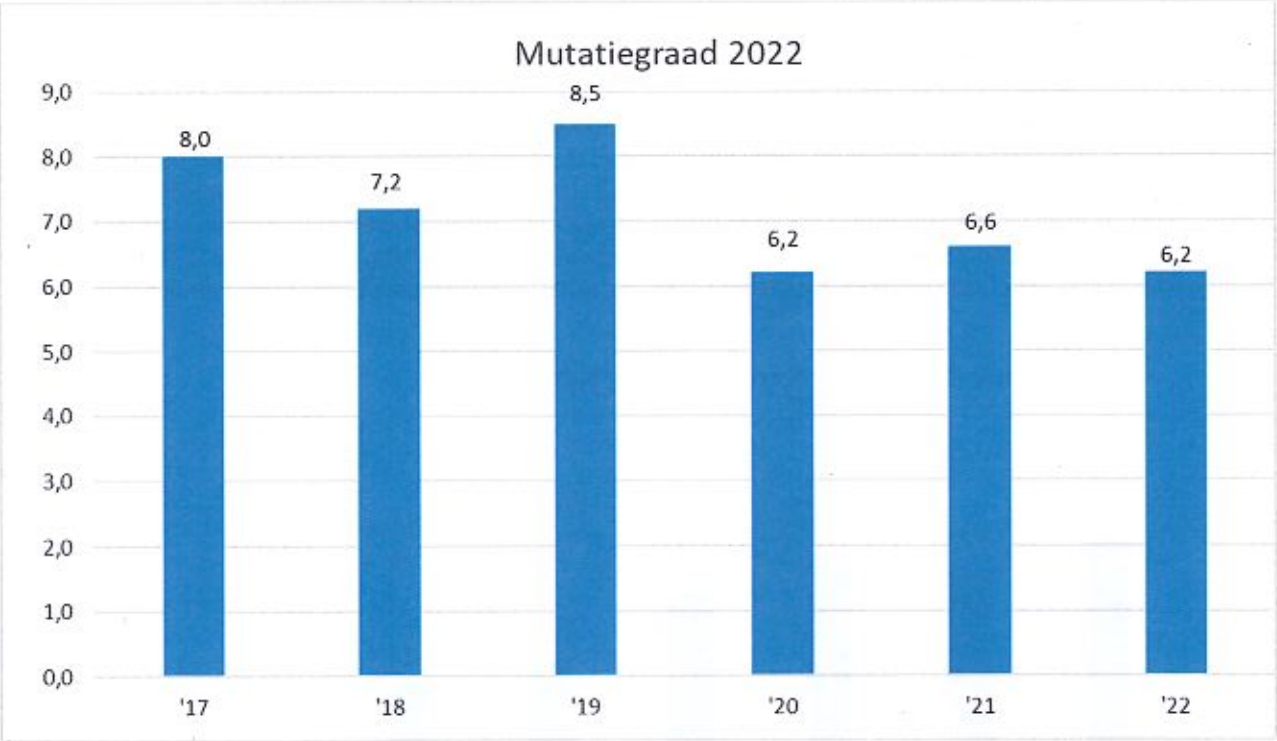
De leegstand in ons bezit is te verwaarlozen en betreft met name leegstand vanwege aankomende sloop. Daarnaast leidt de uitvoering van groot onderhoud bij mutatie tot enige tijdelijke leegstand.

4.2.4 Mutaties

De mate waarin het huurcontract van onze woningen door huurders wordt opgezegd en waarin vervolgens de woningen opnieuw worden verhuurd, drukken we uit in 'de mutatiegraad'. De mutatiegraad is gedaald van 6,6% in 2021 naar 6,2% in 2022. De acceptatiegraad (de mate waarin de 1e kandidaat-huurder de toegewezen woning accepteert) is hoger dan het voorgaande jaar, namelijk 84%.

In de onderstaande tabel zijn de ontwikkeling van het aantal verhuizingen, de mutatiegraad en de acceptatiegraad over de laatste 7 jaar inzichtelijk gemaakt:

Jaar	Aantal	Aantal woningen per 31 december	Mutatiegraad (%)	Acceptatiegraad (%)
2016	234	2.693	8,7%	67%
2017	214	2.660	8,0%	72%
2018	192	2.660	7,2%	75%
2019	226	2.649	8,5%	65%
2020	165	2.641	6,2%	69%
2021	172	2.618	6,6%	86%
2022	164	2.640	6,2%	84%



4.2.5 Huurverhoging

In 2022 hebben we de huren niet verhoogd via de jaarlijkse huurverhogingsronde.

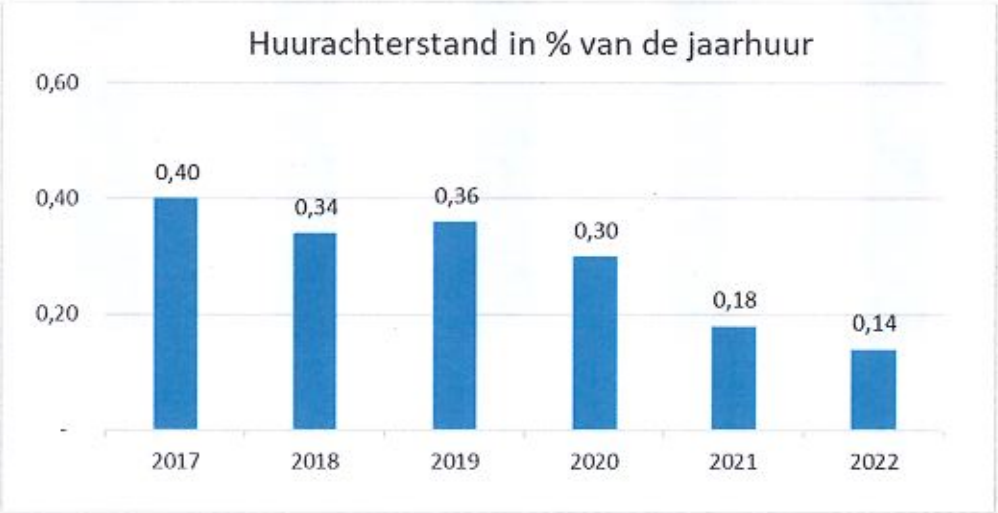
Vanaf 2018 hebben we de huren niet per 1 juli, maar steeds per 1 januari verhoogd. We hadden daarvoor aanleiding gevonden in de wijze waarop de rijksoverheid op dat moment de 'huursombenadering' oplegde: de totale huursom mocht, inclusief de effecten van harmoniseren, niet boven een bepaald percentage uitkomen. We dachten in dat samenstel de stijging van de huursom beter te kunnen controleren als we de huren per 1 januari verhoogden. Bovendien sloot 'verhogen per 1 januari' beter aan bij de periodiciteit van de huurtoeslagregeling. Om in 2018 per 1 januari te kunnen verhogen, hadden we de huurverhoging per 1 juli 2017 laten lopen.
Ook in 2021 hebben we de huren per 1 januari verhoogd (generiek 1% verhoging, uitgezonderd complexen die al te duur gevonden werden (aangepast percentage) of die bijvoorbeeld genomineerd waren voor sloop (huurbevriezing). Ondertussen was ons echter gebleken dat onze werkwijze weliswaar

in de geest van de wet was, maar niet precies naar de letter, waardoor de Autoriteit woningcorporaties zich genoodzaakt voelde ons te manen in het vervolg weer per 1 juli te gaan verhogen. In het voorjaar van 2021 werd daarnaast door de rijksoverheid bepaald dat corporaties geen huurverhoging mochten doorvoeren in de periode 1 juli 2021 t/m 30 juni 2022. Daar waar wij in 2021 de huren al hadden verhoogd, mochten andere corporaties dat dus niet meer. Het ene met het andere combinerend, heeft dat geleid tot het besluit de huren eerst weer te verhogen per 1 juli 2023.

OVERZICHT HUURPRIJZEN T.O.V. MAXIMAAL REDELIJKE HUURPRIJS PER ULTIMO 2022	
Percentage van maximaal redelijke huur	Aantal woningen in procenten
< 50%	23,9
50% - 60%	41,0
60% - 70%	26,4
70% - 80%	7,0
> 80%	1,8
Gemiddelde huurprijs: 58,0% van maximaal redelijk	

4.2.6 Huurincasso

Het beleid is erop gericht, de achterstanden zo laag mogelijk te houden, ook teneinde de huurders zoveel mogelijk tegen zichzelf te beschermen. Het percentage huurachterstand is ultimo verslagjaar lager dan de stand ultimo 2021, namelijk 0,14% van de jaarhuur (2021: 0,18% 2020: 0,30%; 2019: 0,36%; 2018: 0,34%; 2017: 0,40%). Dit percentage ligt flink onder de gedefinieerde doelstelling (< 0,5%) en is historisch laag. Het is een resultaat waar we, zeker gelet op de bijzondere omstandigheden, trots op kunnen zijn. De betalingsdiscipline en/of de betalingsmogelijkheden van onze huurders blijft een punt van aandacht.



Bij huurachterstand ontvangt de huurder schriftelijk een herinnering en/of een sommatie. Bij een aanhoudende of verder oplopende huurachterstand wordt de huurder benaderd om over de achterstand te praten. Dit gebeurt via telefonische benadering, per app of door een huisbezoek af te leggen. In overleg kan er een betalingsregeling voor de huurachterstand worden afgesproken, waarbij het af te lossen bedrag wordt bepaald naar draagkracht van de huurder. Zo heeft de regeling het meeste kans van slagen. Voorwaarde voor deze regeling is, dat de maandhuur tijdig wordt voldaan. Wanneer er geen betaling of reactie volgt krijgt de huurder een 5 dagenbrief, waarin de verschuldigde incassokosten worden benoemd. Een laatste kans om te voorkomen dat er een procedure opgestart gaat worden. Hierna wordt Hage Advocaten ingeschakeld. Zij zullen dan de huurder aanschrijven dat ze een gerechtelijke procedure gaan starten, wanneer er geen betaling volgt. In dit stadium is de huurder de buitengerechtelijke incassokosten altijd verschuldigd. Zodra de huurder dan alsnog in contact treedt met Hage Advocaten, worden ze terug verwezen naar de woningstichting, zodat deze onder verscherpte voorwaarden betaalafspraken kan

maken met de huurder. Een gerechtelijke procedure brengt hoge kosten voor de huurder met zich mee en daarom wordt er naar gestreefd een dergelijk traject zoveel mogelijk te voorkomen.

Vanaf juni 2022 dragen we geen zaken meer over aan derden voor het minnelijke incassotraject. Alle werkzaamheden worden door ons uitgevoerd. Op deze wijze worden aan de huurder minder kosten doorberekend en houden wij de dossiers ook in behandeling.

Eind 2022 zijn er nog 4 lopende zaken aangaande zittende huurders bij de deurwaarder (2) of in behandeling bij Hage Advocaten (2) (2021: 9; 2020: 16; 2019: 36; 2018: 23; 2017: 15; 2016: 23). Ook vorderingen op vertrokken bewoners worden bij niet-betaling in handen gesteld van Hage Advocaten.

Het stringente incassobeleid heeft ook ten doel het aantal uitzettingen te beperken. Net als in 2021 heeft dit ook in 2022 geresulteerd in geen uitzetting vanwege huurachterstand (2021: 0; 2020: 0; 2019: 1; 2018: 1; 2017: 0; 2016: 3).

4.2.7 Kerninformatie huurdebiteuren ultimo 2022

Aantal betalingsregelingen:	21	(2021: 18)
Aantal zaken bij deurwaarder:	4	(2021: 11)

Huurachterstand zittende huurders	Aantal huurders	Bedrag
0 – 1 maand	7	5.593
1 – 2 maanden	9	3.730
2 – 3 maanden	1	915
> 3 maanden	20	12.654
Totaal per 31.12.2022	**37**	**22.892**

Per 1 januari 2021 is de wetswijziging op de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening (Wgs) van kracht. Met deze wijziging is *vroegsignalering* van schulden een wettelijke taak van voor de gemeente geworden. In het kader hiervan melden wij zaken aan het gebiedsteam van de gemeente. Deze samenwerking is begin 2022 van start gegaan.

VERTROKKEN HUURDERS		
Vorderingen ontstaan in	**Aantal huurders**	**Bedrag**
2012	1	2.358
2013	1	4.125
2014	1	5.066
2015	1	3.574
2018	1	5.595
2019	3	6.004
2020	2	3.381
2021	5	5.596
2022	8	17.561
TOTAAL per 31.12.2022	**23**	**53.260**

Indien natuurlijke personen niet meer in staat zijn hun schulden te betalen, kunnen ze gebruik maken van de Wet schuldsanering natuurlijke personen (Wsnp). Van de vertrokken huurders vallen er 2 huurders onder de Wsnp. Dit betreft een vordering op de huur van € 2.124 en vanwege herstelkosten voor een bedrag van € 3.808.

Van de 23 vertrokken huurders zijn er 6 waarop wij een vordering hebben van zowel de huur als van de herstelkosten. Met 6 andere huurders is hiervoor een betalingsregeling afgesproken. Daarnaast is er een bedrag van € 26.194 in behandeling bij de deurwaarder. Dit betreft een vordering op 8 vertrokken

huurders. € 6.477 is in behandeling bij Hage Advocaten. Dit betreft een vordering op 3 vertrokken huurders.

In 2022 is € 17.903 als oninbaar afgeboekt (2021: € 69.338; 2020: € 6.897; 2019: € 31.584; 2018: € 32.000; 2017: € 18.049). Dit bedrag is onder te verdelen naar huur (€ 971), herstelkosten (€ 13.694) en incassokosten (€ 2.631).

4.2.8 Huisvesting van ouderen

Eén van de speerpunten binnen het huisvesten van de primaire doelgroepen betreft het bieden van passende huisvesting aan ouderen. In 2022 zijn door mutaties 68 voor senioren geschikte woningen beschikbaar gekomen (2021: 55). Er is gemiddeld genomen geen grote vraagdruk op dergelijke woningen.

4.2.9 Huisvesting van asielzoekers/statushouders

In de tussen gemeente en woningcorporaties afgesloten prestatieafspraken zijn voor de huisvesting van statushouders concrete realisatieafspraken vastgelegd. Woningstichting Weststellingwerf zal zich tot het uiterste blijven inspannen om ook asielzoekers en statushouders zo goed mogelijk te huisvesten. In 2022 zijn de bij ons binnengekomen aanvragen tot huisvesting van statushouders ingewilligd en heeft onze inzet een positieve bijdrage geleverd aan de gemeentelijke taakstelling. In 2022 zijn 6 woningen aangeboden waarvan 5 woningen zijn toegewezen, welke aan totaal 8 statushouders huisvesting bieden.

4.2.10 Kwaliteitsmeting

Woningstichting Weststellingwerf is aangesloten bij Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Het KWH hanteert een permanent meetsysteem om de tevredenheid van onze huurders te meten. Daarnaast wordt door deskundigen op dat gebied een oordeel gegeven over de beschikbare en verstrekte informatie. Op balansdatum strekt de geldigheidsduur van het KWH-huurlabel zich uit tot 11 maart 2024.

4.3 Het betrekken van huurders bij beheer en beleid

4.3.1. Relatie individuele huurder/verhuurder

De basisrelatie tussen huurder en Woningstichting Weststellingwerf is formeel geregeld in de huurovereenkomst en het daartoe behorende huurreglement. Bij ondertekening van de huurovereenkomst ontvangt de nieuwe huurder het bovengenoemde reglement.

4.3.2. Relatie huurdersgroepen/verhuurder

Op basis van de Wet overleg huurder - verhuurder heeft iedere huurder het recht om door middel van een getrapte vertegenwoordiging deel te nemen aan de collectieve belangenbehartiging van de bewoners naar de verhuurder. Bij de woningstichting is die belangenbehartiging geregeld via huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland, waarmee vanuit dat perspectief al heel lang een relatie wordt onderhouden. De corporatie beschikt daardoor over een overlegstructuur met een professionele organisatie die de huurders vertegenwoordigt. Bij De Bewonersraad stonden eind 2022 2.003 huurders van Woningstichting Weststellingwerf als lid geregistreerd (75,9% van alle huurders).

Overige overlegstructuren met huurdersgroepen:

- Bij groot onderhoud c.q. woningverbetering, wordt structureel vooraf in een tijdig stadium overleg gevoerd met de betreffende groep huurders. Indien dit mogelijk is, dan wordt tevens een modelwoning gemaakt, waarbij de huurdersvereniging De Bewonersraad betrokken wordt;
- Bij nieuwbouw vindt structureel overleg met de toekomstige huurders plaats, zodat nog diverse keuzes kunnen worden gemaakt m.b.t. tegels, keukeninrichting, e.d.

4.3.3. Klachtencommissie

We zijn als corporatie lid van de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW). De VFW heeft per 1 januari 2019 de Provinciale Klachtencommissie Woningcorporaties Fryslân opgericht. Huurders die een klacht over de dienstverlening van één van de aangesloten corporaties niet naar genoegen afgehandeld zien worden, kunnen zich wenden tot deze klachtencommissie.
De klachtencommissie bestaat uit de volgende personen:

- Drs. Theunis R. Piersma, voorzitter
- Mr. Herman D. Postma, secretaris
- Belinda M. Holwerda, vicevoorzitter
- Rudolf J. Boersma, lid
- Jan S. Harkema, lid

Na ontvangst van een klacht informeert de klachtencommissie bij de corporatie of de klacht hier in behandeling is, of dat deze afgewikkeld is. Alleen als het voortraject van de klacht bij de corporatie volledig is doorlopen, komt de klacht in aanmerking voor behandeling door de klachtencommissie. Is de klacht intern nog niet afgewikkeld, dan wordt de klacht niet ontvankelijk verklaard door de klachtencommissie.
In 2022 zijn er voor Woningstichting Weststellingwerf 5 klachten ingediend bij de klachtencommissie.

- 2 klachten zijn door de klachtencommissie niet ontvankelijk verklaard, omdat het interne klachtentraject bij de woningstichting zelf nog niet was doorlopen. Eind 2022 was dit wel het geval.
- 2 klachten waren eind 2022 nog niet volledig afgerond via onze interne klachtenprocedure. Deze klachten zijn door de klachtencommissie in haar jaarverslag vermeld als zijnde nog bij ons in behandeling.
- 1 klacht heeft geleid tot een hoorzitting van de klachtencommissie. De klachtencommissie heeft de directeurbestuurder als volgt geadviseerd: de klacht is op alle klachtonderdelen ongegrond. De directeurbestuurder heeft dit advies overgenomen.

4.3.7 Overleg bij groot onderhoud, herstructurering en nieuwbouw

Indien op enig moment sprake is van groot onderhoud in een complex, dan worden bewoners van een dergelijk complex voorafgaand aan het definitief maken van de plannen via informatieavonden gevraagd naar hun voorkeuren. In geval van herstructurering geldt het met de huurdersvereniging overeengekomen "protocol herstructurering", waarin het traject van planvorming en de daarbij behorende overlegmomenten en bijeenkomsten met de zittende huurders zijn vastgelegd. In alle gevallen, ook bij nieuwbouw, wordt aan huurders keuzemogelijkheid geboden ten aanzien van keukens, sanitair en tegelwerk.

4.3.5. Enquêtering

We willen als corporatie bekend staan als betrouwbaar, open, praktisch en betrokken bij de huurder. Via kwaliteits- en tevredenheidsonderzoeken toetst de corporatie regelmatig de kwaliteit van dienstverlening en uitgevoerd werk bij de huurder.

4.3.6. Informatie

Nieuwe huurders ontvangen het 'Bewoners-informatie'-boekje voor huurders. Indien nodig wordt dit informatieboekje geactualiseerd en aan alle huurders opnieuw verstrekt. Ieder kwartaal wordt het bewonersblad "Wooninfo" samengesteld en bij alle huurders bezorgd. De onderhoudsbegroting van het lopende jaar wordt in een verkorte versie in het bewonersblad van het voorjaar opgenomen.

Statuten, reglementen, begroting en jaarstukken zijn op onze website in te zien door belangstellenden. Ook andere van belang zijnde informatie is daar te vinden.
De website neemt een belangrijke positie in als het gaat om informatieverstrekking en klantcontacten.

Om aan de voortschrijdende informatiebehoefte te kunnen blijven beantwoorden, wordt voortdurend gestreefd naar verbetering van informatie en informatiekanalen.

4.4. Financiële continuïteit (Financiën)

4.4.1 Algemeen

Het financieel beleid van Woningstichting Weststellingwerf is erop gericht om de continuïteit van de corporatie te waarborgen. Een belangrijke voorwaarde voor financiële continuïteit is de borging van onze leningen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Om daarvan structureel gebruik te kunnen maken, onderkennen en beperken we onze risico's, mede met behulp van kengetallen en benchmarks. Jaarlijks wordt de "planning en control"-cyclus geactualiseerd. Onze interne rapportages worden per kwartaal samengesteld conform de methodiek van de Balanced Scorecard. In onze "planning en control"-cyclus kennen wij (o.a.) de volgende zaken:

- kwartaalrapportages volgens de methodiek van de Balanced Scorecard;
- beheersing bedrijfsprocessen;
- projectanalyse (uit verhuurtechnisch en financieel oogpunt);
- begroting en activiteitenplan;
- treasurystatuut en treasuryjaarplan;
- evaluatie en actualisering van het Strategisch voorraadbeleid (SVB);
- diverse benchmarks;
- Interne Controle Plan.

4.4.2 Jaarresultaat

Het geprognosticeerde jaarresultaat vóór belastingen bedroeg volgens de begroting 2022 € 5.256.000 positief. Het gerealiseerde resultaat (vóór belastingen) is € 18.802.000 negatief. Onderstaand volgt de specificatie van de posten welke het geraamde resultaat positief dan wel negatief beïnvloed hebben:

o Huuropbrengsten hoger	+	€	153.000
o Opbrengsten servicecontracten lager	+	€	7.000
o Lasten servicecontracten lager	+	€	86.000
o Lasten verhuur en beheeractiviteiten lager	+	€	676.000
o Onderhoudslasten hoger	-	€	199.000
o Ov. directe operationele lasten exploitatie bezit	+	€	868.000
o Verkoop woningen hoger	+	€	99.000
o Waardeverandering vastgoedportefeuille	-	€	26.020.000
o Kosten overige activiteiten lager	+	€	24.000
o Overige organisatiekosten lager	+	€	74.000
o Leefbaarheid lager	+	€	3.000
o Hogere rentebaten	+	€	27.000
o Lagere rentelasten	+	€	145.000

Toelichting op de grootste afwijkingen:

De huuropbrengsten in 2022 vallen afgerond € 153.000 hoger uit dan begroot. Dit wordt met name veroorzaakt doordat in de berekening van de verwachte huuropbrengsten 2022 een verkeerde basis van de huren als uitgangspunt is genomen.

De lasten servicecontracten vallen € 86.000 lager uit dan begroot, dit wordt grotendeels veroorzaakt door de lagere EPV-kosten.

De lasten verhuur en beheeractiviteiten zijn lager uitgevallen dan begroot. Dit wordt voor een groot gedeelte veroorzaakt door het presenteren van de loon- en overige personeelskosten van de afdeling Vastgoed *beheer en ontwikkeling* bij de onderhoudslasten. Dit is in de begroting 2022 niet opgenomen. In de begroting 2023 is dit wel opgenomen. Daarnaast zorgen lagere afschrijvingen vervoermiddelen, kantoorinventaris en machines (uitblijven investeringen) ook voor een overschot (€ 93.000).

De onderhoudskosten vielen in 2022 hoger uit dan begroot. Dit wordt veroorzaakt door het presenteren van de loon- en overige personeelskosten van de afdeling Vastgoed *beheer en ontwikkeling* (zie ook Lasten verhuur en beheeractiviteiten).

De post overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn lager dan begroot, voornamelijk veroorzaakt door de lagere verhuurderheffing en lagere lasten OZB en waterschapsbelasting. Hiertegenover staan hogere kosten met betrekking tot de energielabels.

In 2022 hebben we 5 woningen verkocht met een hoger resultaat. De verkoopopbrengst van de verkochte woningen is hoger is dan begroot (€ 260.000). Dit komt hoofdzakelijk door de gestegen huizenprijzen. Daarnaast zijn de verkoopkosten € 32.000 lager uitgevallen. De marktwaarde (boekwaarde) van de verkochte woningen is wel hoger dan begroot. Dit beïnvloedt het netto verkoopresultaat negatief met € 193.000.

De post waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille is aanzienlijk hoger dan begroot. De ontwikkeling van de marktwaarde is vrij onvoorspelbaar, omdat deze met name wordt beïnvloed door marktontwikkelingen. Een aantal parameters in het handboek wordt jaarlijks aangepast, dit ligt buiten onze invloedsfeer. Bij de verloopstaat van de marktwaarde op pagina 75 wordt een uitgebreide toelichting gegeven op de marktwaardedaling.

Het overschot bij de overige organisatiekosten wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door het lager uitvallen van de Obligoheffing WSW en bijdrageheffing toezichtskosten Aw.

Over een groot gedeelte van 2022 is het 1-maands Euribor-tarief negatief geweest. Voor een tweetal Flex-leningen hebben wij in die periode van 2022 rente ontvangen op deze leningen in plaats van betaald. Dit was niet begroot.

In de begroting over 2022 is het afsluiten van nieuwe leningen voor een totaalbedrag ad € 9.874.000 opgenomen. In 2022 hebben wij ter herfinanciering totaal aan nieuwe leningen € 7.500.000 aangetrokken. Hierdoor vallen de rentelasten over 2022 lager uit dan begroot.

4.4.3. Financiering

In 2022 zijn er twee nieuwe leningen aangetrokken voor een totaalbedrag van € 7,5 mln. Eén lening is bij de BNG aangetrokken en één lening is aangetrokken bij NWB. Beide leningen zijn aangetrokken ter herfinanciering. Deze leningen zijn als volgt te specificeren:

- BNG hoofdsom € 4.500.000 looptijd 40 jaar, rentepercentage 2,293%;
- NWB hoofdsom € 3.000.000 looptijd 33 jaar, rentepercentage 2,275%.

De aflossingen bedroegen in 2022 (afgerond) € 7,5 mln.

Voor de borging van onze financiering maken wij gebruik van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Ons volledige bezit aan (DAEB-)huurwoningen is als onderpand voor borging aangemeld en conform het reglement van deelneming vrijgegeven voor vestiging van hypotheek door het WSW. Jaarlijks stelt het WSW het borgingsplafond vast op basis van de financieringsbehoefte zoals deze blijkt uit de gegevens van de meest recent ingediende dPi. De risicobeoordeling weegt mee bij de vaststelling van het borgingsplafond. Het borgingsplafond bedraagt ultimo 2022 € 53,9 mln.

Met Gemeente Weststellingwerf is, ten behoeve van de borging door WSW, een generieke achtervangovereenkomst afgesloten.

4.4.4. Kasstromen

Bedragen x € 1.000	Werkelijk 2022	Begroot 2022	Verschil
Operationele kasstroom	4.958	3.089	1.869
Investeringskasstroom	(4.139)	(5.451)	1.312
Financieringskasstroom	(0.013)	2.362	2.362

Het verschil met betrekking tot de operationele kasstroom ontstaat hoofdzakelijk door lagere uitgaven inzake verhuur en beheeractiviteiten, onderhoudslasten, verhuurderheffing, geen saneringsheffing en lagere uitgaven inzake leefbaarheid.

In de investeringskasstroom is te zien dat we aanzienlijk minder verbeteruitgaven hebben uitgegeven ten opzichte van hetgeen wij bij het opstellen van de begroting hadden ingeschat. Daarnaast leverde de verkochten woningen meer op dan begroot.

Door onder andere de lagere uitgaven, de achtergebleven investeringen in bestaand bezit en de hogere opbrengsten verkopen bestaand bezit vallen de nieuw te borgen leningen € 2,4 miljoen lager uit dan begroot.

4.4.5. Beleggingen

Het eigen vermogen van Woningstichting Weststellingwerf is ultimo 2022 als volgt belegd:
- Interne financiering vaste activa;
- Rekening Courant;

Er zijn geen middelen belegd in andere producten.

4.4.6. Treasury

Onder treasury verstaan we het bestuurlijk proces waarbij de huidige en toekomstige financiële positie, kasstromen en hieraan verbonden financiële en operationele risico's worden bestuurd en beheerst.
De treasury-activiteiten zijn de financierings- en beleggingsactiviteiten alsmede ook het risicobeheer en alle activiteiten die erop gericht zijn huidige en toekomstige financiële risico's in kaart te brengen en te beheersen. De kaders, afspraken en procedures waarbinnen we de treasury-activiteiten uitvoeren worden vastgelegd in de volgende interne beheersinstrumenten:
- treasury-statuut;
- treasury-jaarplan;
- reglement financieel beleid en beheer;
- AO/IC van de treasuryprocessen.

Het treasurystatuut heeft tot doel een objectieve en transparante verantwoording vooraf en achteraf mogelijk te maken middels een formeel kader waarbinnen de treasuryactiviteiten dienen plaats te vinden en geldt derhalve als gedragscode. Jaarlijks wordt op basis van de uitgangspunten uit het treasurystatuut een treasuryjaarplan opgesteld waarin de activiteiten voor het eerstvolgende verslagjaar zijn omschreven. Verantwoording wordt afgelegd in de kwartaalrapportages.
De treasurycommissie komt enkele keren per jaar samen om activiteiten op het gebied van treasury voor te bereiden, de directeur te adviseren over treasuryvraagstukken en het beheersen van treasuryrisico's. De directeur, de controller, het hoofd bedrijfsdiensten en de senior medewerker financiële administratie vormen de commissie, incidenteel ondersteund door een externe treasurydeskundige.
Voor nadere informatie omtrent doel, werkwijze en risicobeheer wordt verwezen naar het treasurystatuut.

4.4.7. Financiële prognoses (Financiën/begroting)

Voor de meerjarenplanning (2023-2032) zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- in 2023 worden 24 woningen aan de Pitrietstraat/Nieuwstraat en 3 woningen aan de Nieuwstraat opgeleverd alles in Noordwolde. Een en andere na de eerdere sloop van respectievelijk 28 en 3 woningen op dezelfde plek.
- verkoop van woningen uit bestaand bezit voor 2023: maximaal 5 woningen.

Het vigerende ondernemingsplan 2021-2025 is de basis voor de financiële prognoses. Het activiteitenplan 2023, de begroting 2023 en de meerjarenbegroting 2024 – 2032 zijn gebaseerd op dit ondernemingsplan. De financiële continuïteit wordt bewaakt door middel van het sturen op de financial- en businessrisks, zoals door het WSW gedefinieerd. Daarnaast streeft Woningstichting Weststellingwerf ernaar om in 2023 in de Aedes Benchmark weer tot de A-corporaties te behoren voor wat betreft de hoogte van de bedrijfslasten.

De in onze meerjarenbegroting (2023-2032) gepresenteerde cijfers voldoen aan de criteria van het WSW, alsmede van de AW. Hieronder vindt u een weergave van de belangrijkste kengetallen en bijbehorende normen voor de eerste 5 jaar.

	WSW norm	2023	2024	2025	2026	2027
LTV beleidswaarde (in %)	Max. 85,0	26,1	29,2	31,0	33,1	34,0
Solvabiliteit beleidswaarde (in %)	Min. 15,0	72,5	69,5	67,7	65,6	64,8
ICR	Min. 1,4	4,8	4,6	4,4	4,6	4,5
Dekkingsratio marktwaarde (in %)	Max. 70,0	13,8	16,0	17,2	18,4	18,9

Bij de doorrekening van onze meerjarenbegroting 2023 – 2032 zijn de volgende economische parameters gehanteerd voor de eerste 5 jaar:

Parameters	2023	2024	2025	2026	2027
Prijsinflatie	4,2	2,4	1,7	1,3	1,4
Looninflatie	3,9	2,9	2,2	1,9	2,0
Bouwindex	4,5	1,4	2,1	2,0	2,2
Onderhoudsindex	4,5	1,4	2,1	2,0	2,2
Marktindex	1,48	1,46	2,42	2,94	3,26
Korte rente	1,36	0,95	1,20	1,10	1,04
Opslag korte rente	0,10	0,42	0,20	0,23	0,17
Lange rente inclusief opslag	2,30	2,20	2,15	2,15	2,15

Overige uitgangspunten:

- jaarlijkse huurverhoging is gebaseerd op prijsinflatie en huurharmonisatie;
- jaarlijkse huurderving vanwege leegstand 0,2%;
- jaarlijkse stijging van de personeelskosten en vastgoed gerelateerde kosten o.b.v. looninflatie;
- jaarlijkse stijging van de onderhoudskosten (zowel planmatig als niet-planmatig) op basis van de onderhoudsindex.

Prognoses (x € 1.000)	2023	2024	2025	2026	2027
Resultaat vóór belastingen	5.989	6.170	7.334	8.162	9.113
Belastingen	-1.486	-1.572	-1.868	-2.095	-2.321
Resultaat ná belastingen*	4.503	4.598	5.466	6.067	6.792
Waardeverandering vastgoedportefeuille	921	6.437	2.735	459	-583
Eigen vermogen o.b.v. marktwaarde	317.367	328.402	336.603	343.130	349.339

*"genormaliseerd resultaat" vóór waardeveranderingen

4.4.8. Vennootschapsbelasting

De te betalen vennootschapsbelasting wordt berekend over het resultaat vóór belasting, rekening houdend met vrijgestelde bestanddelen en na bijtelling van niet aftrekbare kosten.

De aangiften 2019 en 2020 zijn afgehandeld en definitief. De aangifte over 2021 is ingediend bij de Belastingdienst.

4.5. Leefbaarheid van wijken en dorpen

4.5.1. Algemeen

Niet alleen de kwaliteit van een woning, maar ook de kwaliteit van de woonomgeving is van invloed op de acceptatie van een aangeboden woning en op het woongenot van de huurder na het betrekken van de woning. Daarom is het voor de verhuurbaarheid van onze woningen en voor de klanttevredenheid van onze huidige en toekomstige huurders van belang dat de kwaliteit van de leefbaarheid op orde blijft in de wijken waar onze woningen staan en dat wij ons inspannen om daar mede voor te zorgen. Een goede leefbaarheid van wijken en dorpen draagt natuurlijk ook bij aan een algemeen gevoel van welzijn. In de volgende paragrafen volgt een opsomming van onze activiteiten in leefbaarheid.

Aan de activiteiten, zoals hierna beschreven onder 4.5.2 en 4.5.3, werd in 2022 € 36.525 uitgegeven (2021: € 21.198). De kosten van eigen uren bij de inzet in de activiteiten genoemd in 4.5.2, 4.5.3, 4.5.7 en 4.5.8 zijn niet toegekend aan 'leefbaarheidsinspanningen'.

4.5.2. Sociale interventie

In 2018 is het ***AVE-platform*** (AVE = aanpak voorkomen escalatie) in de plaats gekomen van het SociaalTeam. Het convenant van het SociaalTeam is nog steeds van kracht, alleen het overleg is nu meer op het samenwerkingsproces gericht. Het doel van het platform is dan ook om:

1. de samenwerkingen te versterken;
2. trends en ontwikkelingen gezamenlijk te oppakken;
3. gezamenlijk ingewikkelde vraagstukken voor de kwetsbare groep op te lossen.

In 2022 hebben betrokken partijen vergaderd. Deelnemers van het platform zijn: collega-woningcorporatie WoonFriesland, de Politie, GGZ, VNN, Gemeente Weststellingwerf, scholen (basis- en voortgezet onderwijs), Veilig Thuis en Fier. In 2022 zijn onder andere de volgende zaken gesignaleerd en/of besproken: Inzet tijd en mankracht van diverse instanties rond de huisvesting van Oekraïners, de dreiging van te weinig zorgcapaciteit (huisartsen/tandartsen), oplopende wachttijden voor huurwoningen, Pilot Welzijn op Recept, brandveiligheid particuliere panden, signalen eenzaamheid ouderen, toename gokverslaving en afname tolerantie Weststellingwerf-breed.

4.5.3. Breuningslaanproject

In het kader van het project "Werken aan wijken" bestaat in het gebied Breuningslaan, een buurtinitiatief dat inhoudelijk en financieel wordt ondersteund door WoonFriesland (initiatiefnemer van het project), Woningstichting Weststellingwerf en de gemeente. Het uitgangspunt van het project is om de bewoners meer bij hun buurt te betrekken. De beide corporaties hebben elk de helft van de woningen in de Breuningslaan in bezit.

Er is een woning beschikbaar die fungeert als buurthuis. Hier worden activiteiten georganiseerd als koffieochtenden, klaverjassen, sjoelen en zondagsbrunch. Ook wordt regelmatig een buurtkrant uitgegeven. Een en ander bevordert de sociale cohesie en het begrip voor elkaar.

Ten behoeve van de vertegenwoordiging van de bewoners uit de Breuningslaan is de "Stichting Breuningslaan" opgericht. In 2010 is een convenant afgesloten met de betrokken partners van het Breuningslaanproject (woningcorporaties, gemeente, politie en de Stichting Breuningslaan).

In het convenant staan o.a. de activiteiten benoemd die Stichting Breuningslaan dient te organiseren. Tevens dient er jaarlijks een begroting gemaakt te worden van de te organiseren activiteiten met de bijbehorende dekking daarvoor. Na uitvoering van de activiteiten vindt er een nacalculatie plaats alsmede een financiële verantwoording. Gemeente en woningcorporaties faciliteren een deel van deze activiteiten. Het is de intentie dat de Stichting Breuningslaan op termijn zelf financiële dekking zal vinden voor de activiteiten. Het (blijvend) slagen van het project valt of staat met de inzet van de vrijwilligers. In 2022 heeft reguliere voortzetting van het project plaatsgevonden.

4.5.4 Verkoop van huurwoningen

Bij de aanwijs van woningen die verkocht mogen worden, is ook het effect dat "verkoop" kan sorteren op de kwaliteit van de leefbaarheid betrokken. De opvatting is dat de stabiliteit in wijken door (enige) verkoop van huurwoningen zal toenemen, aangezien bekend is dat een eigenaar-bewoner gemiddeld langer in een woning woont dan een huurder-bewoner. Zie ook paragraaf 4.1.4. Het effect van verkoop van woningen op leefbaarheid is niet financieel vertaald.

4.5.5. Herstructurering

Herstructurering draagt bij aan de leefbaarheid in de betreffende wijken. In het verslagjaar is de voorbereiding getroffen van enkele herstructureringsprojecten, welke in 2023 uitgevoerd gaan worden. Zie ook paragraaf 4.1.5. Het effect van herstructurering op leefbaarheid is niet vertaald in een financiële bijdrage aan leefbaarheid.

4.5.6. Inzet ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen

Woningstichting Weststellingwerf heeft in haar ondernemingsplan de condities gedefinieerd waaronder in maatschappelijk vastgoed kan worden geïnvesteerd. Een dergelijke omstandigheid heeft zich in 2022 niet voorgedaan.

4.5.7. Tuinonderhoud

Verwaarloosde tuinen geven aan een buurt een negatieve uitstraling. De corporatie voert daarom met enige regelmaat tuincontroles uit bij woningen die ze in eigendom en beheer heeft. In 2021 hebben we een gebiedsbeheerder aangesteld om onder meer toe te zien op het tuinonderhoud.

We zijn opnieuw gestart met het uitdelen van "tuinkaarten" in de kleuren groen, geel, paars en rood. Deze kleuren staan voor het volgende:

- groen: Mooie, verzorgde tuin en/of een keurig balkon;
- geel: Leuke tuin of balkon, maar tijd voor wat onderhoud;
- paars: Uw tuin en/of balkon ziet er onverzorgd uit, u dient u tuin per direct te fatsoeneren;
- rood: Helaas … ondanks onze eerder verzoeken is uw tuin en/of balkon nog steeds niet opgeruimd.

We hopen met deze methode een positieve invloed uit te oefenen op het tuinonderhoud van onze huurders.

4.5.8. Leefbaarheidsklachten

Waar mensen dicht bij elkaar wonen ontstaan af en toe irritaties. Door middel van adviezen in het bewonersblad proberen wij preventief overlast te beperken. Dit lukt niet in alle gevallen en daar waar het tot klachten komt, ondernemen wij actie door het aanschrijven van betrokkenen, het plegen van huisbezoeken en het voeren van gesprekken.

In 2022 werden 93 (2021: 113) klachten geregistreerd die betrekking hebben op de leefbaarheid. 24 (2021: 48) van de (schriftelijk) ingediende klachten betroffen meldingen i.v.m. geluidsoverlast. Een andere meerdere keren voorkomende klacht betrof ongepast gedrag en agressie (20x). Daarnaast kwamen er meerdere meldingen binnen inzake overlast door huisdieren (8x geluid- en stankoverlast) en over vervuilde woningen en tuinen (7x). In eerste instantie wordt het advies gegeven om het zelf op te lossen. Leidt dit niet een positief resultaat, dan volgt interventie door de woningstichting. Indien nodig wordt het gebiedsteam van de gemeente ingezet. Afhankelijk van de situatie zijn ook andere instanties, zoals politie, GGD, GGZ, MEE, JP v/d Bentstichting betrokken bij casussen met multi-problem issues.

4.6. Wonen en zorg

4.6.1. Zelfstandig wonen met zorgarrangementen

Binnen ons woningbezit hebben we woningen waar huurders zelfstandig kunnen wonen, maar wel een beroep kunnen doen op zorgarrangementen. De huurder regelt in dit geval de zorg zelf en sluit hiervoor zelf een contract af bij een zorginstelling. De rol van de woningstichting is om te regelen dat zorginstellingen fysieke toegang hebben tot deze appartementencomplexen.

4.6.2. Liante

Het (oorspronkelijke) verzorgingshuis Lycklama Stins (54 zorgkamers met ondersteunende dienst- en gemeenschappelijke ruimtes) is sinds 2002 eigendom van Woningstichting Weststellingwerf en wordt sindsdien door Liante gehuurd. Gelet op het vervallen zijn van een financieringsregime voor verzorgingshuizen, wordt in Lycklama Stins in toenemende mate verpleeghuiszorg geleverd door de zorginstelling.

Er is met Liante inzake Lycklama Stins een huurcontract afgesloten tot en met 31 december 2029. Deze termijn komt overeen met de economische levensduur van de gedane investeringen.

4.6.3. Coöperatie De Burcht

Met een groep ouders van (volwassen) kinderen met een geestelijke beperking, verenigd in "Coöperatie De Burcht", is in 2013 een langdurig huurcontract afgesloten voor de huur van 6 zelfstandige studio's en een gezamenlijk woonkamer en keuken aan de Dr. Dreeslaan in Wolvega.

4.6.4. Zorggroep De Stellingwerven

Zorggroep de Stellingwerven biedt in de regio Zuid Oost Friesland begeleiding aan cliënten met een (licht) verstandelijke beperking en/of bijkomende psychische of psychiatrische problematiek. Belangrijke uitgangspunten van de zorggroep zijn het stimuleren van de zelfredzaamheid en het verwerven van een eigen plek in de maatschappij, waaronder het zo zelfstandig mogelijk wonen. Aan Zorggroep de Stellingwerven zijn ultimo 2022 (31-12-22) 22 woningen verhuurd.
Zodra cliënten van de zorggroep geacht worden zelfstandig te kunnen wonen (eventueel met beperkte en/of ambulante begeleiding) komen ze terecht in de reguliere woningvoorraad.

4.6.5. Alliade (Voorheen Talant)

Alliade, een provinciaal werkende instelling voor geestelijke gehandicaptenzorg, huurde in (een deel van) 2022 in Wolvega een woonvoorziening die gevormd wordt door 6 geclusterde woningen (2 + 4) aan De Brogge in Wolvega. Bewoners krijgen hier 24/7 zorg. Na beëindiging van de huurovereenkomst van 4 geclusterde woningen en bijbehorende hobbyruimte per 1 juli 2022 worden er nu nog 2 geclusterde woningen verhuurd aan Alliade.
Het deel van haar cliënten in Wolvega woont niet geclusterd, maar is in een "reguliere" woning in de wijk gehuisvest (4 stuks), waarbij ondersteuning plaatsvindt vanuit het steunpunt.

4.6.6. Convenant "Weer thuis"

Gedurende 2021 is door gemeenten, betrokken zorgpartijen en corporaties in Friesland gewerkt aan een overeenkomst die de uitstroom van mensen uit de maatschappelijke opvang of uit beschermd wonen naar (uiteindelijk) een reguliere woning in goede banen leidt. Dat heeft uiteindelijk geleid tot de ondertekening van het convenant 'Weer thuis'. Op 28 januari 2022 is door de Friese gemeenten, woningcorporaties en zorgaanbieders het convenant ondertekend. Bij dat zelfstandig wonen wordt gekeken naar de wensen en mogelijkheden van de mensen en naar de ondersteuning die daarbij nodig is. Vervolgens spelen draagkracht en draaglast van de omgeving, buurten en wijken, een rol in de keuze van de huisvesting. Daarbij houden de woningcorporaties ook rekening met andere woningzoekenden en huurders van hun woningen.

Het Transferpunt van Sociaal Domein Fryslân monitort de in-, door- en uitstroom van mensen in de Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen als onderdeel van het integrale project Brede Aanpak Dakloosheid. De medewerkers van het Transferpunt kunnen ook ondersteuning bieden bij het uitstroomproces. De gezamenlijke Friese woningcorporaties stellen jaarlijks maximaal 300 woningen beschikbaar voor bemiddeling. Het uitgangspunt is dat uitstromers weer terug gaan naar de gemeente van herkomst. Woningstichting Weststellingwerf heeft op basis van het convenant in 2022 in totaal 3 personen gehuisvest.

Het convenant heeft een looptijd tot en met 2025. Gedurende deze periode kunnen andere partijen zich aansluiten bij het convenant. In 2023 wordt de uitvoering van het convenant "Weer Thuis" in een brede bijeenkomst met afgevaardigden van alle partijen besproken (stand van zaken, samenwerking etc.)

4.7. Relatie met belanghouders

4.7.1. Algemeen

Woningstichting Weststellingwerf heeft de relatie met belanghouders in een belanghoudersbeleid vastgelegd. Tot de belangrijkste belanghouders op lokaal niveau rekent de corporatie:

- gemeente Weststellingwerf;
- huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland;
- zorginstelling Liante;
- zorginstelling Zorggroep de Stellingwerven;
- zorginstelling Alliade;
- de in de gemeente Weststellingwerf werkzame collega-corporaties (WoonFriesland, PSB Wonen);
- de (respectievelijke) verenigingen van dorpsbelang, alsmede haar koepel, de Vereniging Kleine Dorpen Weststellingwerf (VKD).

Jaarlijks wordt een deel van die belanghouders uitgenodigd voor een specifiek overleg met bestuurder en Raad van Commissarissen van de woningstichting om van gedachten te wisselen over de jaarverslaglegging van het voorafgaande jaar, de loop van de activiteiten in het onderhavige jaar en de plannen (activiteiten) voor het komende jaar. Deze jaarlijkse belanghoudersbijeenkomst vond in 2022 plaats op 25 mei. Hier spraken we met gemeente, zorgpartijen en huurdersorganisatie De Bewonersraad Friesland over de vraag: 'Wat betekent de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA), in combinatie met wijzigende demografische ontwikkelingen en problemen in de bouwkolom, voor de volkshuisvestelijke opgave in de gemeente Weststellingwerf?' Ook keken we tijdens een wijkschouw met belanghouders naar de leefbaarheid en (sociale) veiligheid in de buurt qua inrichting van de private en publieke omgeving.

Onderstaand worden enkele relaties met belanghouders nader geduid.

4.7.2. Huurdersvereniging De Bewonersraad Friesland

Met huurdersvereniging De Bewonersraad vindt in principe structureel 4x per jaar bestuurlijk overleg plaats (in 2022 feitelijk 3x), waarbij voor beide partijen het belang van de huurder voorop staat. Tweemaal per jaar wordt door De Bewonersraad gesproken met (een delegatie van) de Raad van Commissarissen

van de woningstichting, in aanwezigheid van de bestuurder daarvan. Daarnaast is sprake van functionarissenoverleg en is de huurdersvereniging betrokken bij de optekening van wensen van bewoners ten aanzien van gewenste verbeteringen aan de woning bij groot onderhoud.

In 2022 heeft De Bewonersraad geadviseerd over de volgende zaken:
- de sloop van huurwoningen aan de Nieuwstraat 1, 1a en 1b in Noordwolde;
- het activiteitenplan en de begroting voor 2023.

Daarnaast is met-De Bewonersraad het volkshuisvestelijk bod voor de prestatieafspraken voor 2023 besproken. In het exclusieve overleg van De Bewonersraad met bestuur en Raad van Commissarissen is ondermeer de jaarverslaglegging over 2021 behandeld.

De Raad van Commissarissen heeft huurderscommissaris Roelof Bos, met positief advies van De Bewonersraad Friesland, herbenoemd voor een 2e zittingstermijn als RvC-lid.

Onze samenwerkingsovereenkomst met De Bewonersraad eindigde formeel per 1 oktober 2021. De corporaties die bij De Bewonersraad zijn 'aangesloten', zijn, samen met De Bewonersraad zelf, bezig met een verkenning van de mogelijkheden voor een eenduidige opzet van de samenwerkingsovereenkomst. Lopende deze verkenning, die eind 2022 nog niet is afgerond, is afgesproken, dat onze huidige samenwerkingsovereenkomst met De Bewonersraad naar aard en inhoud onverkort wordt toegepast.

Ultimo 2022 bedraagt het aantal leden (huurders van Woningstichting Weststellingwerf) dat is aangesloten bij De Bewonersraad: 2.003.

4.7.3. Gemeente Weststellingwerf

Met gemeente Weststellingwerf vindt eveneens structureel bestuurlijk overleg plaats. In 2022 werd de agenda vooral bepaald door de bespreking van voortgang van projecten, terwijl een andere hoofdlijn gevormd werd door het maken van prestatieafspraken voor 2023. Behoudens bestuurlijk overleg is sprake van divers functionarissenoverleg, gericht op projecten, sociaal beheer, wonen-welzijn-zorg, enzovoort.

4.7.4. Zorginstelling Liante

Met zorginstelling Liante vindt structureel bestuurlijk overleg plaats. Liante exploiteert verzorgingshuis Lyclama Stins, waarvan de woningcorporatie eigenaar is (54 zorgplaatsen). Aanvullend op het bestuurlijk overleg vindt functionarissenoverleg plaats.

4.7.5. Overige zorg- en welzijnsinstellingen

Met zorggroep de Stellingwerven en Alliade (voorheen Talant) vindt overleg vaak ad hoc plaats op basis van een specifieke behoefte.

4.7.6. Overleg met plaatselijk belang/dorpsbelang

Met de individuele verenigingen voor plaatselijk belang, dan wel met de koepel daarvan, vindt overleg plaats op het moment dat daar vanuit één van de partijen behoefte aan bestaat. Naast woningbouw is dan met name de leefbaarheid in een dorp (in dorpen) een bespreekpunt.

4.7.7. Overleg met collega-woningcorporaties

Met de corporaties, die naast Woningstichting Weststellingwerf in de gemeente actief zijn, wordt overleg gevoerd dat ten doel heeft van elkaar te weten wat de respectievelijke plannen zijn en zo nodig afstemming te zoeken. Op provinciaal niveau wordt door Woningstichting Weststellingwerf geparticipeerd in de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW). De VFW beoogt namens het collectief van Friese woningcorporaties overlegpartij te zijn voor provincie, de Friese huurdersorganisaties en de Vereniging Friese Gemeenten (VFG).

4.8. De organisatie

4.8.1. Toelating en inschrijving

Naam van de stichting:	Woningstichting Weststellingwerf
Gemeente van vesting:	Weststellingwerf
Adres:	Keiweg 14, 8471 CZ Wolvega
Postadres:	Postbus 116, 8470 AC Wolvega
Telefoon:	0561 - 613815
Email:	info@wstweststellingwerf.nl
Website:	www.wstweststellingwerf.nl

Datum en nummer van het Koninklijk Besluit, waarbij de instelling is toegelaten:
3 januari 1912, no. 20
17 augustus 1961, no. 34
29 september 1980, no. 21
Nummer van de inschrijving in het openbare register, gehouden door de Kamer van Koophandel en Fabrieken, binnen welk rechtsgebied de instelling haar woonplaats heeft: 01031973.

4.8.2. Governance-organisatie

Bestuur en management
De leiding van de corporatie rust bij de directeurbestuurder, de heer S. Lageveen, die zich laat ondersteunen door een tweehoofdig managementteam (gevormd door de afdelingshoofden).

Controller
De controller ressorteert direct onder de directeurbestuurder en is rechtstreeks benaderbaar door de Raad van Commissarissen. Tot halverwege 2022 werd een functionaris ingehuurd die structureel in deeltijd de control-functie invulde. Deze heeft, wegens het bereiken van de pensioenleeftijd, afscheid genomen van de woningstichting. Vervolgens hebben we een nieuwe controller geworven. Hierbij trokken we op met collega-corporatie Dynhus. De nieuwe controller start per februari 2023.

Intern toezicht
De Raad van Commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf voert haar werkzaamheden uit in overeenstemming met de statuten van de stichting en de sectorale Governancecode Woningcorporaties. Voor haar verslag wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze verslaglegging.

Statuten
In 2022 is besloten de statuten van Woningstichting Weststellingwerf aan te passen, zodat deze weer aansluiten bij de Woningwet (zoals die geldt per 1 januari 2022) en de Wet Bestuur en Toezicht Rechtspersonen (WBTR) van 1 juli 2021. Ultimo 2022 moet deze wijziging nog notarieel worden bekrachtigd.

4.8.3. Administratieve organisatie

De gehele administratie en het samenstellen van de jaarrekening worden in eigen beheer uitgevoerd. De financiële administratie is volledig geautomatiseerd.

De huur-, onderhoud- en projectadministratie zijn volledig geïntegreerd met de financiële administratie. Met betrekking tot de verdere kantoorautomatisering wordt gebruik gemaakt van een aantal PC-pakketten in een netwerkomgeving.

Het jaarverslag is conform de Model-jaarverslaglegging volkshuisvestingsinstellingen opgesteld, rekening houdende met de richtlijnen voor de jaarverslaglegging.

4.8.4. Ondernemingsraad

De ondernemingsraad van Woningstichting Weststellingwerf bestaat per 31 december 2022 uit de volgende leden:

Voorzitter:	Vacant
Secretaris:	Dhr. A.S. Hoekstra
Lid:	Dhr. H. Dozy
Aspirant-lid:	Dhr. U. Krekt

De OR vergaderde in 2022 5x met de directeurbestuurder, te weten op:

- 15 februari;
- 12 april;
- 14 juni;
- 20 september;
- 22 november;

en 1x met de RvC, te weten op 17 februari.

De belangrijkste onderwerpen waarover de OR zich gebogen heeft:

1. De strategische personeelsplanning;
2. Toekomstvisie Eigen Dienst;
3. Invulling functie hoofd Vastgoed *Beheer en ontwikkeling*;
4. Invulling functie coördinator eigen onderhoudsdienst;
5. Invulling functie controller;
6. Resultaten van het MTO, 'wat willen we anders";
7. Vastelling van de 'Regeling melden vermoeden van misstand en onregelmatigheid' (de oude klokkenluidersregeling);
8. Werkkostenregeling;
9. Beoordelings- en startgesprekken;
10. Activiteitenplan 2022;
11. Arbo Jaarplan 2022, Arbo Jaarverslag 2021;
12. Gesprek met de verzuimcoach van Arbo Anders;
13. OR verkiezingen april 2023;
14. PMO (uitvoering begin 2023).

4.8.5. Organisatieschema Woningstichting Weststellingwerf

Het organogram van Woningstichting Weststellingwerf is opgenomen in het Governanceverslag onder 2.2.

4.8.6. Ondernemingsplan 2021 – 2025

De corporatie heeft gedurende 2022 haar werkzaamheden verricht indachtig het van toepassing zijn van het "Ondernemingsplan 2021-2025". Voor informatie over de totstandkoming, de inhoud en de reikwijdte van het plan wordt hier verwezen naar het Governanceverslag (hoofdstuk 2).

4.8.7. Personeelsbeleid

Algemeen
Woningstichting Weststellingwerf is een zelfstandige onderneming met een maatschappelijke taak. De uitvoering van deze taak dient op een bedrijfsmatige wijze plaats te vinden, de (financiële) risico's zijn voor eigen rekening. Dat vereist een adequate personele bemensing.

We willen een modern en professioneel personeelsbeleid (blijven) voeren en hebben daartoe ons personeelsbeleid vastgelegd in een "Personeelshandboek" wat jaarlijks wordt getoetst op actualiteit.

Naast het wettelijk verplichte overleg met de Ondernemingsraad, vinden personeelsbijeenkomsten plaats waarin aandacht aan bovengenoemde zaken wordt besteed.

Omvang en mutaties personeelsbestand
In 2022 hebben er vijf mutaties in het personeelsbestand plaatsgevonden. Het personeelsverloop is als volgt samen te vatten:

In:		
Dhr. T. Okkes	Allround vakman in opleiding	per 01-09-22
Uit:		
Mevr. P.M.J. Wilming	Medewerker team huuradministratie	per 17-03-22
Mevr. J.D. Meekhof	Medewerkster huishoudelijke dienst	per 05-05-22
Dhr. A. Bakker	Hoofd Vastgoed *Beheer en ontwikkeling/* Adjunct directeur	per 01-06-22
Dhr. K. Punter	Allround onderhoudsmedewerker	per 01-11-22

Los van de bovengenoemde situaties, waarbij sprake is van een arbeidsovereenkomst met de woningstichting, waren er ook mutaties in het personeel dat op 'inhuurbasis' bij ons werkte. Per 1 juni 2022 stopte de heer K. Smit als controller (vervanging is geregeld voor begin 2023) en vanaf 1 april 2022 verving de heer J. Kooistra op interim-basis de heer A. Bakker.

Ultimo 2022 bedroeg het aantal personeelsleden bij Woningstichting Weststellingwerf 35 (aantal fte's 28,5). Uitgesplitst per afdeling bedroeg het personeelsbestand:

Directie	1
Directiesecretariaat/bestuurssecretaris	1
Control	0
Klanten en service	9
Bedrijfsdiensten	5
Vastgoed *Beheer en ontwikkeling,* voorbereiding en toezicht	7
Vastgoed *Beheer en ontwikkeling*, onderhoudsdienst	9
Vastgoed *Beheer en ontwikkeling,* huishoudelijke dienst	3
	35

Salaris
De lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten worden in de winst- en verliesrekening gesplitst naar lasten verhuur- en beheeractiviteiten en lasten onderhoud. De totale lasten over 2022 zijn:

	31.12.22	31.12.21
Lonen en salarissen (incl. ingehuurd personeel)	(1.678)	(1.737)
Sociale lasten	(266)	(260)
Pensioenlasten	(215)	(220)
Totaal	(2.159)	(2.217)

Ziekteverzuim
Het ziekteverzuim over 2022 is uitgekomen op 9,8% gemiddeld (2021: 7,9% 2020: 8,1%; 2019: 11,0% 2018: 10,2%; 2017: 7,7%). Het hoge verzuimcijfer wordt veroorzaakt door enkele langdurige ziektesituaties. Het kortlopend verzuim bedraagt (1,62%), de ziekmeldfrequentie (1,77).

Met Arbo Anders zijn afspraken gemaakt over de verzuimbegeleiding. Onderdeel hiervan is het Verzuimteamoverleg (VTO) dat periodiek plaatsvindt. Tijdens dit VTO worden van belang zijnde zaken betreffende verzuim en verzuimbeleid besproken.

Scholing
Teneinde te kunnen blijven beschikken over voldoende kennis, inzicht en vaardigheden wordt jaarlijks door medewerkers deelgenomen aan één- of meerdaagse cursussen. In 2022 is hiervoor € 22.179

(2021: € 29.167) ten laste van het resultaat gebracht. Dit bedrag is exclusief eigen loonkosten en reis- en verblijfkosten, echter inclusief de mutatie betreffende de voorziening inzake het Flow-budget ad -/- € 9.970 Woningstichting Weststellingwerf wil blijven investeren in de kwaliteit van haar personeel.

Arbozaken/VGM
Woningstichting Weststellingwerf heeft (een deel van) de Arbo-zaken geregeld via Arbo Anders. Jaarlijks vindt overleg plaats en wordt het contract geëvalueerd. Zowel in het managementteamoverleg als tijdens de overlegvergadering van directeurbestuurder en ondernemingsraad (OR) zijn de onderwerpen Arbo-zaken en Veiligheid, gezondheid en milieu (VGM) vaste agendapunten.

Ongewenste omgangsvormen
In 2022 is in het kader van Ongewenste Omgangsvormen geen klacht ingediend bij de interne vertrouwenspersoon.

4.8.8. Kwaliteitszorg

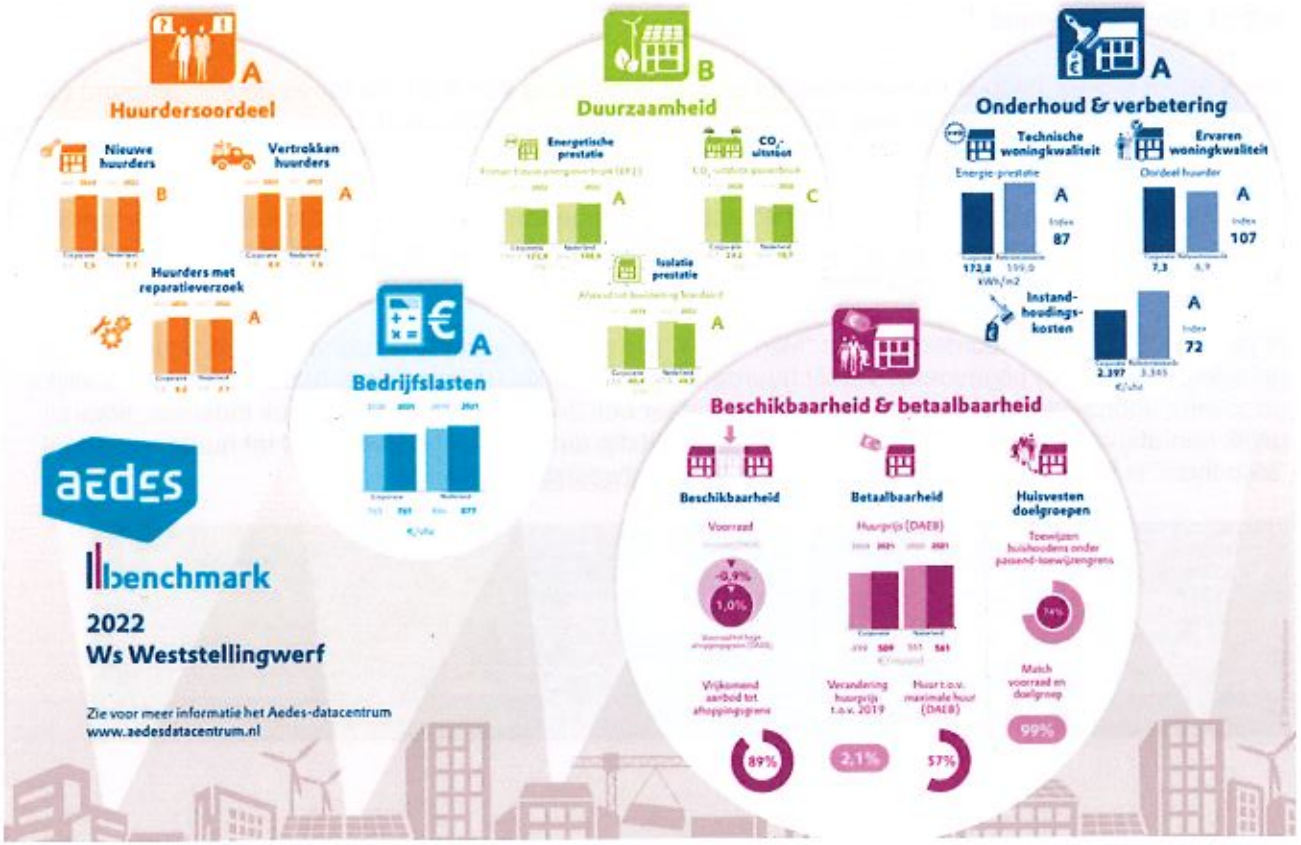
KWH-huurlabel
Indachtig de uitkomst van de jaarlijkse toetsing door het KWH, werd in 2022 zodanig aan de normen van het KWH huurlabel voldaan, dat dit label kon worden veiliggesteld tot in 2024. Wij zien het voeren van dit label als een middel om een basis te leggen onder de ambitie om klantgericht te handelen.

VCA-certificering
Woningstichting Weststellingwerf is in het bezit van het VCA**-certificaat. De afkorting VCA staat voor Veiligheidscertificaat Checklist Aannemers. Het mogen voeren van het label impliceert dat Woningstichting Weststellingwerf werkt volgens strenge normen op het gebied van veiligheid. Jaarlijks vindt een audit plaats. In 2022 heeft de Woningstichting Weststellingwerf de VCA**-certificering opnieuw weten te behouden.

Aedes-benchmark
Jaarlijks levert de woningstichting gegevens aan t.b.v. de Aedes Benchmark. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in een aantal prestatievelden, welke afzonderlijk worden beoordeeld. Onderstaand de scores in 2022:

- Huurdersoordeel: score A
- Duurzaamheid: score B
- Onderhoud & verbetering: score A
- Bedrijfslasten: score A
- Beschikbaarheid & betaalbaarheid: wordt geen deelscore gegeven

We zijn tevreden met de scores welke we in 2022 hebben gekregen.



4.8.9. Innovatie

Woningstichting Weststellingwerf speelt op pragmatische wijze in op nieuwe ontwikkelingen. Deze worden kritisch op effectiviteit en haalbaarheid beoordeeld, waarna, na een zorgvuldige afweging, al dan niet gekozen wordt voor invoering en/of aanbieding aan huurders.

Woningstichting Weststellingwerf is door haar platte structuur en de daarbij behorende korte lijnen een organisatie met een hoge mate van flexibiliteit. Er kan daardoor op een snelle en effectieve wijze worden ingespeeld op zich voordoende vragen uit de markt.

4.8.10. Lidmaatschappen

Woningstichting Weststellingwerf is aangesloten bij Aedes, de brancheorganisatie voor woningbouwcorporaties, gevestigd te Den Haag. Deze organisatie behartigt de belangen van de aangesloten corporaties op landelijk niveau.

Woningstichting Weststellingwerf is ook lid van de Vereniging Friese Woningcorporaties (VFW).

De directeurbestuurder is lid van de NVBW (Nederlands Vereniging Bestuurders Woningcorporaties).

De leden van de Raad van Commissarissen zijn lid van de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties).

De corporatie is lid van de vereniging Middelgrote en Kleine Woningcorporaties (MKW).

Het hoofd Vastgoed *beheer en ontwikkeling* neemt deel aan het Interprovinciaal overleg Projectontwikkeling (I.P.P.) en Kring Beheer en Onderhoud.
Het hoofd Bedrijfsdiensten maakt deel uit van de Provinciale Kring Financiën.

4.8.11. Bereikbaarheid

Het kantoor is voor bezoek op maandag tot en met donderdag van 8.00 uur tot 13.00 uur geopend ('s middags op afspraak) en op vrijdag van 8.00 uur tot 12.00 uur. Telefonisch is het kantoor op maandag tot en met donderdag telefonisch tot 16.30 uur bereikbaar en op vrijdag tot 12.00 uur.

Buiten kantooruren is de organisatie bereikbaar voor dringende zaken via de aansluiting op de meldkamer Hoorn. Tevens kan via onze website 24 uur per dag een reactie naar de woningstichting verzonden worden, waarbij beantwoording binnen 2 werkdagen plaats vindt.

In januari 2022 is het Huurdersportaal "Mijn Thuis" live gegaan, waarbij de uitrol naar de huurders geleidelijk aan wordt uitgevoerd. Via dit huurdersportaal kan de (toekomstige) huurder zelf persoonlijke gegevens aanpassen, een zoekvraag ingeven, maar ook 24/7 een reparatieverzoek indienen, waarbij gelijk een afspraak ingepland kan worden op een tijdstip dat het de huurder past. Het huurdersportaal "Mijn thuis" is te benaderen via onze website www.wstweststellingwerf.nl.

JAARREKENING 2022

BALANS PER 31.12.22 NA RESULTAATBESTEMMING (x € 1.000)

ACTIVA		31.12.22	31.12.21
VASTE ACTIVA			
Vastgoedbeleggingen	1.		
- DAEB Vastgoed in exploitatie	1.1	327.233	345.861
- Niet DAEB vastgoed in exploitatie	1.1	461	481
- Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.2	-	1.461
Totaal vastgoedbeleggingen		327.694	347.803
Materiële vaste activa	2		
- onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.1	618	787
Totaal materiële vaste activa		618	787
Financiële vaste activa	3		
- latente belastingvordering	3.1	11	174
Totaal financiële vaste activa		11	174
Totaal van vaste activa		328.323	348.764
VLOTTENDE ACTIVA			
Voorraden	4		
- vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	4.1	137	137
- overige voorraden	4.2	152	171
Totaal voorraden		289	308
Vorderingen	5		
- huurdebiteuren	5.1	32	27
- gemeenten	5.2	8	10
- overige vorderingen en overlopende activa	5.3	24	17
Totaal vorderingen		64	54
Liquide middelen	6	2.126	1.319
Totaal van vlottende activa		2.478	1.681
TOTAAL ACTIVA		**330.802**	**350.445**

PASIVA		31.12.22	31.12.21
EIGEN VERMOGEN	7		
- Overige reserves	7.1	88.777	86.850
- Herwaarderingsreserves	7.2	186.081	208.286
Totaal eigen vermogen		274.858	295.136
VOORZIENINGEN	8		
- voorzieningen onrendabele investeringen herstructurering	8.1	434	433
- overige voorzieningen	8.2	456	238
Totaal voorzieningen		890	671
LANGLOPENDE SCHULDEN	9		
- schulden / leningen banken	9.1	45.524	45.119
Totaal langlopende schulden		45.524	45.119
KORTLOPENDE SCHULDEN	10		
- schulden aan banken	10.1	7.095	7.541
- schulden aan leveranciers en handelskredieten	10.2	861	402
- schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	10.3	672	637
- schulden ter zake van pensioenen	10.4	24	27
- overlopende passiva	10.5	878	912
Totaal kortlopende schulden		9.530	9.519
TOTAAL PASSIVA		**330.802**	**350.445**

WINST- EN VERLIESREKENING OVER 2022 (x € 1.000)

		2022	2021
Huuropbrengsten	11	16.337	16.201
Opbrengsten servicecontracten	12	331	304
Lasten servicecontracten	13	-252	-247
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	14	-2.282	-2.711
Lasten onderhoudsactiviteiten	15	-4.461	-3.573
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	16	-2.643	-3.324
Totaal nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		**7.030**	**6.650**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	364
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	17	0	-342
Totaal nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling		**0**	**22**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	18	1.024	857
Toegerekende organisatiekosten	18	-29	-31
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	18	-640	-538
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedport.		**355**	**288**
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	19	-1.169	1.316
Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille	19	-23.708	58.227
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille		**-24.878**	**59.543**
Opbrengsten overige activiteiten	20	83	80
Kosten overige activiteiten	21	-61	-62
Totaal nettoresultaat overige activiteiten		**22**	**18**
Overige organisatiekosten	22	**-119**	**-1.387**
Kosten omtrent leefbaarheid	23	**-37**	**-21**
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	24	54	35
Rentelasten en soortgelijke kosten	25	-1.228	-1.265
Totaal financiële baten en lasten		**-1.175**	**-1.230**
Totaal resultaat voor belastingen		**-18.802**	**63.883**
Belastingen	26	-1.476	-964
Totaal resultaat na belastingen		**-20.278**	**62.919**

KASSTROOMOVERZICHT VOLGENS DIRECTE METHODE (x € 1.000)

Operationele activiteiten	2022		2021	
Ingaand				
- Huurontvangsten	16.326		16.194	
- Vergoedingen	325		292	
- Overige bedrijfsontvangsten	259		5	
- Ontvangen interest	25		33	
Saldo ingaande kasstromen		16.935		16.524
Uitgaand				
- Betalingen aan werknemers	-2.368		-2.270	
- Onderhoudsuitgaven	-3.020		-3.093	
- Overige bedrijfsuitgaven	-2.640		-2.606	
- Betaalde interest	-1.256		-1.342	
- Verhuurdersheffing	-1.313		-1.976	
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	-36		-43	
- Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-27		-20	
- Vennootschapsbelasting	-1.318		-1.284	
Saldo uitgaande kasstromen		-11.978		-12.634
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten		**4.958**		**3.890**
Investeringsactiviteiten				
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaaande kasstroom				
- Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenheden	1.001		837	
- Verkoopontvangsten grond	-		364	
- Desinvesteringenontvangsten overig	19		-	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA		1.020		1.201
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaaande kasstroom				
- Nieuwbouw huurgelegenheden	-3.712		-2.310	
- Verbeteruitgaven	-1.420		-3.600	
- Aankoop woongelegenheden	-		-	
- Investeringen overig	-26		-99	
Totaal van verwervingen van vastgoedbelegging en MVA		-5.159		-6.009
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-4.139**		**-4.808**

Financieringsactiviteiten	2022		2021	
Ingaand				
- Nieuw te borgen leningen	7.500		6.815	
Uitgaand				
- aflossing geborgde leningen	-7.513		-5.159	
- aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-13**		**1.656**
Toename geldmiddelen		**807**		**738**
Controle:				
Geldmiddelen aan het begin van de periode		1.319		581
Geldmiddelen aan het einde van de periode		2.126		1.319
		807		738

TOELICHTING OP DE JAARREKENING

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

Activiteiten
De activiteiten van Woningstichting Weststellingwerf, statutair en feitelijk gevestigd en kantoor houdende in Wolvega, Keiweg 14 8471 CZ, zijn erop gericht mensen te huisvesten in dorpen in de gemeente Weststellingwerf.

Het KvK-nummer van Woningstichting Weststellingwerf is 01031973.

Woningstichting Weststellingwerf is een kleine corporatie welke valt onder het verlicht regime voor wat betreft de financiële verantwoording van DAEB-/Niet-DAEB-activiteiten. Hiermee is de corporatie vrijgesteld van de verplichting om een vermogensscheiding toe te passen. De verplichting tot het scheiden van de baten en lasten blijft bestaan.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening
De jaarrekening van Woningstichting Weststellingwerf is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting.
De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.
Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Financiële instrumenten
Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten (zoals vorderingen en schulden), als afgeleide financiële instrumenten (derivaten) verstaan.
In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

Primaire financiële instrumenten
Voor de grondslagen van primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost van de 'Grondslagen voor de waardering van activa en passiva'.

Hedge accounting
De reële waarde van de financiële instrumenten die op actieve markten worden verhandeld per de verslagdatum, wordt bepaald op basis van genoteerde beurskoersen, zonder aftrek van transactiekosten.

Voor financiële instrumenten die niet op een actieve markt worden verhandeld, wordt de reële waarde bepaald met passende waarderingsmethoden. Dergelijke methoden zijn onder meer:
- het gebruik maken van recente markttransacties tussen onafhankelijke partijen;
- het gebruik maken van de actuele reële waarde van een ander instrument dat nagenoeg hetzelfde is;
- analyse op basis van contant gemaakte kasstromen of andere waarderingsmodellen.

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 Woningstichting Weststellingwerf.

Verloopstaat Marktwaarde
In de jaarrekening is de verloopstaat opgenomen van de marktwaarde. Het verloop van de marktwaarde van 2021 naar 2022 wordt hierin toegelicht. De mutaties objectgegevens hebben betrekking op het bezit per 31 december 2022. Vergelijkende cijfers over 2021 zijn dus in het verloopoverzicht gebaseerd op het bezit per 31 december 2022 en niet op het bezit per 31 december 2021.

GRONDSLAGEN VOOR DE WAARDERING VAN ACTIVA EN PASSIVA

Vastgoedbeleggingen

DAEB- en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie
DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (2021: € 752,33). Het Niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed. Voor het onderscheid DAEB/Niet-DAEB is het scheidingsvoorstel leidend.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfs-onroerend goed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, 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.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde
Het DAEB en Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing.

Op grond van artikel 31 van het 'Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde, die overeenkomstig artikel 14 van de 'Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de 'Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015' (Handboek modelmatig waarderen marktwaarde). Woningstichting Weststellingwerf hanteert de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor woongelegenheden, MOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed. In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves. Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het Handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen. Jaarlijks vindt in de zomer na afloop van het jaarrekeningtraject een validatie van de basisversie plaats. Daarbij wordt door vergelijking met de full-versie achteraf aangegeven of de basisversie een marktwaarde uitkomst heeft gegeven die binnen acceptabele bandbreedte van de full-versie uitkomst ligt. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. Deze inzichten zijn vanzelfsprekend nog niet bekend en niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

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

Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs (historische kostprijs) en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden na afronding van het project geactiveerd en vervolgens afgeschreven.

Financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering en op de aanwezige compensabele verliezen. De contante waarde wordt bepaald tegen netto-rente. Deze netto rente is gebaseerd op de gemiddelde rentevoet op langlopende schulden (percentage bedraagt 2,54%) * 0,75.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.1 Latente belastingvorderingen.

Voorraden

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft een aantal grondposities zonder concrete bouwbestemming. Voor deze grondposities geldt dat er besloten is om deze af te stoten. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere verwachte opbrengstwaarde.

Overige voorraden

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

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.

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 banken 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.

Voorzieningen

Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden.
Verwachte verliezen als gevolg van herstructureringen worden nu in tweeën gedeeld, namelijk het verlies naar aanleiding van de sloop (indien er een sloopbeleid aanwezig is) en de het verlies als gevolg van de onrendabele investering. Er is altijd sprake van onlosmakelijke verbondenheid tussen een sloopproject en een nieuwbouwproject, eventuele afwaardering wordt dus altijd op hetzelfde moment verantwoord.
Het verlies, ofwel de kosten die verband houden met de sloop, worden op het moment van gereed melding van het project als bedrijfslast meegenomen in de winst- en verliesrekening. Mocht een project jaar overschrijdend zijn, dan wordt er voor deze kosten een voorziening gevormd, welke op het moment van gereed melding weer vrij valt. Daarnaast het verlies als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de netto contante waarde van alle investeringsuitgaven minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Overige voorzieningen

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

Onder de overige voorziening is opgenomen een voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel op grond van de CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. Deze voorziening is opgenomen tegen contante waarde, uitgaande van een disconteringsvoet van 4%.

Daarnaast is er een voorziening gevormd ter dekking van toekomstige verplichtingen op het gebied van loopbaanontwikkeling, waarvoor medewerkers van de corporatie op grond van CAO-bepalingen budgetrechten hebben opgebouwd. Bij het bepalen van deze voorziening wordt uitgegaan van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De waardering is tegen nominale waarde gezien het onzekere tijdstip van besteding van het budget.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.
De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

Kortlopende schulden

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

GRONDSLAGEN VOOR DE BEPALING VAN HET RESULTAAT

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. In het verslagjaar 2022 heeft er geen huurverhoging plaatsgevonden. 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 en lasten servicecontracten
Opbrengsten servicecontracten betreffen overeengekomen bijdragen van huurders en worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van levering van de goederen en verlening van de diensten.
De bijdragen zijn voor de dekking van de te maken en gemaakte servicekosten. Verrekening op basis van daadwerkelijke bestedingen vindt jaarlijks plaats. Gemaakte servicekosten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten in het verslagjaar waarop de servicekosten betrekking hebben.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten
Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan:
- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed;
- kosten klanten contact center.

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

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

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

Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.
Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Met ingang van verslagjaar 2020 gelden de nieuwe aangescherpte definities voor onderhoudsactiviteiten, zoals opgenomen in de Rtiv. Onderhoudsuitgaven welke aangemerkt kunnen worden als investering t.b.v. verbetering van de woning, worden niet meer onder de lasten onderhoudsactiviteiten verantwoord, maar worden geactiveerd.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit
Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan:
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurderheffing;
- saneringsheffing.

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

Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
De post netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van de verkochte bouwkavels en de toegerekende organisatie-

en financieringskosten. Resultaten op verkochte bouwkavels worden verantwoord op moment van economische levering (veelal passeren transportakte).

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

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille
De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in nieuwbouw en herstructurering.

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop
In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop in het verslagjaar.

Gerealiseerde waardeverandering wegens sloop
De kosten van sloop, sanering, 'flora en fauna'-verplichtingen, bouwrijp maken en de sociale kosten t.b.v. een herstructureringsproject zijn niet meer onderdeel van de investeringsberekening van het project. Deze projectkosten (n.a.v. het sloopbesluit) komen ten laste van het resultaat in het betreffende boekjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten
Hieronder worden onder andere de inschrijfgelden van woningzoekenden, de opbrengsten van overige dienstverlening en incidentele opbrengsten verantwoord.

Overige organisatiekosten
Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "Toerekening baten en lasten".

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

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

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. Woningstichting Weststellingwerf heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 loopt de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.
Woningstichting Weststellingwerf heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

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

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

Pensioenlasten
Woningstichting Weststellingwerf heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds, alwaar de pensioenregeling is ondergebracht, heeft Woningstichting Weststellingwerf geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen, anders dan het voldoen van hogere toekomstige premies.
De pensioenpremies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord zodra zij verschuldigd zijn. Te betalen premie dan wel vooruitbetaalde premie per jaareinde wordt als overlopend passief respectievelijk overlopend actief verantwoord.

De gehanteerde pensioenregeling van Woningstichting Weststellingwerf 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 67 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:

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

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 137,9% (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 ligt hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,6%.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van het aantal vhe's.

GRONDSLAGEN VOOR DE OPSTELLING VAN HET KASSTROOMOVERZICHT

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.
De kasstromen uit hoofde van financiering zijn gesplitst in kasstromen met betrekking tot mutaties in de hoofdsom (opgenomen onder financieringsactiviteiten) en betaalde interest (opgenomen onder operationele activiteiten).

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE BALANS
(X € 1.000)

ACTIVA

VASTE ACTIVA

1. VASTGOEDBELEGGINGEN

1.1 MATERIEEL VASTGOED

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed	Totaal vastgoed
1 januari 2022			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	93.258	108	93.366
Cumulatieve herwaardering	252.603	373	252.976
Boekwaarde per 01/01/2022	345.861	481	346.342
Mutaties:			
Investeringen voor verbetering	1.763	0	1.763
Buitengebruikstellingen (sloop)	0	0	0
Afstotingen (verkoop)	-640	0	-640
Oplevering nieuwbouw	3.935	0	3.935
Aanpassing marktwaarde	-23.686	-20	-23.706
Totaal mutaties 2022	-18.627	-20	-18.647
31 december 2022			
Cumulatieve verkrijgingsprijs	96.527	108	96.635
Cumulatieve herwaardering	310.818	353	311.171
Boekwaarde per 31/12/2022	327.233	461	327.694

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa opgenomen herwaarderingen € 186.081.097.

Marktwaarde

Toegepaste waarderingsgrondslag
Het materieel vastgoed in exploitatie (zowel DAEB als Niet-DAEB) is 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.

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 kan worden verkocht. 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.

Woningstichting Weststellingwerf heeft op basis van bovenstaande criteria in totaal 165 waarderingscomplexen geïdentificeerd. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn gebaseerd op de oorspronkelijke bouwstromen van deze complexen en sluiten aan op de technische complexindeling die Woningstichting Weststellingwerf hanteert.

Woningstichting Weststellingwerf heeft per 31 december 2022, verdeeld naar categorie, de volgende aantallen onroerende zaken (gewaardeerd volgend de basisversie van het waarderingshandboek):

Categorie onroerende zaken	Aantal onroerende zaken per 31/12/22
Woongelegenheden	2.640
Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerende goed	0
Parkeergelegenheden	67
Intramuraal vastgoed	1

Relevante veronderstellingen

Disconteringsvoet
De volgende gemiddelde disconteringsvoet is gebruikt voor de verschillende categorieën onroerende zaken:

Categorie onroerende zaken	Disconteringsvoet
Woongelegenheden DAEB	5,99%
Woongelegenheden Niet-DAEB	6,69%
Parkeergelegenheden	7,94%
Intramuraal vastgoed	10,89%

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

Categorie onroerende zaken	Methode
Woongelegenheden	De hoogste waarde van de twee scenario's (doorexploiteerscenario of uitpondscenario) leidt tot de marktwaarde van het waarderingscomplex.
Parkeergelegenheden	Doorexploiteerscenario
Intramuraal vastgoed	Doorexploiteerscenario

Relevante veronderstellingen
Bij het bepalen van de marktwaarde in verhuurde staat is voor Woningstichting Weststellingwerf rekening gehouden met de volgende relevante veronderstellingen:

	Woongelegenheden
Mutatiekans (gem.)	7,16%
Mogelijkheid tot verkoop	100%
Achterstallig onderhoud	0
Erfpacht	0
Erfpacht afkoopbedrag	0
Erfpachtcanon	0
Beklemmingen	0

Voor Intramuraal vastgoed hanteren we het doorexploiteerscenario en voor parkeergelegenheden geldt uitponden.

De marktwaarde in verhuurde staat daalt in 2022 ten opzichte van 2021. Op basis van onderstaande gemiddelden in combinatie met de vanaf 2020 geldende exploitatieverplichting van 7 jaar in het uitpondscenario voor een groot deel van het bezit, lijkt deze stijging plausibel.

	2022	2021
Gemiddelde WOZ-waarde	155.342	146.343
Gemiddelde contracthuur	516	511

Schattingswijziging marktwaarde e.v. afhankelijk van

De marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt jaarlijks berekend op basis van het waarderingshandboek welke de uitwerking is van de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (Btiv2015).

De berekening vindt plaats op basis van diverse parameters die jaarlijks worden geschat aan de hand van de kenmerken van het vastgoed en de omstandigheden op de markt. Inherent aan dit proces is dat er jaarlijkse een nieuwe schatting wordt gemaakt van de diverse parameters welke zijn te classificeren als schattingswijziging.

Bij het bepalen van de marktwaarde zijn de volgende parameters gehanteerd:

Macro-economische parameters	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028 e.v.
Prijsinflatie	2,7%	9,9%	2,6%	2,3%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie		2,9%	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Bouwindex		7,8%	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%	2,5%
Leegwaardestijging	15,9%	-4,23%	-2,5%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Parameters woongelegenheden
Instandhoudingsonderhoud per vhe 2022 e.v. afhankelijk van type, bouwjaar en GBO m2.

EGW (eengezinswoning)	1.400 – 2.066
MGW (meergezinswoning)	1.199 – 2.189
Zorgeenheid (extramuraal)	10,50 per m^2

Beheerskosten per vhe 2022 e.v.

EGW (eengezinswoning)	481
MGW (meergezinswoning)	472
Zorgeenheid (extramuraal)	435
Gemeentelijke belastingen OZB (% WOZ)	0,13%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten	0,13%

Huurstijging boven prijsinflatie voorgaand jaar	2023	2024	2024	2026	2027	2028 e.v.
Woningen	-0,01%	3,25%	2,32%	1,67%	1,38%	1,98%

	2022 e.v.
Huurderving (% van de huursom)	1%
Mutatiekans bij doorexploiteren (per complex)	4% - 26,8%
Verkoopkosten bij uitponden (in % van de leegwaarde)	0,54%
Disconteringsvoet (per complex)	5,79% - 10,89%

Op de volgende pagina wordt inzichtelijk gemaakt wat de impact en achtergrond van de diverse schattingswijzigingen en parameters is in de marktwaarde 2022.

Verloopstaat Marktwaarde 2021-2022 van de vastgoedportefeuille (x € 1.000)

	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	
Marktwaarde 2021	**345.861**	**481**	**346.341**	
Voorraadmutaties				
Sloop	0	0	0	1
Verkoop	-640	0	-640	
Nieuwbouw & aankoop	4.201	0	4.201	
Subtotaal voorraadmutaties	**3.561**	**0**	**3.561**	
Mutatie objectgegevens				
Oppervlakte, type en overige basisgegevens	0	0	0	
Contracthuur en leegstand	690	1	691	2
Maximaal redelijke huur	91	0	91	
WOZ-waarde	14.182	12	14.194	3
Mutatiekans	-2.659	27	-2.632	
Complexdefinitie en verkooprestricties	571	0	571	
Subtotaal mutatie objectgegevens	**12.876**	**40**	**12.916**	
Methodische wijzigingen handboek en software				
Aanpassing huurafkapping geliberaliseerd	-634	0	-634	4
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	4.870	10	4.880	
Overdrachtskosten	-1.612	-2	-1.615	5
Subtotaal methodische wijzigingen handboek en software	**2.623**	**8**	**2.631**	
Parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek				
Markthuur na validatie	-74	0	-74	
Disconteringsvoet na validatie	12.206	-9	12.196	6
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van validatie handboek	**12.132**	**-9**	**12.122**	
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen				
Macro-economische parameters	-1.856	5	-1.851	7
Liberalisatiegrens	-241	0	-241	
Reguliere huurstijging	-3.292	1	-3.291	
Markthuur	13.281	0	13.281	
Historische leegwaardestijging	-27.621	-25	-27.646	8
Leegwaardestijging	-21.354	-20	-21.374	
Splitsingskosten	-35	-1	-36	
Verkoopkosten	542	0	542	
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-9.563	-14	-9.577	9
Beheerkosten	-364	-1	-365	
Belastingen en verzekeringen	667	0	667	
Verhuurderheffing	14.670	0	14.670	10
Disconteringsvoet	-14.653	-4	-14.657	
Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen	**-49.819**	**-59**	**-49.878**	
Marktwaarde 2022	**327.234**	**461**	**327.694**	
Percentage marktwaarde 2022 t.o.v. 2021	*94,61%*	*95,85%*	*94,62%*	

Toelichting:

1. In 2022 zijn er geen woningen gesloopt.
2. De gemiddelde contracthuur van woningen is gestegen van 510,63 naar 515,62 (+0,98%). Het aantal leegstaande woningen is gestegen van 26 naar 30.
3. De gemiddelde WOZ-waarde van woningen is gestegen van 146.343 naar 155.395 (+6,18%).

4. In het handboek 2022 is de mutatiekans in het uitpondscenario gelijkgesteld aan het doorexploiteerscenario.
5. In het handboek 2022 zijn de overdrachtskosten in de eindwaarde 10,4%, dit heeft een negatief effect op de marktwaarde.
6. De gemiddelde disconteringsvoet doorexploiteren van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 5,95% naar 5,99% (+0,7 procentpunt). De gemiddelde disconteringsvoet uitponden van woningen is, als gevolg van de validatie van het handboek, gestegen van 6,59% naar 6,74% (+2,3 procentpunt).
7. De prijs- en bouwinflatie zijn in 2022 hoger ingeschat dan in 2021. Dit leidt - per saldo - tot een negatief effect op de marktwaarde.
8. De historische leegwaardestijging van woningen is gedaald van 11,6% naar 5,84% (-5,76 procentpunt). De gemiddelde toekomstige leegwaardestijging van woningen is gedaald van 2,45% naar 1,70% (-0,75 procentpunt).
9. Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud uitponden van woningen is gestegen van € 914,39 naar € 1.010,60 (+10,52 procentpunt). Het gemiddelde instandhoudingsonderhoud doorexploiteren van woningen is gestegen van € 1.565,49 naar € 1.740,74 (+11,20 procentpunt).
10. Ingerekende verhuurderheffing is gedaald 100% aangezien deze vervalt per 2023.

Toelichting aanpassing Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021

"Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Zuidoost-Friesland was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake het woningbezit van Woningstichting Weststellingwerf circa 6,4% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen 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."

Beleidswaarde

Omdat de doelstelling van Woningstichting Weststellingwerf is te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van de onroerende zaken in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst zal worden gerealiseerd. Derhalve wordt hier onder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woningstichting Weststellingwerf en beoogt inzicht te geven in de verdiencapaciteit van haar vastgoed uitgaande van dit beleid.

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 afgerond € 220 miljoen. De beleidswaarde van het Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 bijna € 0,4 miljoen.

Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd;

- betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur;
- kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie;
- beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Voor de afslag kwaliteit wordt gerekend met een eigen onderhoudsnorm en voor de afslag beheer met een eigen beheernorm. De normen zijn bepaald op basis van dPi2022, het marktwaardecomplex als detailniveau en een periode van 15 jaar. Daarnaast worden de kosten verdeeld op basis van een berekende verdeelsleutel. De kosten zijn op basis van fte's verdeeld naar beheer, onderhoud en overig.

De aansluiting tussen de marktwaarde en de beleidswaarde kan als volgt worden weergegeven:

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde per 31-12-2022	327.233	461
- afslag wegens beschikbaarheid	47.729	-5
- afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-117.767	-71
- afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-20.822	-5
- afslag wegens beheer (beheerskosten)	-17.041	-0
Beleidswaarde per 31-12-2022	219.333	379

	DAEB vastgoed	Niet-DAEB vastgoed
Marktwaarde per 31-12-2021	345.861	481
- afslag wegens beschikbaarheid	-23.042	-36
- afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-85.381	-82
- afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-28.320	-8
- afslag wegens beheer (beheerskosten)	-22.192	-2
Beleidswaarde per 31-12-2021	186.926	353

De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario):
Wanneer voor het volledige woningbezit uit wordt gegaan van het doorexploiteerscenario, dan stijgt de marktwaarde met bijna € 48 miljoen (2021: - € 23 miljoen).

Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur):
Om de beleidswaarde te berekenen, wordt niet uitgegaan van de markthuur, maar van de geformuleerde streefhuur door de corporatie, ofwel de beleidshuur. Dit leidt tot een daling van bijna € 118 miljoen (2021: - € 85 miljoen).

Afslag wegens kwaliteit (onderhoud):
In de marktwaarde wordt gerekend met lagere onderhoudsuitgaven. Voor de berekening van de beleidswaarde wordt uitgegaan van een hoger onderhoudsniveau en dus hogere kosten. Dit heeft een daling van bijna € 21 miljoen als effect (2021: - € 28 miljoen).

Afslag wegens beheer (beheerskosten):
Voor de beheerkosten wordt uitgegaan van een lager kostenniveau. Een afslag van ruim € 17 miljoen heeft dit tot gevolg (2021: - € 22 miljoen).

Waarborgfonds Sociale Woningbouw
Ons volledige woningbezit is ingezet als onderpand voor door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geborgde financieringen. Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard.
Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek op de woningen van de corporatie betreffende de door het WSW geborgde financiering. Voor de door het WSW verstrekte borgstelling heeft de corporatie een obligoverplichting gebaseerd op de omvang van de door het WSW geborgde leningen. Deze obligoverplichting is in de toelichting op de balans vermeld onder de 'Niet uit de balans blijkende verplichtingen'.

1.2 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR EIGEN EXPLOITATIE

Deze post is als volgt samengesteld:

	31.12.22	31.12.21
Onroerende zaken:		
- Woningen en woongebouwen	0	1.461
Totaal (on)roerende zaken in ontwikkeling	0	1.461

De reeds gedane uitgaven met betrekking tot deze investeringen worden gesaldeerd met de voorziening ORT. Per project wordt gekeken of het project onder de activa of onder voorzieningen ORT moet worden verantwoord.

Het verloop van de post "woningen en woongebouwen" is als volgt:

Beginsaldo	1.461
Mutaties in het boekjaar:	
- investeringen	3.635
- rubricering bij activa/voorzieningen	-735
- oplevering vastgoed in exploitatie	-4.361
Saldo mutaties	-1.461
Eindsaldo	0

De investeringen betreffen de gemaakte kosten in verband met de volgende (nieuwbouw) projecten:
- herstructurering Sportlaan;
- herstructurering Zilverlaan;
- herstructurering Pitrietstraat even;
- herstructurering Pitrietstraat oneven / Nieuwstraat;
- herstructurering Nieuwstraat 1, 1a en 1b.

In 2022 zijn er drie project (totaal 27 woningen) opgeleverd. Dit zijn 12 woningen aan de Pitrietstraat (even) in Noordwolde, 10 woningen aan de Sportlaan en de Mr. Troelstrastraat in Wolvega en 5 woningen aan de Zilverlaan in Wolvega, In 2022 zijn er geen woningen gesloopt.

2 MATERIËLE VASTE ACTIVA

2.1 ONROERENDE EN ROERENDE ZAKEN TEN DIENSTE VAN DE EXPLOITATIE

Deze post is als volgt samengesteld:

	31.12.22	31.12.21
- Bedrijfspand Wolvega	310	348
- Werkplaats Noordwolde	6	-
- Inventarissen	250	352
- Vervoermiddelen	53	87
Totaal (on)roerende zaken ten dienst van exploitatie	618	787

Het verloop van deze post is als volgt:

	Bedrijfspand Wolvega	Werkplaats Noordwolde	Inventarissen	Vervoer-middelen	Totaal
Beginsaldo:					
- Aanschaffingswaarde	1.448	86	787	400	2.721
- Cumulatieve afschr. incl. waardeverandering	-1.100	-86	-435	-313	-1.934
Boekwaarde	348	0	352	87	787
Mutaties in het boekjaar:					
- Investeringen	4	7	12	0	23
- Desinvesteringen	0	0	0	-39	-39
- Afschrijvingen	-43	-1	-113	5	-151
- Waardeveranderingen	0	0	0	0	0
- Correcties afschr. incl. waardeveranderingen	0	0	0	0	0
Saldomutaties	-38	6	-101	-34	-168
Eindsaldo:					
- Aanschaffingswaarde	1.452	93	799	361	2.705
- Cumulatieve afschr. Incl. waardeverandering	-1.143	-87	-549	-308	-2.086
Boekwaarde	310	6	250	53	618

De gehanteerde afschrijvingstermijnen (lineair) luiden als volgt:

Grond	geen afschrijving
Kantoorgebouwen	50 jaar 1)
Kantoorgebouw en werkplaats	5, 10, 15 en 30 jaar
Inventarissen	5 jaar
Hard- en software	5 jaar
Vervoermiddelen	5 en 10 jaar

1) Het kantoorgebouw wordt als geheel en niet naar componenten afgeschreven aangezien de invloed van het verschil in afschrijving op het resultaat en vermogen niet significant is.

Actuele waarde

De actuele waarde (vervangingswaarde) van de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie, met uitzondering van de bedrijfsterreinen en kantoorpanden, wijkt niet significant af van de historische kostprijs.

3. FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	31.12.22	31.12.21
3.1 LATENTE BELASTINGVORDERING	11	174

Van deze latente belastingvordering betreft € 11.000 de latent te vorderen vennootschapsbelasting over het verschil tussen de commerciële en de fiscale waardering van de leningenportefeuille.
Op grond van de VSO II moeten opgenomen geldleningen - in ons geval - fiscaal lager dan nominaal worden gewaardeerd. In de resterende looptijd zal de fiscale waarde "toegroeien" naar nominaal en zullen de jaarlijkse bijstellingen ten laste van het fiscale resultaat worden gebracht.

Omdat het commercieel resultaat hier niet door beïnvloed wordt, valt het fiscaal resultaat alsdan lager uit dan commercieel. Om de verschillen in belastingdruk die dan zullen ontstaan te compenseren, is bij het ontstaan van de belastingplicht een latente belastingvordering opgenomen, die met het verstrijken der jaren geleidelijk aan vrijvalt. Overigens geldt een en ander op basis van de vaststellingsovereenkomst alleen voor de op 1 januari 2008 bestaande leningen. Voor nadien aangegane leningen wordt zowel fiscaal als commercieel de nominale waarde aangehouden. De resterende looptijd van deze latentie bedraagt 5 jaar.

Het saldo per 31 december 2022 bestaat uit:

			Latentie	Vrijval 2023
Lagere fiscale waardering leningen o/g	:	€ 42.308	€ 10.788	€ 2.158

Het verloop van deze post is als volgt:

Beginsaldo	16
Vrijval resultaat	(5)
Eindsaldo	11

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie met nieuwbouw en verbetering
Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexploitatie 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. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert. De nominale waarde van deze passieve latentie bedraagt afgerond € 10,4 mln. negatief.

DAEB en Niet-DAEB vastgoed in exploitatie: sloop/verkoop binnen 5 jaar
Belastinglatenties worden in de jaarrekening verwerkt voor zover de corporatie over een beleidshorizon van vijf jaar expliciete uitspraken heeft gedaan over de voorgenomen afwikkeling van de woningen door sloop/verkoop.
Bij sloop binnen vijf jaar waarbij de bouwbestemming op de na sloop vrijkomende grond vervalt, wordt voor het waarderingsverschil tussen de fiscale en commerciële boekwaarde van het betreffende vastgoed een actieve latentie tegen de contante waarde in de jaarrekening opgenomen, voor zover verrekenbaar. Wordt bij sloop binnen vijf jaar wederom vervangende nieuwbouw gepleegd, dan blijft de fiscale boekwaarde na afloop van de gebruiksduur (sloop) in stand. Derhalve wordt hiervoor geen latentie gevormd.

Actieve belastinglatentie leningruil Vestia
In 2021 deze actieve belastinglatentie ontstaan. De uit de leningruil met Vestia verkregen lening in het jaar 2021 is tegen reële waarde (marktwaarde) ad € 2.080.823 in de balans over 2021 opgenomen. De nominale waarde van deze lening bedraagt € 814.829, hierdoor ontstaat een verlies in de vorm van een agio. Dit verlies ad € 1.265.994 is in 2021 in de winst en verliesrekening onder 'Overige organisatiekosten'

verantwoord. Het verlies is voor 50% in 2021 aftrekbaar. De andere 50% is aftrekbaar in het jaar 2022. Als gevolg hiervan komt deze latentie in 2022 weer vrij te vallen van de balans.
De reële waarde per 31 december 2022 van de Vestia lening bedraagt € 2.052.355.

De verwerking van deze post is als volgt:

Beginsaldo 1-1-2022	158
Vrijval actieve latentie 2022	(158)
Eindsaldo 31-12-2022	0

VLOTTENDE ACTIVA

4. VOORRADEN

	31.12.22	31.12.21
4.1 VASTGOED IN ONTWIKKELING BESTEMD VOOR VERKOOP	137	137

Dit betreft grondposities zonder concrete bouwbestemming. Voor deze locaties geldt dat in principe besloten is tot afstoting van deze grond.

De boekwaarde van de voorraden die worden gewaardeerd op lagere netto-opbrengstwaarde bedraagt € 137.2
12 (2021: 137.212). In 2022 vond er geen afwaardering van de grondposities plaats.

	31.12.22	31.12.21
4.2 OVERIGE VOORRADEN	152	171

Dit betreft de voorraad onderhoudsmaterialen. Deze voorraad is gewaardeerd tegen de laatst geldende inkoopprijzen. De omloopsnelheid van de voorraad bedroeg over 2022: 0,74 (2021: 0,75).
De kostprijs van de voorraden die gedurende het boekjaar als last in de winst en verliesrekening is verwerkt bedraagt ca. € 119.000.

5. VORDERINGEN

5.1 HUURDEBITEUREN

De vordering op huurdebiteuren omvat naast de huren ook te vorderen servicekosten, herstelkosten en incassokosten.

Deze post is als volgt samengesteld:

	31.12.22	31.12.21
Huurdebiteuren	96	98
AF: Voorziening dubieuze debiteuren	-65	-71
Saldo huurdebiteuren	32	27
Specificatie huurdebiteuren:		
- zittende huurders	43	34
- vertrokken huurders	53	64
	96	98

Toelichting voorziening dubieuze debiteuren:

	31.12.22	31.12.21
Beginsaldo	71	110
- onttrekking	-18	-69
- dotatie	12	30
Eindsaldo	65	71

Ultimo 2022 bedraagt de huurvordering op de zittende huurders 0,14% van de huuropbrengsten (2021: 0,18%).

5.2 GEMEENTEN

Op de gemeente Weststellingwerf hebben we een vordering uitstaan, welke als volgt is te specificeren:

	31.12.22	31.12.21
Totaal gemeente	8	10
Specificatie:		
- woningaanpassingen	0	0
- overige verrichte werkzaamheden	8	10
	8	10

5.3 OVERIGE VORDERINGEN EN OVERLOPENDE ACTIVA

De post overige vorderingen is als volgt samengesteld:

	31.12.22	31.12.21
Overige vorderingen	24	17
Specificatie:		
- te verrekenen servicekosten	10	0
- verzonden nota's (incl. keukens)	0	0
- verrekenen met derden	11	3
- diversen	4	14
	24	17

5. LIQUIDE MIDDELEN

De post liquide middelen is als volgt samengesteld:

	31.12.22	31.12.21
Direct opvraagbaar:		
- Kas	1	1
- Rekening courant banken	1.825	1.018
- Bedrijfsspaarrekeningen	300	300
Totaal liquide middelen	2.126	1.319

De kredietfaciliteit in rekening-courant bedraagt ultimo 2022 € 500.000.

PASSIVA

	31.12.22	31.12.21
7. EIGEN VERMOGEN	274.858	295.136

7.1 OVERIGE RESERVES

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

	31.12.22	31.12.21
Stand per 01-01 volgens jaarrekening	86.850	78.008
Toe-/afname ten laste van herwaarderingsreserve	22.204	-54.077
Resultaat	-20.278	62.919
Stand per 31-12	88.777	86.850

	31.12.22	31.12.21
7.2 HERWAARDERINGSRESERVE	186.081	208.286

Verloop van de post herwaarderingsreserves is als volgt:

	Herwaardering DAEB	Herwaardering Niet-DAEB
Stand per 01-01-2022	208.101	185
Realisatie uit hoofde van verkoop	-434	0
Desinvestering / sloop	0	0
Afname a.g.v. daling marktwaarden	-21.750	-21
Stand per 31-12-2022	185.917	164

	Herwaardering DAEB	Herwaardering Niet-DAEB
Stand per 01-01-2021	155.082	140
Realisatie uit hoofde van verkoop	-337	0
Desinvestering / sloop	-839	0
Toename a.g.v. stijging marktwaarden	54.195	45
Stand per 31-12-2021	208.101	185

WINSTBESTEMMING

Het jaarresultaat wordt toegevoegd c.q. onttrokken aan het eigen vermogen.
Voor 2022 wordt voorgesteld om het resultaat afgerond -/- € 20.278.000 te onttrekken aan de overige reserves. Dit voorstel is reeds in de jaarrekening 2022 verwerkt.

	31.12.22	31.12.21
8. VOORZIENINGEN	890	671

8.1 VOORZIENING VOOR ONRENDABELE INVESTERINGEN EN HERSTRUCTURERING

	31.12.22	31.12.21
- voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	434	433
	434	433

Het verloop van deze voorziening is als volgt:

	31.12.22	31.12.21
Stand per einde vorig jaar	433	2.818
Onttrekking in het boekjaar	-433	-2.385
Dotatie in het boekjaar	434	-
Stand per einde jaar	434	433

De voorziening voor onrendabele investering en herstructurering is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat het bedrag op balansdatum binnen een jaar wordt gerealiseerd.

8.2 OVERIGE VOORZIENINGEN

	31.12.22	31.12.21
- voorziening aanpassing De Brogge	250	-
- voorziening uitgestelde beloningen	90	112
- voorziening FLOW-budget	116	126
	456	238

Gezien de hoogte van deze voorzieningen, worden deze voorzieningen niet gewaardeerd tegen contante waarde.

Voorziening aanpassing De Brogge
In 2022 zijn een viertal woningen beschikbaar gekomen welke ingezet worden om vluchtelingen uit Oekraïne onderdak te bieden. Deze woningen worden door Gemeente Weststellingwerf in eerste instantie voor een jaar gehuurd. Na afloop van het huurcontract dienen deze woningen aangepast te worden voor reguliere verhuur. Hiervoor is in 2022 een voorziening getroffen ter hoogte van het ontvangen bedrag van Alliade (terugbouwverplichting). Een en ander volgens de beëindigde huurovereenkomst met Alliade. Deze voorziening is kortlopend (< 5 jaar).

Voorziening uitgestelde beloningen

In hoofdstuk 4 van richtlijn 271 wordt aangegeven aan dat organisaties die onderhevig zijn aan deze richtlijn, een voorziening dienen te vormen voor de zogenaamde uitgestelde beloningen. Deze voorziening is langlopend (> 5 jaar).
In dit kader dient gedacht te worden aan gratificaties en jubilea-uitkeringen bij een meerjarig dienstverband, evenals (extra) pensioentoezeggingen voor zover deze niet verzekerd zijn.
De tot 1 januari 2005 opgebouwde rechten –ook wel overgangsverplichting of cumulatief effect genoemd- zijn nooit in de jaarrekening verwerkt. Woningstichting Weststellingwerf heeft ervoor gekozen de overgangsverplichting tot en met het boekjaar 2005 ineens ten laste van het resultaat 2005 te brengen.
De jaarlijkse dotatie wordt als last geboekt onder overige personeelskosten. De stand ultimo 2022 is actuarieel berekend op € 89.553 (2021: € 112.096). In 2023 wordt er geen uit te keren bedrag aan beloningen verwacht.
Het verloop van deze voorziening luidt als volgt:

Saldo 31-12-2021	112
Mutaties in het boekjaar;	
o uitgekeerde beloningen	-17
o vervallen i.v.m. uitdiensttreding	-10
o dotatie	5

Saldo 31-12-2022	90
	====

Voorziening Flow-budget

In de CAO Woondiensten is vastgelegd dat elke werknemer vanaf 1 januari 2010 recht heeft op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Elke medewerker heeft recht op € 4.500 per vijf jaar, of een deel daarvan naar rato van de contracturen. Op basis van het actuele personeelsbestand is hiervoor een voorziening gevormd ter dekking van toekomstige kosten inzake opleidingen die vallen onder het loopbaanontwikkelingsbudget. Deze voorziening is langlopend (> 5 jaar).

Saldo 31-12-2021	126
Mutaties in het boekjaar;	
o opgenomen budget	0
o vervallen i.v.m. uitdiensttreding	-16
o dotatie	6

Saldo 31-12-2022	116
	====

	31.12.22	31.12.21
9 LANGLOPENDE SCHULDEN	45.524	45.119

Waarvan leningen met een looptijd > 1 - < 5 jaar	8.116	10.182
en leningen met een looptijd > 5 jaar	37.408	34.937
	=======	=======
Totaal	45.524	45.119

9.1 SCHULDEN AAN BANKEN	45.524
	=======

Schulden banken leningen	**2022**	**2021**
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo boekjaar 1 januari (incl. aflossingsverplichting)	51.394	49.738
- Nieuwe leningen	7.500	6.815
- Aflossingen	(7.513)	(5.159)
- Extra aflossingen	-	-
Saldo	51.381	51.394
- Aflossingsverplichting	(7.066)	(7.541)
Eindsaldo	44.315	43.853

Agio Vestia lening	**2022**	**2021**
Het verloop van deze post is als volgt:		
Saldo boekjaar 1 januari (incl. afschrijvingsverplichting)	1.266	-
- Opboeking	-	1.266
- Afschrijving	(28)	-
Saldo	1.238	1.266
- Aflossingsverplichting	(29)	(28)
Saldo boekjaar 31 december	1.209	1.238

De gemiddelde rentevoet bedraagt ultimo 2022 2,31% (2021: 2,54%). Het aflossingsdeel voor het boekjaar 2023 zal € 7.095.120 bedragen. Dit aflossingsdeel is verantwoord onder de kortlopende

schulden. De leningen worden afgelost op basis van het lineaire, annuïtaire dan wel het fixe kostprijssysteem. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden.

De leningen bij banken zijn geborgd door het WSW. Voor de door het WSW geborgde leningen heeft Woningstichting Weststellingwerf zich verbonden het onderliggend onroerend goed niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan.

De marktwaarde van de leningen op balansdatum bedraagt € 43.356.653 (2021: € 55.217.870) en is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands Euribor.

10. KORTLOPENDE SCHULDEN

De schulden aan banken bestaan uit de aflossingsverplichtingen op de langlopende leningen voor het komende jaar.

	31.12.22	31.12.21
10.1 SCHULDEN AAN BANKEN	7.095	7.541

	31.12.22	31.12.21
10.2 SCHULDEN AAN LEVERANCIERS EN HANDELSKREDIETEN	861	402
Specificatie:		
Crediteuren	813	336
Overige	48	66
	861	402

	31.12.22	31.12.21
10.3 SCHULDEN TER ZAKE VAN BELASTINGEN EN PREMIES SOCIALE VERZEKERINGEN	672	637
Specificatie:		
Omzetbelasting	385	339
Loonheffing december	34	34
Vennootschapsbelasting	153	159
Noordelijk Belastingkantoor	78	85
Afrekening sociale lasten	21	20
	672	637

De post 'Vennootschapsbelasting' betreft de naar verwachting te betalen belasting over het belastbaar bedrag van de boekjaren 2021 en 2022, hierbij rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels volgens de vaststellingsovereenkomst (VSO), berekend aan de hand van de belastingtarieven die zijn vastgelegd op verslagdatum, dan wel waartoe materieel al op verslagdatum is

besloten. Daarnaast is met de al betaalde voorlopige aanslagen vennootschapsbelasting over het jaar 2022 al rekening gehouden.

	31.12.22	31.12.21
10.4 SCHULDEN TER ZAKE VAN PENSIOENEN	24	27

	31.12.22	31.12.21
10.5 OVERLOPENDE PASSIVA	878	912
Specificatie:		
Niet vervallen rente leningen	566	584
Verplichting vakantietoeslag/vakantiedagen	211	221
Te verrekenen servicekosten	-	6
Overige overlopende passiva		
Vooruit ontvangen huren	101	101
	878	912

NIET UIT DE BALANS BLIJKENDE VERPLICHTINGEN

Aangegane verplichtingen
Op balansdatum is Woningstichting Weststellingwerf drie investeringsverplichtingen aangegaan. Deze investeringsverplichting heeft betrekking op:

- de bouw van 24 woningen aan de Pitrietstraat en Nieuwstraat in Noordwolde voor een bedrag van ad. € 3.774.334;
- de bouw van 3 woningen aan de Nieuwstraat in Noordwolde voor een bedrag van ad. € 512.040;
- vervangen dakwerk kantoor en werkplaats Keiweg en plaatsen laadpalen voor een totaalbedrag ad € 147.511.

Daarnaast is er voor € 235.600 aan verplichtingen aangegaan inzake nog uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. Het betreft werkzaamheden welke in 2022 zijn gegund maar in het jaar 2023 worden uitgevoerd.

Obligo Waarborgfonds Sociale Woningbouw
De woningstichting heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken.

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

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

Wet keten-aansprakelijkheid
Aangezien wij door de wetgever als eigenbouwer worden aangemerkt, passen wij de wet ketenaansprakelijkheid toe bij alle investeringen en onderhoudswerkzaamheden.
Dit houdt in dat een deel van de loonsom in het factuurbedrag op een geblokkeerde rekening wordt gestort. Tevens passen wij in genoemde gevallen de btw-verleggingsregeling toe.

Bankgarantie
Op 30 december 2013 is er door de Woningstichting Weststellingwerf een bankgarantie ad € 141.470 afgegeven jegens de Hervormde Gemeente van Boyl inzake de verplichtingen die voortvloeien uit het kettingbeding benoemd in de akte van levering betreffende een perceel grond aan de Boschoordweg te Boyl.

Financiële instrumenten
De gegevens opgenomen in deze toelichting zijn bedoeld om informatie te verschaffen die behulpzaam kan zijn bij het inschatten van de omvang van de risico's die verbonden zijn aan zowel de in de balans opgenomen als de niet in de balans opgenomen financiële instrumenten.

Doelstellingen en beleid inzake beheer financiële risico's
Bij Woningstichting Weststellingwerf dienen de financiële instrumenten, anders dan derivaten, primair ter financiering van haar operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid van Woningstichting Weststellingwerf is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's.
Ons beleid is erop gericht om het jaarlijkse renterisico te maximeren op 15% van de leningen portefeuille. In dit kader heeft Woningstichting Weststellingwerf gebruik gemaakt van afgeleide financiële instrumenten zoals een renteswap, overigens uitsluitend bij aanwezigheid van een onderliggende lening. Hierbij is kostprijshedge-accounting toegepast (zie hierna onder paragraaf hedges).

De belangrijkste risico's uit hoofde van de financiële instrumenten zijn in ons treasurystatuut onderkend en er zijn beheersmaatregelen vastgelegd.

Kredietrisico
Kredietrisico is het risico dat de tegenpartij niet meer aan haar verplichtingen kan voldoen. Krediet- of tegenpartijrisico loopt Woningstichting Weststellingwerf op financiële contracten waarbij Woningstichting Weststellingwerf een ongedekte vordering heeft op de tegenpartij, zoals uitzettingen (tot twee jaar).
Om dit kredietrisico te beperken heeft Woningstichting Weststellingwerf de volgende richtlijnen voor tegenpartijen opgesteld:

a. Uitzettingen tot drie maanden vinden uitsluitend plaats bij:
   - Solide debiteuren waarvan het land van vestiging tot het eurogebied behoort én het desbetreffende land én de debiteur minimaal een lange termijn internationale kredietbeoordeling heeft van A3/A- toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde kredietbeoordeling bureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings);
   - Verbindingen ná voorafgaande goedkeuring van de RvC;
b. Uitzettingen langer dan drie maanden vinden uitsluitend plaats bij:
   - Solide debiteuren waarvan het land van vestiging tot het eurogebied behoort én het desbetreffende land én de debiteur minimaal een lange termijn internationale kredietbeoordeling heeft van Aa3/AA-, toegekend door minimaal twee van de drie gerenommeerde kredietbeoordeling bureaus (Moody's Investors Service, Standard & Poor's Ratings Services of Fitch Ratings);
   - Verbindingen ná voorafgaande goedkeuring van de RvC;

Indien de kredietbeoordeling van een debiteur, dan wel de staat waarin deze gevestigd is, verlaagd 'Downgrading') wordt tot een niveau lager dan de voorgeschreven lange termijn kredietbeoordeling, zal het hoofd bedrijfsdiensten dit direct melden aan de directeurbestuurder en direct onderzoeken of de lopende uitzettingen afgewikkeld kunnen worden en tegen welke kosten. Binnen een week neemt de directeurbestuurder een besluit, na advies van de Treasurycommissie, dat direct ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de RvC.

Voor kredietrisico is de beheersstrategie *beëindigen* en *beheersen* en waar dat niet mogelijk is *accepteren*.

Liquiditeitsrisico
Liquiditeitsrisico is het risico dat niet kan worden voldaan aan actuele (en potentiële) financiële verplichtingen of het leveren van onderpand op de vervaldatum. Onderstaand zijn het doel en de beheersmaatregelen beschreven.

Woningstichting Weststellingwerf kan te allen tijde aan haar actuele (en toegezegde toekomstige) financiële verplichtingen voldoen. Uitgangspunt is dat er voldoende liquide middelen beschikbaar zijn, dan wel voldoende ruimte in de gecommitteerde kredietfaciliteiten beschikbaar is in combinatie met eventueel beschikbare opnamecapaciteit op roll-over leningen met een variabele hoofdsom.

Woningstichting Weststellingwerf dient te voldoen aan een minimale ICR conform de eisen van het WSW. Woningstichting Weststellingwerf zorgt dat zij voldoet aan de eisen van het Eigen Middelen beleid van het WSW. Woningstichting Weststellingwerf bouwt eigen middelen op conform het Eigen Middelen beleid van het WSW.

Voor liquiditeitsrisico is de beheersstrategie *beheersen*.

Valutarisico
Valutarisico wordt door Woningstichting Weststellingwerf uitgesloten, doordat financiële instrumenten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.
Voor valutarisico is de beheersstrategie *beëindigen*.

Renterisico
Woningstichting Weststellingwerf loopt renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (met name begrepen onder de financiële vaste activa), effecten en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan kredietinstellingen).
Ons renterisicobeheer betreft het geheel aan maatregelen ter bescherming van het eigen vermogen en beheersing van renteresultaten tegen nadelige invloeden van rentebewegingen.

Woningstichting Weststellingwerf beheerst en monitort het renterisico integraal.
De doelstelling van renterisicobeheer is het beperken van de gevoeligheid voor renteschommelingen in enig jaar middels een evenwichtige spreiding van renterisico's over de tijd (gemeten in tijdvakken van twaalf maanden).
Renterisico wordt inzichtelijk gemaakt, gemeten en genormeerd door twee methodes:

- De WSW-methode. Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt: De WSW deelnemers mogen gezamenlijk een renterisico hebben van maximaal 15% van het vreemd vermogen op de meest recente achterliggende balansdatum, gerekend over een aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden. Onder renterisico verstaat het WSW de optelsom van de contractuele (eind-) aflossingen op leningen, leningen met een variabel rentetype, leningen met renteconversies, opslagherzieningen van basisrenteleningen en de kortgeld(faciliteit) minus de som van de schuldrestanten van de leningen waarvan de renterisico's afgedekt zijn met derivaten en minus (uitgestelde) stortingen van leningen;
- De Bedrijfseconomische-methode. Het renterisicovolume wordt gemeten aan de hand van het (netto) geldvolume dat gerekend over een aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden gevoelig is voor rentebewegingen. Dit omvat de kasstromen uit exploitatie, (des)investeringen en financieringen aangevuld met renteconversies en leningen met een variabel rentetype verminderd met het matigende effect van stortingen van leningen en derivaten. Het bedrijfseconomisch renterisico wordt uitgedrukt in een nominaal bedrag én een percentage van het vreemd vermogen per ultimo voorgaand boekjaar en bedraagt in enig aaneengesloten voortschrijdende periode van twaalf maanden maximaal 15%.

De rente op de vastrentende leningen is voor de gehele (restant) looptijd van de leningen vastgelegd. Het risico van deze leningen betreft:

- Op het moment van renteherziening indien de rente hoger dan wel lager is dan de oude contractrente.
- De herfinanciering van tussentijdse en eindaflossingen van de lening in een nieuwe lening met een hogere dan wel lagere rente.

Woningstichting Weststellingwerf bezit twee variabel rentende leningen (roll-overleningen). De hoofdsom van lening 1 bedraagt € 5 miljoen, looptijd 2014 - 2029, de rente is gebaseerd op de één-maands Euribor met een opslag van 0,15%. Lening nummer 2 heeft een hoofdsom van € 3,5 miljoen, looptijd 2020 - 2057, de rente is gebaseerd op de één-maands Euribor met een opslag van 0,05%.

Er worden geen renteafspraken gemaakt voor rente op leningen, renteconversies of opslagherzieningen die een startdatum hebben die verder dan drie jaar in de toekomst liggen (conform WSW-eisen).
Het gebruik van Derivaten ter afdekking van renterisico's is niet toegestaan (zie ook hoofdstuk 6 Derivaten van het Treasurystatuut).

Voor renterisicobeheer is de Beheersstrategie *beheersen*.

Marktrisico/beschikbaarheidsrisico
Beschikbaarheidsrisico is het risico dat geldgevers niet bereid zijn om tegen acceptabele tarieven geld te verstrekken.
Woningstichting Weststellingwerf vermindert het beschikbaarheidsrisico door te voldoen aan de eisen en normen van het WSW en het AW, en de specifieke eisen van haar geldgevers.
Woningstichting Weststellingwerf mitigeert het beschikbaarheidsrisico door het spreiden van de afloopdata van langlopende leningen en faciliteiten, door voldoende gecommitteerde kredietfaciliteiten ter beschikking te hebben en door haar financieringsbronnen te diversifiëren.

Woningstichting Weststellingwerf voldoet aan de Kasstroomtoets van het WSW, waarbij de som van de exploitatiekasstroom minus de rente en een fictieve aflossing van 2% voor de eerste vijf jaar positief dient te zijn. Indien hieraan niet voldaan wordt, dienen terstond maatregelen genomen te worden. Woningstichting Weststellingwerf dient te voldoen aan een minimale ICR conform de eisen van het WSW. Woningstichting Weststellingwerf tracht een spreiding aan te brengen in de geldgevers.

Voor beschikbaarheidsrisico is de beheersstrategie *beheersen*.

Reële waarde
De reële waarde van de financiële instrumenten is bepaald met behulp van beschikbare marktinformatie en schattingsmethoden.

De reële waarde van de leningen is berekend met gebruikmaking van de IRS zonder afslag per 31 december 2022. De reële waarde van de derivaten is berekend door een contante waarde berekening met als disconteringsvoet de 3-maands euribor per 31 december 2022.

Zowel de reële waarde van de leningen als van de derivaten zijn opgenomen onder de toelichting op de balans voor betreffende posten.

Gebeurtenissen na balansdatum

Ondanks een financieel verlies van circa € 20 mln. in 2022 staat Woningstichting Weststellingwerf er financieel gezien nog steeds heel goed voor. En niet alleen financieel: we zijn flink bezig om de organisatie op kracht te laten komen om de uitdagingen van de komende jaren goed aan te kunnen. Daarin maken we goede stappen.

In 2023 manifesteren zich de eerste effecten van de Nationale Woon- en Bouw-Agenda (NWBA) van de overheid. Concreet via de opdracht om in 2023 de huren te verlagen tot 575,03/maand voor huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum, indien de huur van de bewoonde woning op peildatum boven dat bedrag ligt. Vervolgens via de opdracht om het aandeel huurwoningen met een huurprijs tot 575,03 tot en met 2025 op hetzelfde niveau te houden.

De ruimte die de overheid daarnaast geeft om jaarlijks de huren te verhogen, wordt gerelateerd aan het loonstijgingspercentage dat volgt uit afgesloten CAO's in het jaar daarvoor. Voorzienbaar is dat dit op korte termijn een lager percentage zal blijven, dan de inflatie die zich 'real time' manifesteert. Daar mag dan nog bij worden opgeteld dat in de bouwkolom boven-inflatoire prijsstijgingen voorzienbaar zijn: daar waar nu al aangelopen wordt tegen materiaal- maar vooral personeels- schaarste, zal dit door een groter beroep op de bouwkolom vanuit de NWBA alleen maar toenemen en dus sterk prijsopdrijvend werken. En als het om die schaarste gaat: het hoeft geen betoog dat een escalatie van de oorlog in Oekraïne zomaar kan leiden tot extra schaarste.

De NWBA is ondertussen vertaald in productieafspraken met provincies en binnen die provincies met regio's. De gemeente Weststellingwerf maakt deel uit van de regio Zuidoost Friesland en heeft zich in de regiodeal garant gesteld voor de realisatie van 500 nieuwe woningen in de periode 2022 – 2030. Onduidelijk is vooralsnog of deze woningproductie helemaal als toevoegingsnieuwbouw moet worden beschouwd. Aangezien het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente lager is dan 30%, wordt van ons verwacht dat we een nieuwbouwproductie inrekenen die zorgt voor een groter aandeel sociale huurwoningen. Wij hebben, anticiperend op de 30%-regeling, in totaal 60 extra nieuwbouwwoningen voor de periode 2026 – 2030 ingerekend, e.e.a. bovenop een bruto toevoegingsnieuwbouw die we zelf al wilden realiseren in de periode t/m 2025. Het kan zijn dat dit er meer moeten zijn.

De bovengenoemde aspecten door de financiële bril beschouwend, kan worden vastgesteld dat daar niet één bij zit die zomaar zorgt voor een verbetering van de financiële positie van de woningstichting. Het omgekeerde effect is voorzienbaar. Troostende gedachte is dan dat dit voor alle corporaties geldt en dat de onze (bij lange na) niet het eerst door de kritische grenswaarden van de financiële parameters heen zal schieten.

De eerder aangehaalde escalatie van de oorlog in Oekraïne zal ook een nieuwe golf vluchtelingen vanuit dat land tot gevolg kunnen hebben, waarvan een deel dan wellicht veiligheid zoekt in Nederland. Vanuit andere situaties/landen wordt voor 2024 en volgende jaren een verdere toename van de toestroom van het aantal asielzoekers voorzien. Het is dan ook zeer de vraag of de mate van realisatie van de NWBA het huisvestingsprobleem gaat doen verminderen.

TOELICHTING OP DE ONDERSCHEIDEN POSTEN VAN DE WINST- EN VERLIESREKENING
(x € 1.000)

11. HUUROPBRENGSTEN	31.12.22	31.12.21
Woningen en woongebouwen DAEB	16.489	16.335
Woningen en woongebouwenen Niet-DAEB	10	10
Onroerende zaken niet zijnde woningen Niet-DAEB	32	32
	16.531	16.377
Af: Huurderving wegens leegstand en huurgewenning	-194	-176
Totaal huuropbrengsten	16.337	16.201

In 2022 heeft er geen reguliere huurverhoging plaats gevonden (1 januari 2021: 1,0%). Alle huuropbrengsten zijn gerealiseerd in Nederland.

12. OPBRENGSTEN SERVICECONTRACTEN	31.12.22	31.12.21
Vergoedingen van huurder voor leveringen en diensten	333	307
Af: Vergoedingsderving		
- wegens leegstand	-2	-3
Totaal opbrengsten servicecontracten	331	304

13. LASTEN SERVICECONTRACTEN	31.12.22	31.12.21
Lasten servicecontracten	-252	-247

14. LASTEN VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

Ten opzicht van het boekjaar 2021 worden de werkelijke salariskosten en overige personeelskosten van de afdelingen Vastgoed *beheer en ontwikkeling* en Bedrijfsbureau gepresenteerd bij de Lasten Onderhoudsactiviteiten. Deze afdelingen houden zich volledig bezig met werkzaamheden betreffende het onderhoud aan de woningen. Reden om deze wijziging door te voeren is om beter aan te sluiten bij de functionele indeling van de winst- en verliesrekening (kosten daar presenteren waar ze betrekking op hebben). Vanaf de meerjarenbegroting 2023 wordt deze systematiek blijvend toegepast. Als gevolg van deze wijziging zullen de Lasten verhuur en beheeractiviteiten lager uitvallen en zullen de Lasten onderhoudsactiviteiten toenemen.

	31.12.22	31.12.21
Lonen en salarissen:		
- Bruto salarissen	-898	-1.350
- Ingehuurd personeel	-122	0
Totaal lonen en salarissen	-1.020	-1.350

Bij Woningstichting Weststellingwerf zijn ultimo 2022 35 werknemers in dienst. Het gemiddeld aantal fte's bedraagt in 2022 30,3 (2021: 32,1). Voor een uitsplitsing naar organisatieonderdeel verwijzen wij u naar 4.8.7 Personeelsbeleid. Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

	31.12.22	31.12.21
Sociale lasten		
- Sociale lasten	-131	-201

Naar verwachting hebben de reeds vastgestelde gedifferentieerde verzekeringspremies inzake arbeidsongeschiktheidsrisico's voor toekomstige jaren geen materiële invloed op de hoogte van de toekomstige personeelslasten.

	31.12.22	31.12.21
Pensioenlasten		
- CAO Pensioenpremie SPW	-110	-177

TOTAAL VERHUUR EN BEHEERACTIVITEITEN		31.12.22		31.12.21
- lonen en salarissen		-1.020		-1.350
- sociale lasten		-131		-201
- pensioenlasten		-110		-177
Totaal		-1.261		-1.728
Af:				
- doorbelasting naar nieuwbouw woningen		60		60
- doorbelasting naar verkoop woningen		3		5
Totaal lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten		-1.198		-1.663
Overige personeelskosten		-65		-113
Huisvestingskosten		-106		-101
Algemene kosten				
- controle jaarrekening	-85		-83	
- fiscaal advies	-13		-22	
- contributie Aedes	-22		-21	
- automatiseringskosten	-292		-267	
- overige kosten	-502		-441	
		-913		-834
Totaal indirecte beheerkosten		-1.084		-1.048
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten		**-2.282**		**-2.711**

De totale afschrijvingen bedragen € 172.330.

Accountantskosten

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

	31.12.22 Deloitte	31.12.21 Deloitte
- Andere controleopdrachten	0	0
- Controle jaarrekening	-85	-83
Totaal accountantskosten	-85	-83

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

15. LASTEN ONDERHOUDSACTIVITEITEN

	31.12.22	31.12.21
- Kosten werk derden en materiaal (inclusief glasverzekering/geisers e.d.)	-3.369	-3.019
- Onderhoudslasten werkapparaat	-1.216	-640
Subtotaal lasten onderhoud	-4.585	-3.659
- Doorberekend aan huurders	124	86
Totaal lasten onderhoud	-4.461	-3.573

Onderhoudslasten werkapparaat betreffen de kosten van de afdeling Vastgoed *beheer en ontwikkeling*, Bedrijfsbureau en Onderhoudsdienst. Deze bedragen maken onderdeel uit van o.a. de post salarissen, sociale lasten, pensioenlasten, overige personeelslasten, huisvestingskosten en overige algemene kosten.

De onderhoudskosten zijn te verdelen in:

	31.12.22	31.12.21
Onderhoudslasten cyclisch	-3.282	-2.629
Onderhoudslasten niet-cyclisch	-1.179	-944
Totaal lasten onderhoud	-4.461	-3.573

16. OVERIGE DIRECTE OPERATIONELE LASTEN EXPLOITATIE BEZIT

	31.12.22	31.12.21
Belastingen	-1.152	-1.184
Bijdrage verhuurderheffing	-1.313	-1.976
Verzekeringen	-57	-56
Dotatie dubieuze debiteuren	-12	-30
Energiekosten leegstaande woningen	-11	-12
Energielabeling	-66	-32
Diversen	-33	-34
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie vastgoed	-2.643	-3.324

Het percentage verhuurderheffing is in 2022 gedaald naar 0,332%. In 2021 was dit percentage nog 0,526%.

17. NETTO RESULTAAT VERKOCHT VASTGOED IN ONTWIKKELING

	31.12.22	31.12.21
Verkoop grond (voorraad)	0	364
Boekwaarde verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-342
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	22

18. NETTO GEREALISEERD RESULTAAT VERKOOP VASTGOEDPORTEFEUILLE

Het netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille betreft het resultaat uit verkopen van bestaand bezit DAEB aan derden.

	31.12.22	31.12.21
Verkoop huurwoningen (DAEB vastgoed in exploitatie)	1.024	857
Toegerekende organisatiekosten	-29	-31
Marktwaarde verkopen	-640	-538
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	355	288

De verkoopopbrengst huurwoningen betreft de opbrengst van 5 verkochte woningen.

Tot de directe verkoopkosten behoort een bedrag van afgerond € 3.700 (2021: € 3.300) met betrekking tot kosten leegstand van te koop staande woningen in 2022.

19. WAARDEVERANDERINGEN VASTGOEDPORTEFEUILLE

	31.12.22	31.12.21
	0	
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.169	86
Gerealiseerde waardeverandering wegens sloop	0	1.230
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.169	1.316
Niet gerealiseerde waardeveranderingen	-23.708	58.227

De overige waardeverandering vastgoedportefeuille bestaan uit mutaties in de zogenaamde 'onrendabele top' in het kader van nieuwbouw en herstructurering van huurwoningen.

Voor een verdere toelichting op de totstandkoming van de marktwaarde en de overige waardeveranderingen wordt verwezen naar de toelichting op de vastgoedbeleggingen.

20. OPBRENGST OVERIGE ACTIVITEITEN

	31.12.22	31.12.21
Vergoedingen / verrichte diensten	12	12
Overige bedrijfsopbrengsten	10	8
Doorbelaste loonkosten nieuwbouw	60	60
Vergoeding administratiekosten huurcontracten	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie vastgoed	83	80

Er zijn geen andere belangrijke overige opbrengstcategorieën verwerkt in de winst- en verliesrekening dan de bovengenoemde. Er is geen sprake geweest van ruil van goederen of diensten.

21. KOSTEN OVERIGE ACTIVITEITEN

	31.12.22	31.12.21
Doorbelaste loonkosten nieuwbouw	-60	-60
Kosten onderhoud grond / OZB o.a. Lindewijk	-1	-2
Overige kosten	0	0
Totaal kosten overige activiteiten	-61	-62

22. OVERIGE ORGANISATIEKOSTEN

	31.12.22	31.12.21
Kosten Raad van Commissarissen	-83	-84
Agio Vestia-lening	0	-1.266
Obligoheffing	-24	-31
Bijdrage toezichtkosten Aw	-12	-6
Totaal overige organisatiekosten	-119	-1.387

23. KOSTEN OMTRENT LEEFBAARHEID

	31.12.22	31.12.21
Leefbaarheidsuitgaven inzake sociale activiteiten	-37	-21

24. ANDERE RENTEBATEN EN SOORTGELIJKE OPBRENGSTEN

	31.12.22	31.12.21
Rente liquide middelen en leningen onder overheidsgarantie	25	0
Overige rentebaten	28	35
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	54	35

25. RENTELASTEN EN SOORTGELIJKE KOSTEN

	31.12.22	31.12.21
Rente leningen onder overheidsgarantie	1.224	1.265
Rente overige schulden (Belastingdienst)	4	0
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	1.228	1.265

26. BELASTINGEN

Onderstaand geven we een zo nauwkeurig mogelijke specificatie van het fiscale resultaat (x € 1000).

	2022	2021
Resultaat vóór belastingen	-18.802	63.883
Bij:		
- minder afschrijving Vestia lening	0	633
- niet aftrekbare gemengde kosten	6	6
- fiscaal resultaat verkoop DAEB vastgoed	488	329
- waardeveranderingen fiscaal	24.878	0
Af:		
- commerciële opbrengst verkoop DAEB vastgoed	-355	-288
- toepassing hir	-488	-329
- fiscaal verschil afschrijving eigen panden	-20	-20
- onttrekking voorziening FLOW	-1	-1
- afschrijving Vestia lening	-633	0
- waardeveranderingen niet fiscaal	0	-59.543
- vrijval (dis)agio op leningen	-20	-68
Belastbaar bedrag	5.053	4.602
ATAD-correctie	50	0
	5.103	4.602

De berekening van de verschuldigde vennootschapsbelasting luidt als volgt:

Belastingbedrag 15,0% over € 395 (2022: 15% over € 245)	59	37
Belastingbedrag 25,8% over € 4.708	1.215	1.089
	1.274	1.126

De verwerking in de winst- en verliesrekening is als volgt:

	2022	2021
- vrijval actieve vennootschapsbelastinglatentie i.v.m. lagere fiscale waardering van de leningen o/g (jaarmutatie)	5	17
- dotatie actieve vennootschapsbelastingglatentie i.v.m. hogere fiscale waardering agio inzake lening Vestia	158	-158
- verschuldigde venootschapsbelasting over het belastbaar bedrag	1.274	1.126
- correctie voorgaande jaren	39	-21
Ten laste van het resultaat	1.476	964

De effectieve belastingdruk bedraagt -7,85% (2021: 1,5%).

Overige toelichtingen

Bezoldigingsinformatie o.g.v. de Wet normering topinkomens

De WNT is van toepassing op Woningstichting Weststellingwerf. Het voor Woningstichting Weststellingwerf toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 158.000 op basis van bezoldigingsklasse E van de sector 'Wonen'. De totale bezoldiging is gelijk aan de som van het brutosalaris, de vakantietoeslag, de fiscale bijtelling van de ter beschikking gestelde auto en de betalingen op termijn (door de werkgever betaalde pensioenpremies).

Over 2022 heeft de directeurbestuurder de volgende beloning ontvangen:

Gegevens 2022	
Bedragen x € 1	S. Lageveen
Functiegegevens	**Directeurbestuurder**
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	132.265
Beloningen betaalbaar op termijn	18.584
Subtotaal	*150.849*
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	158.000
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	n.v.t.
Bezoldiging	**150.849**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Gegevens 2021	
Bedragen x € 1	S. Lageveen
Functiegegevens	**Directeurbestuurder**
Aanvang en einde dienstvervulling in 2021	01/01 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	126.297
Beloningen betaalbaar op termijn	18.235
Subtotaal	*144.532*
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	153.000
Totale bezoldiging	**144.532**

Honorering Raad van Commissarissen

De honorering van de Raad van Commissarissen is gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de afzonderlijke leden van de Raad van Commissarissen en houdt rekening met maatschappelijke waarden en normen. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van Woningstichting Weststellingwerf.

Voor toezichthouders van Woningstichting Weststellingwerf geldt volgens de beroepsregels van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) voor 2022 een maximale bezoldiging van 15% van € 158.000 (€ 23.700) voor de voorzitter en 10% van dit bedrag voor de leden (€ 15.800). De uitgekeerde bezoldigingen liggen daar onder.

Gegevens 2022						
Bedragen x € 1		R. Bos	M.T. Jansen	K. Ronner	E.T. Halman	N.A. Visser
Functiegegevens		**Voorzitter**	**Vicevoorzitter + Lid**	**Lid**	**Lid**	**Lid**
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/02-31/12
Bezoldiging						
Bezoldiging		19.221	12.845	12.812	12.920	11.755
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		23.700	15.800	15.800	15.800	14.483
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Bezoldiging		**19.221**	**12.845**	**12.812**	**12.920**	**11.755**
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

Gegevens 2021						
Bedragen x € 1	A. Schenkel	R. Bos	M.T. Jansen	K. Ronner	E.T. Halman	
Functiegegevens	**Voorzitter**	**Lid**	**Vicevoorzitter + Lid**	**Lid**	**Lid**	
Aanvang en einde dienstvervulling in 2021	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12	
Bezoldiging						
Totale bezoldiging	15.428	10.375	10.452	10.370	10.479	
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	22.950	15.300	15.300	15.300	15.300	

Splitsing DAEB en Niet-DAEB

De splitsing van DAEB en Niet-DAEB moet in de jaarrekening zichtbaar gemaakt worden in het kasstroomoverzicht en de Winst- en verliesrekening. Deze overzichten zijn op de volgende pagina's opgenomen.

Kasstroomoverzicht DAEB volgens directe methode (X € 1.000)	2022		2021	
Operationele activiteiten:				
Ingaand				
- Huurontvangsten	16.283		16.152	
- Vergoedingen	325		292	
- Overige bedrijfopbrengsten	259		5	
- Ontvangen interest	25		33	
Saldo ingaande kasstromen:		16.893		16.483
Uitgaand				
- Betalingen aan werknemers	-2.365		-2.265	
- Onderhoudsuitgaven	-3.019		-3.089	
- Overige bedrijfsuitgaven	-2.637		-2.594	
- Betaalde interest	-1.256		-1.342	
- Verhuurdersheffing	-1.313		-1.976	
- Sectorspecifieke heffing onafh. v/h resultaat	-36		-43	
- Leefbaarheid externe uitgaven niet invest. geb.	-27		-20	
- Vennootschapsbelasting	-1.310		-1.280	
Saldo uitgaande kasstromen:		-11.963		-12.609
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten		**4.930**		**3.874**
Investeringsactiviteiten:				
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom				
- Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenh.	1.001		837	
- Verkoopontvangsten grond	-		-	
- (Des)investeringsontvangsten overig	19		-	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA		1.020		837
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom				
- Nieuwbouw huurgelegenheden	-3.712		-2.310	
- Verbeteruitgaven	-1.420		-3.600	
- Aankoop woongelegenheden	-		-	
- Investeringen overig	-26		-99	
Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA		-5.159		-6.009
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-4.139**		**-5.172**
Kasstromen financiële vaste activa		-		-
Financieringsactiviteiten ingaande kasstroom		7.500		6.815
Financieringsactiviteiten uitgaande kasstroom				
- Aflossingen geborgde leningen	-7.513		-5.159	
- Aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
		-7.513		-5.159
Totaal kasstroom uit financieringsactiviteiten		**-13**		**1.656**
Toename van geldmiddelen		**779**		**357**
Geldmiddelen aan het begin van de periode		**-172**		**-529**
Geldmiddelen aan het einde van de periode		**607**		**-172**
Toename van de geldmiddelen		**779**		**357**

Kasstroomoverzicht Niet-DAEB volgens directe methode (X € 1.000)	2022		2021	
Operationele activiteiten:				
Ingaand				
- Huurontvangsten	43		42	
- Vergoedingen	-		-	
- Overige bedrijfopbrengsten	-		-	
Saldo ingaande kasstromen:		43		42
Uitgaand				
- Betalingen aan werknemers	-3		-5	
- Onderhoudsuitgaven	-1		-4	
- Overige bedrijsuitgaven	-3		-13	
- Betaalde interest	-		-	
- Verhuurdersheffing	-		-	
- Sectorspecifieke heffing onafh. vh resultaat	-		-	
- Leefbaarheid externe uitgaven niet invest. geb.	-		-	
- Vennootschapsbelasting	-8		-5	
Saldo uitgaande kasstromen:		-15		-26
Totaal kasstroom uit operationele activiteiten		**28**		**16**
Investeringsactiviteiten:				
Vastgoedbeleggingen en MVA ingaande kasstroom				
- Verkoopontvangsten bestaande huurgelegenh.	-		-	
- Verkoopontvangsten grond	-		364	
- (Des)investeringsontvangsten overig	-		-	
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van vastgoedbeleggingen en MVA		-		364
Vastgoedbeleggingen en MVA uitgaande kasstroom				
- Nieuwbouw huurgelegenheden	-		-	
- Verbeteruitgaven	-		-	
- Aankoop woongelegenheden	-		-	
- Investeringen overig	-		-	
Totaal van verwervingen van vastgoedbeleggingen en MVA		-		-
Totaal kasstroom uit investeringsactiviteiten		**-**		**364**
Kasstromen financiële vaste activa		-		-
Financieringsactiviteiten ingaande kasstroom		-		-
Financieringsactiviteiten uitgaande kasstroom				
- Aflossingen geborgde leningen	-		-	
- Aflossingen ongeborgde leningen	-		-	
		-		-
		-		-
Toename van de geldmiddelen		**28**		**380**
Geldmiddelen aan het begin van de periode		**1.490**		**1.110**
Geldmiddelen aan het einde van de periode		**1.518**		**1.490**
Toename van de geldmiddelen		**28**		**380**

Winst- en verliesrekening DAEB over 2022 (x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	16.295	16.159
Opbrengsten servicecontracten	331	304
Lasten servicecontracten	-252	-247
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-2.276	-2.704
Lasten onderhoudsactiviteiten	-4.460	-3.569
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-2.640	-3.320
Totaal netto restultaat exploitatie vastgoedportefeuille	6.997	6.623
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	0
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.024	857
Toegerekende organisatiekosten	-29	-32
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-640	-538
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	355	288
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (vgp)	-1.169	1.316
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vgp	-23.917	58.182
Waardeverandering projecten in ontwikkeling	229	0
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-24.858	59.499
Opbrengsten overige activiteiten	83	80
Kosten overige activiteiten	-61	-61
Totaal netto resultaat overige activiteiten	22	20
Overige organisatiekosten	-119	-1.382
Leefbaarheid	-37	-21
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	54	35
Rentelasten en soortgelijke kosten	-1.228	-1.266
Totaal financiële baten en lasten	-1.175	-1.231
Totaal resultaat voor belastingen	-18.813	63.795
Belstingen	-1.468	-953
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	-20.281	62.842
Totaal resultaat na belastingen	**-20.281**	**62.842**

Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022 (x € 1.000)	2022	2021
Huuropbrengsten	42	42
Opbrengsten servicecontracten	0	0
Lasten servicecontracten	0	0
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-6	-7
Lasten onderhoudsactiviteiten	-1	-4
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-4	-4
Totaal netto restultaat exploitatie vastgoedportefeuille	32	27
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	364
Lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	-342
Totaal netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	0	22
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	0	0
Toegerekende organisatiekosten	0	0
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	0	0
Totaal netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportef.	0	0
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (vgp)	0	0
Niet gerealiseerde waardeveranderingen vgp	-20	45
Waardeverandering projecten in ontwikkeling	0	0
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-20	45
Opbrengsten overige activiteiten	0	0
Kosten overige activiteiten	-0	-2
Totaal netto resultaat overige activiteiten	-0	-2
Overige organisatiekosten	-0	-4
Leefbaarheid	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	0	0
Totaal financiële baten en lasten	0	0
Totaal resultaat voor belastingen	11	89
Belastingen	-8	-11
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	3	78
Totaal resultaat na belastingen	**3**	**78**

Verklaringen

Verklaring directeurbestuurder

De directeurbestuurder verklaart dat Woningstichting Weststellingwerf uitsluitend werkzaam is geweest in het belang van de volkshuisvesting en dat alle middelen van de organisatie zijn aangewend voor de uitvoering van de activiteiten op het gebied van de volkshuisvesting, dan wel zijn besteed aan activiteiten die bevorderlijk zijn voor een goede volkshuisvesting.

Wolvega, 23 juni 2023

.....
S. Lageveen
Directeurbestuurder

Vaststelling Raad van Commissarissen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de statuten is door het bestuur van Woningstichting Weststellingwerf aan ons de jaarrekening over 2022 aangeboden.

Wij verklaren deze jaarrekening te hebben nagezien en akkoord bevonden. Mede gelet op de daarover afgegeven controleverklaring door Deloitte, welke is opgenomen vanaf pagina 111 van de jaarstukken, verlenen wij het bestuur décharge voor het gevoerde beleid.

Wolvega, 23 juni 2023

Raad van Commissarissen

.....
Dhr. ing. R. Bos (Voorzitter)

.....
Dhr. ing. ir. M.T. Jansen MSc MRE (Vicevoorzitter + Lid)

.....
Mw. Mr. E.T. Halman – van der Linden MBA (Lid)

.....
Dhr. N.A Vieser (Lid)

.....
Mw. mr. K. Ronner (Lid)

Overige gegevens

Controleverklaring van de onafhankelijk accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van de stichting zijn geen bepalingen opgenomen inzake de resultaatbestemming. De woningstichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn conform artikel 2 van de statuten.

Deloitte Accountants B.V.
Eemsgolaan 15
9727 DW Groningen
Postbus 980
9700 AZ Groningen
Nederland

Tel: 088 288 2888
Fax: 088 288 9866
www.deloitte.nl

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting Weststellingwerf

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Woningstichting Weststellingwerf te Wolvega gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting Weststellingwerf op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

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

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controle-aanpak frauderisico's

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude.

Deloitte Accountants B.V. is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel te Rotterdam onder nummer 24362853. Deloitte Accountants B.V. is een zogenoemde affiliate van Deloitte NSE LLP en maakt onderdeel uit van het internationale netwerk van Deloitte Touche Tohmatsu Limited.

Deloitte.

Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Woningstichting Weststellingwerf en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 2.6 van de jaarstukken, waarin het bestuur zijn frauderisicoanalyse heeft opgenomen.

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

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

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden verondersteld risico, hebben wij de verondersteld frauderisico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.

- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's.

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

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij leden van het bestuur en de raad van commissarissen.

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

Deloitte.

Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Woningstichting Weststellingwerf door inlichtingen in te winnen bij de directeur-bestuurder en Hoofd Bedrijfsdiensten/Klanten en service en het lezen van notulen.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Woningstichting Weststellingwerf onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Woningstichting Weststellingwerf en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijv. het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkopen); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.

ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

Deloitte.

Controle-aanpak continuïteit

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis hebben.

- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.

- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen in het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.

- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde cashflows ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.

- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen rapporteerbare bevindingen met betrekking tot het vermogen van Woningstichting Weststellingwerf om haar continuïteit te handhaven.

Benadrukking van de waarderingsgrondslag van (een deel van) het vastgoed in exploitatie

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 64. Hierin staat beschreven dat Woningstichting Weststellingwerf haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

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

Deloitte.

Verklaring over de in de jaarstukken opgenomen andere informatie

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvatten de jaarstukken andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag, inclusief volkshuisvestelijk verslag.
- Overige gegevens.

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestelijk verslag en de overige gegevens.

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Deloitte.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- Het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing.

- Het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling.

- Het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan.

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

- Het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen.

- Het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

Deloitte.

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

Groningen, 5 juli 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. H. Kuperus RA

BIJLAGE 1:

KENGETALLEN OVER DE AFGELOPEN VIJF JAAR (ULTIMO BOEKJAAR)

BOEKJAAR	2022	2021	2020	2019	2018
Gegevens woningbezit					
Aantal verhuureenheden in exploitatie					
1. Woningen/woongebouwen	2.640	2.618	2.641	2.649	2.621
2. Garageboxen	65	65	65	65	65
3. Garage bij woningen	58	58	58	65	65
4. Bedrijfsruimten	-	-	-	-	-
5. Overige verhuureenheden	-	-	-	-	-
6. Eenheden in verzorgingstehuizen	54	54	54	54	54
TOTAAL	**2.817**	**2.795**	**2.818**	**2.833**	**2.805**
Gemiddelde grondslag onroerende zaakbelasting per woning	155.432	144.391	129.862	122.211	118.592
Mutaties in het woningbezit					
1. Aantal opgeleverd	27	2	18	50	0
2. Aantal aangekocht	0	0	1	0	0
3. Aantal verkocht	5	5	11	10	13
4. Aantal gesloopt	0	20	16	12	26
Aantal woningen naar huurprijsklassen*)					
Goedkoop € 0 - ≤ € 442,46	741	765	777	850	886
Betaalbaar € 442,46 > - ≤ € 678,66	1.811	1.769	1.730	1.665	1.597
Duur € 678,66 > - ≤ € 763,47	81	77	127	127	131
Boven grens huurtoeslag > € 763,47	7	7	7	7	7
TOTAAL	**2.640**	**2.618**	**2.641**	**2.649**	**2.621**
*) voorgaande jaren andere huurprijsklassen					

BOEKJAAR	2022	2021	2020	2019	2018
Kwaliteit					
1. Aantal reparatieverzoeken per woning	2,0	1,9	1,7	1,5	1,8
2. Aantal woningen groot onderhoud en woningverbetering	44	98	98	108	130
3. Kosten niet planmatig onderhoud per woning					
- dagelijks onderhoud (incl. CV onderhoud)	477	386	378	373	353
- mutatieonderhoud	99	135	112	114	217
4. Kosten planmatig onderhoud per woning	862	595	669	514	711
5. Kosten groot onderhoud en woning-verbetering per woning	115	238	247	280	401
6. Totaal kosten onderhoud per woning	1.553	1.354	1.424	1.421	1.682
7. Aantal woningen glasverzekering	2.534	2.541	2.518	2.542	2.511
Prijs-kwaliteitverhouding					
1. Gemiddeld aantal punten WWS	167	163	166	161	164
2. Gemiddelde netto huurprijs	516	511	501	485	471
3. Gemiddelde prijs per punt	3,10	3,11	3,02	3,01	2,92
4. Huurprijs in % van max. redelijke huur	58	57	57	57	57
Het verhuren van woningen					
1. Aantal mutaties	164	172	165	226	192
2. Mutatiegraad	6,2	6,6	6,2	8,5	7,2
3. Acceptatiegraad	84	86	69	65	75
4. Huurachterstand in % jaarhuur	0,14	0,18	0,30	0,36	0,34
5. Huurderving in % jaarhuur				0,61	0,42
6. Aantal leden servicefonds	2.640	2.618	2.641	2.649	2.621
7. Gemiddelde leeftijd woningbezit (in jaren)	46,02	45,7	44,6	45,0	44,9
8. Aantal woningen met CV	2.494	2.509	2.509	2.474	2.532
Financiële continuïteit					
1. Solvabiliteit:					
- Eigen vermogen	83,09	84,23	80,80	81,09	79,33
- Eigen vermogen + voorzieningen	83,36	84,42	81,86	81,67	79,99
2. Liquiditeit	0,26	0,18	0,17	0,12	0,51
3. Rentabiliteit eigen vermogen	-7,38	21,38	4,34	14,03	10,27
4. Rentabiliteit ev + voorzieningen	-7,35	21,33	4,28	13,93	10,19
5. Rentabiliteit totaal vermogen	-5,76	18,37	3,51	12,00	8,93
6. Rentevoet externe financiering	2,31	2,54	2,83	3,57	3,90
7. Cash-flow per woning	1.808	1.365	2.081	1.829	1.921
8. Loan-to-value (beleidswaarde)	26	28	31	38	40
9. Interest-Coverage-Ratio	4,9	4,0	3,3	3,1	3,0

BOEKJAAR	2022	2021	2020	2019	2018
Balans en winst- en verliesrekening					
1. Geleend bedrag per woning	19.931	19.939	18.833	18.243	17.621
2. Boekwaarde fin. vaste activa per woning	4	6	12	22	83
3. Eigen vermogen per woning	104.113	112.684	88.311	85.019	73.874
4. Totaal opbrengsten per woning	6.743	6.304	6.921	6.580	6.596
5. Afschrijvingen per woning	0	0	0	0	0
6. Overige lasten per woning	4.218	4.327	3.762	3.732	3.997
7. Rentebaten per woning	20	0	0	0	0
8. Rentelasten per woning	465	482	602	660	731
9. Jaarresultaat (vóór belastingen) per woning	-7.122	24.502	3.833	11.926	7.558
Personeelsbezetting					
1. Gemiddelde leeftijd personeel	51	52	51	53	52
2. Gemiddeld aantal dienstjaren	18	18	19	19	18
Totaal aantal formatieplaatsen per 31-12 gesplitst naar activiteiten:					
1. Directie	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2. Directiesecretariaat	0,3	0,9	0,9	0,8	0,8
3. Klanten en service	7,5	8,4	7,8	6,0	6,7
4. Bedrijfsdiensten	3,9	3,9	4,6	4,6	4,4
5. Vastgoed *beheer en ontwikkeling*	6,5	7,7	7,7	7,7	8,0
6. Onderhoudsdienst	8,1	8,4	8,2	8,6	9,7
7. Huishoudelijke dienst	1,2	1,6	1,6	1,2	1,2
TOTAAL	**28,5**	**31,9**	**31,8**	**29,9**	**31,8**

TOELICHTING BEREKENING KENGETALLEN

Het verhuren van woningen

1. Mutatiegraad:
   Het aantal mutaties gedeeld door het aantal woningen maal 100.
2. Acceptatiegraad:
   Het aantal mutaties gedeeld door het aantal aanbiedingen maal 100.

Financiële continuïteit

1. Solvabiliteit eigen vermogen:
   Het totale eigen vermogen gedeeld door 1% van het balanstotaal ultimo boekjaar.
   Solvabiliteit eigen vermogen + voorzieningen:
   De som van het eigen vermogen en de voorzieningen gedeeld door 1% van het balanstotaal ultimo boekjaar.
2. Liquiditeit (current ratio):
   Het totaal van de vlottende activa gedeeld door het totaal van de kortlopende schulden ultimo boekjaar.
3. Rentabiliteit eigen vermogen:
   Het jaarresultaat gedeeld door 1% van het eigen vermogen ultimo boekjaar.
4. Rentabiliteit eigen vermogen + voorzieningen:
   Het jaarresultaat gedeeld door 1% van de som van eigen vermogen en voorzieningen ultimo boekjaar.
5. Rentabiliteit totaal vermogen:
   De som van het jaarresultaat en de verschuldigde rente over het boekjaar gedeeld door 1% van het balanstotaal ultimo boekjaar.
6. Rentevoet externe financiering:
   De verschuldigde rente geldleningen gedeeld door 1% van het schuldrestant van de leningen einde boekjaar.
7. Cash - flow per woning:
   De som van jaarresultaat en afschrijvingen, gedeeld door het aantal woningen.
8. Loan-to-value:
   Het totaal van de leningen gedeeld door de 1% van de beleidswaarde van de woningen.
9. Interest-Coverage-Ratio:
   Totaal van de operationele kasstroom gecorrigeerd met de rente-uitgaven gedeeld door de rente-uitgaven.