



Jaarverslag 2022

Woonforte bouwt aan de toekomst

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
JAARVERSLAG 2022	
Kerncijfers 2022	5
Woord vooraf van directeur-bestuurder	7
De Alphense woningmarkt in beweging brengen	8
Verslag van de Raad van Commissarissen	10
Woord vooraf van voorzitter RvC	11
Verslaglegging RvC	12
Verklaring Raad van Commissarissen	16
BESTUURSVERSLAG	
Welkom in ons HUIS	17
Welkom in ons HUIS	18
Missie, visie en strategie van Woonforte	20
Missie, visie en strategie - "Oog voor mensen, hart voor wonen"	21
Doel 1: Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen binnen 1 jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.	24
2.1 Doelen en ambities	25
2.2 Onze aanpak	25
2.3 Woningbezit	26
2.4 Nieuwbouw	27
2.5 Woningtoewijzing	29
2.6 Urgent woningzoekenden en statushouders	32
2.7 Partners in Wonen en Zorg	32
2.8 Middeninkomens	34
2.9 Verkoop	34
Doel 2: Mensen met een laag (of midden) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.	35
3.1 Doelen en ambities	36
3.2 Onze aanpak	36
3.3 Huurbeleid	36

3.3 Betalingsproblemen voorkomen	37
3.4 Energiebesparing voor onze huurders	37
Doel 3: Onze huurders wonen in een kwalitatief goede woning.	39
4.1 Doelen en ambities	40
4.2 Onze aanpak	40
4.3 Investerings in onderhoud	40
Doel 4: Onze woningen zijn energiezuinig: lagere woonlasten en tegen klimaatverandering.	42
5.1 Doelen en ambitie	43
5.2 Onze aanpak (tot 2030)	43
5.3 Verduurzamen in een hogere versnelling	43
5.4 Prestaties duurzaamheid	44
5.5 CO2 Prestatieladder	46
Doel 5: Onze huurders hebben een fijne woonomgeving waarin zij deel kunnen zijn van een gemeenschap.	47
6.1 Doelen en ambities	48
6.2 Onze aanpak	48
6.3 Zelfredzaamheid en samenwerking	48
Doel 6: Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte, toekomstgerichte organisatie met een goede dienstverlening.	51
7.1 Doelen en ambities	52
7.2 Onze aanpak	52
7.3 Meer focus op missie, visie en strategie	53
7.4 Klanttevredenheid	53
7.5 Ontwikkeling van de organisatie	56
7.6 Samenwerking	58
7.7 Medewerkers	58
7.8 Personeelsmanagement	59
8 Duurzaam business model	61
Financiën	62
9 Risico's 2022	70
9.1 Risicomanagement	71

9.2 Prestaties in 2022	73
9.3 Risico's, onzekerheden en beheersmaatregelen (op basis van Richtlijn 400)	74
10 Verbindingen	81
Verbindingen	82
B Bijlagen Raad van Commissarissen	83
B1: Samenstelling Raad van Commissarissen	84
B2: Besluiten Raad van Commissarissen 2022	87
JAARREKENING	
Jaarrekening 2022	88
1. Balans per 31 december 2022 voor resultaatbestemming	89
2. Winst- en verliesrekening	91
3. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling	92
4. Algemene toelichting	95
5. Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling	100
6. Toelichting op de balans	116
7. Toelichting op de winst- en verliesrekening	141
9. Toelichting op de balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2022	150
10. WNT-verantwoording	159
Bijlage 1: Verbindingen	162
Bijlage 1: Verbindingen	163
Ondertekening van het Jaarverslag 2022	165
Ondertekening	166
Overige gegevens en controleverklaring	167
Overige gegevens	168
Colofon	169

Kerncijfers 2022



Woningen

DAEB-woningen

9.676

Niet-DAEB-woningen

469

Nieuwe verhuringen DAEB-woningen

584

Nieuwe verhuringen niet-DAEB-woningen

16



Betaalbaarheid

Woningen onder 1e aftoppingsgrens
(max € 633,25)

aantal woningen

7.547

gemiddelde huur

€ 525,90

Percentage woningen verhuurd onder 2e
aftoppingsgrens (max € 678,66)

82,9 %

Gemiddelde huur sociale huurwoningen

€ 569,31

Gemiddelde huur vrije sector

€ 828,92

Gemiddeld percentage maximale huur

73,6 %

Gemiddelde huurverhoging sociale
huurwoningen

1,29 %



Beschikbaarheid

Eengezinswoningen nieuw opgeleverd

47

Huurwoningen in uitvoering

293

Huurwoningen in voorbereiding / in
ontwikkeling

747

Aankoop (terugkoop Koopgarant)

1

Verkoop woningen

83



Financiële kengetallen

Geharmoniseerde beïnvloedbare netto
bedrijfslasten (GBNB) per verhuureenheid

€ 904,-

Huurinkomsten

€ 74,3 mln



Klanttevredenheid

Gemiddelde klanttevredenheid

7,8



Kwaliteit en duurzaamheid

Gemiddeld WWS-punten DAEB en niet-DAEB

148

Renovaties (exclusief investering zonnepanelen)

€ 0,22 mln

Investering zonnepanelen

€ 0,43 mln

Onderhoud (inclusief investeringen)

€ 24 mln



Waardering vastgoed

DAEB en niet-DAEB in exploitatie

€ 1.939 mln

Beleidswaarde

€ 1.016 mln

Maatschappelijk offer

€ 922 mln

WOZ-waarde (waardepeildatum 1-1-2021, aanslag 2022)

€ 2.122 mln



Leefbaarheid en participatie

Aantal buurtbeheerders (5 buurtbeheerders en 5 huismeesters) per 31-12-2022

10

Kosten leefbaarheid

€ 0,6 mln

Ontruimingen (op basis van huurachterstand in combinatie met woonfraude/ overlast)

4



Organisatie

Aantal fte per 31-12-2022

104,85 fte

Aantal medewerkers

118

Aantal leden Raad van Commissarissen per 31-12-2022

5



Woord vooraf van directeur-bestuurder

De Alphense woningmarkt in beweging brengen

Veel van onze plannen hebben we in 2022 ook daadwerkelijk uitgevoerd. Daar ben ik trots op, want het was geen makkelijk jaar. Al slalomend langs verwachte en onverwachte horden, hebben we toch veel gerealiseerd.

Met de wooncrisis hadden we al rekening gehouden. Maar daar bovenop kwam de oorlog in de Oekraïne. Die zorgde allereerst voor een stroom vluchtelingen en veel menselijk leed. Later kregen we de energiecrisis erbij en toenemende (energie)armoede onder onze huurders. Het is afschuwelijk als je je verwarming niet kan aanzetten, omdat je het niet kunt betalen. Die geluiden kregen we genoeg te horen.

We hebben een medewerkersbijeenkomst georganiseerd over armoede en schulden bij huurders. Het is belangrijk is dat onze medewerkers weten hoe ze huurders goed kunnen doorverwijzen. We kunnen ze niet persoonlijk helpen. Daar zijn andere instanties voor. Wel kunnen we huurders op het juiste spoor zetten. Iemand die ooit dakloos was, vertelde hoe hem dat is overkomen. Dan besef je: we moeten compassie hebben. Werk en een dak boven je hoofd, het is niet alleen aan jezelf te danken. Je moet ook geluk hebben.

Natuurlijk hadden we als organisatie last van de oorlog. De prijzen stegen en materialen waren niet of vertraagd beschikbaar. Toch hebben we flink wat nieuwbouwplannen ontwikkeld en (deels) gerealiseerd. Zo hebben we als eerste Nederlandse woningcorporatie vier houten kant-en-klare eengezinswoningen geplaatst. En we zijn, ook voor het eerst, gestart met de ontwikkeling van 91 tijdelijke woningen voor jongeren, starters en gescheiden ouders met kinderen. De woningen hebben een plaatsingsduur van vijftien jaar in plaats van de gebruikelijke vijftig. Dit project was niet gepland, maar vanwege de hoge nood hebben we naar een onorthodoxe oplossing gezocht.

Gelukkig stond dit jaar niet langer in het teken van corona. Begin 2022 kregen we de eerste versoepelingen en al snel konden we naast thuis ook weer op kantoor werken. Het was prettig voor medewerkers om weer persoonlijk contact te hebben met nieuwe en vertrekkende huurders. Ikzelf heb, na twee jaar uitstel door corona, eindelijk kennisgemaakt met alle bewonerscommissies. Ook hebben we samen met collega-corporatie Habeko wonen een excursie en thema-avond verzorgd als onderdeel van het inwerkprogramma van de nieuwe raadsleden. Met de gemeente hebben we een goede relatie. Gelukkig wil zij ook meters maken met sociale huurwoningen.

Voor onze Oekraïense medemens was 2022 natuurlijk een rampjaar. Maar ik denk dat het ons gek genoeg ook iets heeft gebracht: de realisatie dat we elkaar nodig hebben. Persoonlijk is mij het huisvesten van Oekraïense vluchtelingen het meest bijgebleven. Gelukkig konden we ook hier in Alphen aan den Rijn tijdelijk onderdak bieden in een pand aan de Noorderkeerkring. Deze mensen hebben hier een plek gekregen om tot rust te komen.

In 2023 willen we in principe doorgaan met zoveel mogelijk nieuwbouw. De inflatie en de stijgende rente maken dit lastig. Door de energiecrisis versnellen we bovendien de verduurzaming van onze woningen. Omdat wij daarmee de woonlasten van onze huurders verminderen, heeft dat prioriteit. We doen het tenslotte voor de huurder. Of we onze nieuwbouwambities moeten bijstellen, gaan we ons in 2023 over buigen.

Monique Brewster, directeur-bestuurder Woonforte

20 februari 2023

Bestuursverklaring directeur-bestuurder

Het bestuur verklaart dat het met haar functioneren een adequate invulling heeft gegeven aan het uitgangspunt 'uitsluitend werkzaam te zijn in het belang van volkshuisvesting', en dat zij haar financiële middelen alleen heeft ingezet in het belang van de volkshuisvesting. Woonforte onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties, bevattende de gemeenschappelijke waarden en normen in de bedrijfstak. Alle activiteiten die Woonforte heeft ontplooid zijn getoetst aan die Governancecode Woningcorporaties en zijn daarmee in overeenstemming.

Monique Brewster

A photograph of an elderly couple sitting at a modern wooden table in a bright room with large windows. The man on the left is wearing a red polo shirt and shorts, and the woman on the right is wearing a white shirt and dark pants. They are both smiling and looking at each other. On the table are three small vases with flowers and plants. The room has a brick wall on the right and a colorful geometric tile floor.

Verslag van de Raad van Commissarissen

Woord vooraf van voorzitter RvC

Met een rechte rug nemen we volle verantwoordelijkheid

Wonen in een betaalbaar en verwarmd huis, dat is voor steeds meer mensen geen vanzelfsprekendheid. Met de inflatie en de hoge energieprijzen, werd de kwetsbaarheid van onze samenleving afgelopen herfst pijnlijk duidelijk.

De huurders kregen de zwaarste klappen. Ze werden keihard geraakt door iets waar ze geen schuld aan of invloed op hebben. Zo onrechtvaardig. Dan zie je het belang van sociale huisvesting. In een ander land zou een deel van onze huurders in zijn of haar auto slapen, of onder een brug.

Van oudsher is het in Nederland fantastisch geregeld. Daar moeten we zuinig op zijn. Ook hier wordt de kloof tussen arm en rijk steeds groter. Als corporatie is het juist nu des te belangrijker om te beseffen waar je voor bent. Daarom zijn we elke dag bezig met beschikbaarheid, betaalbaarheid en verduurzaming. Dat was zo en dat blijft zo. Bij de RvC kwamen deze onderwerpen elke vergadering ter sprake.

Onverwachts grote nieuwe plannen

Vanwege de wooncrisis kwam de landelijke politiek vorig jaar onverwachts met grote nieuwe plannen. De verhuurdersheffing werd afgeschaft, maar in ruil daarvoor zijn aan corporaties andere verplichtingen opgelegd. Alle corporaties zijn hier drukdoende mee. De RvC volgt deze ontwikkelingen nauwlettend. We vrezen dat het Rijk de regie overneemt van de echte deskundigen binnen de corporatiesector. Nog voordat de inkt van 'de afspraken' is opgedroogd, wordt er aan nieuwe wetgeving gewerkt om de regie op de sector te versterken.

Integrale belangenafweging

De RvC ziet ook, al jaren, dat de nieuwbouwaantallen in Alphen aan de Rijn in sneller tempo omhoog moeten. Waar we ook maar een vierkante meter zien om sociale huur van te maken, deden en doen we dat. Wel moeten we goede afwegingen kunnen maken. Daarbij hebben we te maken met: een vergunningstelsel, beschikbare grond, een stijgende rente, hoge bouwkosten en minder beschikbaarheid van bouwcapaciteit. Bovendien gaat het ons om meer dan alleen aantallen woningen. Denk ook aan de grote verduurzamingsopgave van het bestaand bezit. Verder is de buurt waarin je opgroeit voor een groot deel bepalend voor de kansen die je in je leven krijgt. Daarom zijn leefbaarheid, veiligheid en de voorzieningen in de openbare ruimte zo belangrijk. Bij de bespreking van de voortgang van de strategie, maar zeker ook bij investeringsvoorstellen, ziet de RvC toe op een integrale belangenafweging. Gelukkig zag de RvC ook in 2022 dat Woonforte en de gemeente hierin als partners samen optrekken.

Organisatie staat als een huis

Als RvC volgen we ook de organisatie en haar ontwikkelingen. De organisatie staat als een huis en daar ben ik enorm trots op. Tijdens bijeenkomsten bespraken we de organisatieontwikkelingen, het cultuurprogramma en de uitkomsten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek. Mooi om te zien dat Woonforte in deze krappe arbeidsmarkt nog steeds goede mensen vindt. Dat is mede te danken aan een capabele bestuurder die wordt gedragen door de organisatie. Dat is een groot goed. Hierdoor kunnen we ons als financieel gezonde organisatie in deze moeilijke tijd handhaven. We hebben een goed gevulde projectenportefeuille met mooie projecten die ertoe doen en daar werken we met elkaar heel hard voor.

Nuttige bijeenkomsten

De RvC sprak regelmatig met verschillende stakeholders, zoals het bestuur van de huurdersorganisatie en de ondernemingsraad. Ook liepen commissarissen individuele stages binnen de organisatie. Zo liep een lid mee met een opzichter en een ander lid bracht een bezoek aan de klantenservice. Verder bezochten commissarissen een bijeenkomst samen met gemeenteraadsleden. Stuk voor stuk nuttige bijeenkomsten, waardoor we goed weten wat er in het werkgebied van Woonforte speelt.

Een druk jaar

Voor de RvC was het een druk jaar met veel extra werk. Bovendien deden we het met minder mensen. Eén lid is teruggetreden, een ander lid was vanwege persoonlijke redenen niet meer inzetbaar. Verder hebben we na twee zittingstermijnen afscheid genomen van een ervaren lid van de RvC, dat is de regel. Gelukkig is per januari 2023 een nieuw lid gestart met ervaring in de volkshuisvesting. Nu kunnen we weer op sterkte komen. Want juist nu is onze rol als RvC extra belangrijk.

Ook komend jaar blijven we onverstoord focussen op onze (toekomstige) huurders in Alphen aan den Rijn. Met een rechte rug nemen we de volle verantwoordelijkheid. Dat was afgelopen jaar de uitdaging en dat blijft in 2023 net zo.

Eric Kemperman, voorzitter Raad van Commissarissen

Verslaglegging RvC

Inleiding van het verslag

De Raad van Commissarissen (RvC) van Woonforte houdt toezicht op het bestuur en de besturing van Stichting Woonforte en is klankbord voor het bestuur. Raad en bestuur werken samen op basis van vertrouwen en empathie, en vanuit het 'no surprise'-beginsel. Dat betekent dat de bestuurder tijdig de raad van alle relevante ontwikkelingen binnen, maar ook buiten de organisatie, op de hoogte houdt. De raad en het bestuur hebben hun visie op besturen en toezichthouden beschreven en vastgelegd in een toezichtvisie.

In de toezichtvisie staan ook de gemeenschappelijke waarden op basis waarvan de leden van de raad en het bestuur met elkaar samenwerken. De Raad van Commissarissen streeft er bij het uitvoeren van het toezicht naar:

- voortdurend te kijken naar de ontwikkelingen in de samenleving en daarmee in verbinding te zijn;
- kritisch zijn vanuit betrokkenheid en wederzijds vertrouwen, zowel naar elkaar als in het samenspel met de bestuurder;
- ruimte te behouden voor reflectie en tegenspraak, moeilijke gesprekken worden niet gemedend;
- als team te acteren met onderling respect, loyaliteit en humor;
- bestuur en medewerkers van Woonforte te stimuleren zo goed mogelijk maatschappelijk te presteren, binnen de gestelde kaders en met afweging van eventuele risico's.

Werkwijze

De Raad Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden zoals die zijn opgenomen in de statuten van Woonforte. De Raad is verantwoordelijk voor de benoeming, en het ontslag van het bestuur en stelt de beloning van het bestuur vast. Toetsing van beleid van Woonforte en besluitvorming van de bestuurder vindt plaats op basis van de wettelijke kaders, de interne statuten en reglementen, en het eerder vastgestelde beleid van Woonforte. De Raad van Commissarissen geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de vierjaarlijkse visitatie.

In de statuten is aangegeven voor welke besluiten het bestuur de (voorafgaande) goedkeuring van de Raad van Commissarissen nodig heeft. In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn de spelregels voor het toezicht nader uitgewerkt. De statuten, integriteitscode, klokkenluidersregeling, de beschrijving van de governancestructuur, de reglementen van de audit- en selectie- en remuneratiecommissie, het bestuursreglement, het verbindingsstatuut, de samenstelling en het schema van aftreden voor de Raad van Commissarissen, het beloningsbeleid van RvC en bestuur en het jaarverslag met de jaarrekening zijn gepubliceerd op www.woonforte.nl.

Governancecode

Het bestuur en de Raad van Commissarissen van Woonforte onderschrijven de Governancecode Woningcorporaties. De principes en uitwerkingen van deze code worden nageleefd. Raad en bestuur van Woonforte zijn in 2022 niet afgeweken van de code.

Onafhankelijkheid en integriteit

De leden van de Raad van Commissarissen voldoen allen aan de eisen van onafhankelijkheid zoals bedoeld in de Governancecode Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen als geheel beschouwt zich daarmee eveneens als volstrekt onafhankelijk, zoals bedoeld in de Governancecode.

In 2022 hebben geen transacties plaatsgevonden waarbij tegenstrijdige belangen speelden van leden van de Raad van Commissarissen. Wel is een lid afgetreden vanwege een mogelijk tegenstrijdig belang. Ook ten aanzien van de bestuurder is de Raad van Commissarissen niet gebleken dat tegenstrijdige belangen in het geding waren. Woonforte verstrekt geen leningen dan wel garanties aan leden van de Raad van Commissarissen of aan de bestuurder.

De Bestuurder heeft in 2022 nevenfuncties bekleed waarover zij de Raad heeft geïnformeerd. Dit waren: lid van Raad van Toezicht van perMens, voorzitter van Stichting Vrienden van het CBK (Centrum Beeldende Kunst) en lid Raad van Toezicht van Woon! Amsterdam.

Samenstelling van de Raad

De leden van de Raad van Commissarissen zijn allen lid van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties. De Raad van Commissarissen streeft naar een evenwichtige spreiding over de leden van de kennis van volkshuisvesting, maatschappelijke ontwikkelingen, politiek-bestuurlijke verhoudingen, financiën, bedrijfsvoering, onroerend goed, projectontwikkeling, juridische zaken, techniek en beheer, ondernemerschap, zorg en welzijn, veiligheid en organisatieontwikkeling. Een onafhankelijke opstelling, aantoonbare adviesvaardigheden en een breed en adequaat netwerk zijn aanvullende vereisten.

De samenstelling van de RvC heeft in 2022 een aantal wijzigingen gekend qua personele invulling en omvang.

Personele wijzigingen

Allereerst werd mevrouw M.C.J. Schoordijk op 21 januari 2022 benoemd (met juridisch profiel). Een extern bureau heeft de werving begeleid. Het was een openbare werving: advertenties zijn gepubliceerd in landelijke dagbladen, op LinkedIn en op de website van Woonforte. Mevrouw M. Buis was in 2022 langdurig afwezig wegens persoonlijke omstandigheden. Begin 2023 heeft zij besloten zich terug te trekken uit de RvC. De heer F.B. Geers besloot op 29 juni 2022 zich terug te trekken uit de RvC wegens een mogelijk tegenstrijdig belang. Ten slotte eindigde eind 2022 de benoemingstermijn van de heer P.G. de Bois.

Na het plotselinge vertrek van de heer Geers is de RvC een werving voor een nieuwe commissaris gestart en heeft deze afgerond in 2022. Het proces van de openbare werving was dezelfde als bij mevrouw Schoordijk is gevolgd. Bij de werving werd een kandidaat met een vastgoedprofiel gezocht. Mevrouw B. de Maar is per 1 januari 2023 als lid van de RvC van Woonforte. De RvC is van mening dat alle relevante deskundigheden in de Raad vertegenwoordigd zijn. Voor de beschrijving van de achtergronden, expertise, zittingstermijnen en de commissie-samenstellingen wordt verwezen naar [Bijlage 1](#) bij dit verslag.

Omvang

Begin 2022 bestond de RvC uit zes commissarissen. De RvC besprak begin 2022 het rooster van aftreden van de RvC, inclusief de bijbehorende profielen en de omvang van de RvC. Besloten werd dat een RvC met vijf leden passend is bij de omvang van Woonforte. Daar komt bij dat alle relevante deskundigheden in de RvC aanwezig zijn. Dat betekent dat, na het einde van de benoemingstermijn van de heer P.G. de Bois, er niet een volgende werving voor een nieuw lid is gestart. Eind 2022 bestond de RvC uit vijf leden: drie mannen en twee vrouwen.

Auditcommissie

De auditcommissie adviseert de Raad van Commissarissen over zijn (financiële) taak en bereidt de besluitvorming daarover voor. Daaronder vallen (niet limitatief) het toezicht op interne risico- en controlesystemen, naleving van wet- en regelgeving en gedragscodes, informatieverwerving en -verschaffing en contact en toezicht op de externe

accountantsdiensten. Daarnaast wordt besluitvorming van de Raad van Commissarissen over investeringen in vastgoed voorbereid. De commissie heeft de werkzaamheden in 2022 volgens de taakopdracht zoals beschreven in het reglement auditcommissie uitgevoerd.

De belangrijkste onderwerpen die in de auditcommissie zijn besproken, zijn de jaarstukken 2021, de begroting 2023, de managementletter van de accountant, het controleplan 2023, het treasuryjaarplan 2023 en een aantal voorgenomen vastgoedinvesteringen.

Remuneratiecommissie

De remuneratiecommissie gaat over de aanstelling, beoordeling en beloning van de bestuurder en verzorgt de werving en selectie van nieuwe leden van de Raad van Commissarissen.

De belangrijkste onderwerpen van gesprek in de remuneratiecommissie waren de gewijzigde economische omstandigheden in relatie met de koers en de besturing van Woonforte, stakeholdersmanagement, functioneren en beloning van bestuur en RvC en de werving het nieuwe lid van de Raad van Commissarissen.

Remuneratierapport

Het gehele jaar werd Woonforte geleid door bestuurder M.F. Brewster. De remuneratiecommissie heeft twee keer formeel vergaderd met de bestuurder. Ook de samenwerking met de raad kwam aan de orde. Het tweede gesprek was tevens het beoordelingsgesprek over het jaar 2022.

De beloning van de bestuurder valt zowel voor 2022 ruim binnen de toepasselijke grenzen van de WNT. De honorering van de leden van de RvC valt eveneens ruim binnen de vigerende wettelijke kaders en staat in het jaarverslag vermeld. Het jaarverslag wordt op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.

Zelfevaluatie

De zelfevaluatie van de raad heeft plaatsgevonden op 6 oktober 2022. De zelfevaluatie wordt om het jaar door een extern adviseur begeleid: het jaar 2022 was een jaar zonder externe begeleiding. Er is tijdens de zelfevaluatie gesproken over de invulling van de verschillende rollen van de RvC, de samenwerking van de RvC zoals de individuele leden die ervaren en de invloed van de economische ontwikkelingen op Woonforte en de rol van de RvC hierin.

De RvC sprak over het eigen functioneren, en formuleerde een aantal opvolgingsafspraken over invulling geven aan waarde gedreven toezicht en aandacht geven aan stakeholdersmanagement. De algemene conclusies waren positief.

Deskundigheidsbevordering

Toezichthouders

Interne toezichthouders bij woningcorporaties ontwikkelen zich voor een goede uitvoering van hun taak. Zij zien hun toezichthouderschap als een vak, waarvoor ze zich regelmatig bijscholen om effectief te zijn en te blijven, zowel in de praktijk van *good governance* als in de ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting in het algemeen en de volkshuisvestelijke opgave van hun corporatie in het bijzonder. Hierbij gaat het om het geheel van vakkennis, beroepsvaardigheden en houding en gedrag dat nodig is om de verantwoordelijkheden en taken als interne toezichthouder effectief te kunnen uitvoeren.

De RvC vindt bijscholing belangrijk om nieuwe kennis op te doen en ontwikkelingen te volgen. Alle leden hebben aan de jaarlijkse PE-verplichting voldaan. Een volledig overzicht staat in [Bijlage 1](#) van dit jaarverslag van de Raad van Commissarissen.

Daarnaast heeft de Raad van Commissarissen in 2022 twee themabijeenkomsten belegd. Onderwerp van de eerste bijeenkomsten was Armoede en Schulden, met als sprekers de voorzitter van de Nationale Cliëntenraad en medewerkers van de gemeente Alphen aan den Rijn. De tweede themabijeenkomst ging over de invloed van Nationale

Prestatieafspraken op Woonforte en hoe de huidige (prijs)ontwikkelingen van invloed zijn op de ambitie van Woonforte bij duurzaamheid- en vastgoedinvesteringen. Het onderwerp Nationale Prestatieafspraken werd ingeleid door een medewerker van de Woonbond.

Overleg met stakeholders

Voor de Raad van Commissarissen van Woonforte staat maatschappelijk presteren voorop. Van belang is niet alleen wat we doen en hoe, maar vooral ook de vraag “waarom”? Woonforte is een organisatie met een maatschappelijke opdracht en een volkshuisvestelijk doel. Met de bijbehorende wettelijke en morele verplichtingen. Het bestuur is daar verantwoordelijk voor. De Raad van Commissarissen houdt daar toezicht op. Bestuur en Raad van Commissarissen zijn zich daarvan bewust, hanteren waarden en normen die daarbij passen en geven daarin het goede voorbeeld. Zij beijveren zich voor een bijbehorende effectieve en efficiënte organisatie, met een open cultuur, waarin ruimte is voor reflectie en tegenspraak. In dat licht wordt veel belang gehecht aan contact met en inbreng van de verschillende stakeholders.

In 2022 is een afvaardiging van de leden van de RvC aanwezig geweest bij een bijeenkomst van de Huurdersorganisatie Groene Hart. Tijdens deze bijeenkomst werd onder andere gesproken over de relatie met het bestuur en de organisatie.

Met de accountant vindt één keer per jaar overleg plaats door de auditcommissie (op basis van het auditplan) en minstens één keer per jaar met de gehele Raad van Commissarissen. Normaliter bij de behandeling van de jaarstukken, waarvan een deel zonder bestuurder. Dat is ook in 2022 gebeurd.

Jaarlijks vindt een stakeholdersbijeenkomst plaats waarbij de gehele Raad van Commissarissen aanwezig tracht te zijn. Op 10 februari 2022 heeft deze plaatsgevonden. Het thema van deze bijeenkomst was 'Huurders in een kwetsbare situatie'.

Een afvaardiging van de RvC is bij een workshop 'Werken aan goed wonen' en een excursie geweest voor de nieuwe gemeenteraadsleden van Alphen aan den Rijn. Deze is georganiseerd samen met Habeko wonen, onze collega corporatie in Alphen aan den Rijn.

De RvC heeft gesproken met de ondernemingsraad (OR), de accountant en de controller. Waarvan één keer in afwezigheid van de bestuurder. Van de overleggen is verslag gedaan aan de voltallige Raad van Commissarissen.

Controller én manager Financiën en Bedrijfsvoering zijn standaard aanwezig in de vergadering van de RvC. Zo ook bij de behandeling van respectievelijk de begroting, het jaarplan en het auditplan en van de jaarstukken met de bevindingen van de accountant. Ook waren zij aanwezig bij de bespreking van de managementletter.

De manager Vastgoed is aanwezig geweest bij vergaderingen met vastgoed gerelateerde onderwerpen van substantiële omvang en de goedkeuring van investeringsbesluiten. Gezien de ontwikkelopgave die uit de portefeuillestrategie van Woonforte voortvloeit, is dit met regelmaat gebeurd.

De manager Strategie, Vastgoedsturing & Communicatie is aanwezig bij vergaderingen over missie, visie, strategie en portefeuillestrategie. Dat laatste is overigens het hoofdonderwerp bij de jaarlijkse afstemming met het voltallige managementteam van Woonforte. In deze terugkerende strategische sessie worden de Kaderbrief en het bod aan de gemeente behandeld. Het voltallige MT en de bestuurder zijn aanwezig, zodat de leden van de Raad van Commissarissen de gelegenheid hebben deze - formeel en informeel - te horen en te spreken. Gedeeltelijke aanwezigheid van andere (in- en externe) deskundigen geschiedt op basis van behoefte. In 2022 vond deze sessie plaats op 10 juni.

Inhoud van het toezicht

De Raad van Commissarissen heeft in 2022 vijf keer regulier vergaderd. Een overzicht van de besluiten is opgenomen in bijlage 2.

In 2022 is de auditcommissie vijf keer bijeen geweest. Eén bijeenkomst stond vooral in het teken van de jaarstukken en de bevindingen van de accountant. Een andere bijeenkomst heeft met name in het teken gestaan van de begroting 2023. Andere onderwerpen die veel aandacht hebben gevraagd, zijn het vaststellen en volgen van het interne controleplan, voorgenomen ICT-investeringen en enkele voorgenomen bestuursbesluiten met betrekking tot investeringen in vastgoed.

De remuneratiecommissie is twee keer formeel bijeengekomen. Dit betrof bijeenkomsten met de bestuurder, met onder andere het beoordelingsgesprek. Daarnaast is regelmatig overlegd over de profielen en de werving van de nieuwe commissaris. Ook zijn voorstellen gedaan voor de aanpassing van de bezoldiging en het studiebudget van de RvC.

Goedkeuring operationele en strategische doelstellingen

In de vergaderingen heeft – conform de statuten – de bestuurder de onderdelen over de planning- en control-cyclus ter goedkeuring voorgelegd. Dit betreft de Kaderbrief, het jaarverslag en de jaarrekening, het jaarplan en de begroting 2023, het meerjarenbeleid en de meerjarenbegroting (inclusief een treasury- en risicoparagraaf). Deze zijn vastgesteld en goedgekeurd.

Daarnaast is ieder kwartaal de Balanced Scorecard van Woonforte waarin opgenomen de bedrijfsresultaten over het afgelopen kwartaal en de afwijkingen van begroting en jaarplan, besproken.

Verklaring Raad van Commissarissen

De Raad onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en verklaart hiermee in overeenstemming te hebben gehandeld.

Namens de Raad van Commissarissen,

Dhr. E. Kemperman
Voorzitter

Welkom in ons HUIS

“ *Onze missie: Wij zorgen voor een passend thuis voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen.* ”



1. Energiezuinig wonen

[Ga direct naar de pagina 'energiezuinig wonen'](#) >

2. Passende woning binnen 1 jaar

[Ga direct naar de pagina over 'passende woning binnen 1 jaar'](#) >

3. Betaalbaar wonen

[Ga direct naar de pagina 'betaalbaar wonen'](#) >

4. Kwalitatief goede woningen

[Ga direct naar de pagina 'kwalitatief goede woningen'](#) >

5. Fijne woonomgeving

[Ga direct naar de pagina 'fijne woonomgeving'](#) >

7. Wendbare organisatie met goede dienstverlening

[Ga direct naar de pagina 'organisatie en dienstverlening'](#) >

6. Duurzaam businessmodel

[Ga direct naar de pagina 'Financiën'](#) >

8. Missie, visie en strategie

[Ga direct naar de pagina 'Missie, visie en strategie'](#) >

Missie, visie en strategie van Woonforte

“ *Onze droom is een wereld zonder ongelijkheid met duurzame steden en gemeenschappen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op gelijke kansen, om in vrijheid en veiligheid te leven en om deel te nemen aan de samenleving.*

Maatschappelijke meerwaarde van Woonforte

Als woningcorporatie zit het leveren van maatschappelijke meerwaarde in ons DNA. Al meer dan 100 jaar zorgen wij voor een goed en betaalbaar (t)huis, een basisbehoefte voor ieders leven. Onze opgave halen we actief op uit de samenleving, want alleen dan kunnen we de goede dingen doen en de juiste meerwaarde leveren. Woonforte is lokaal verankerd is en alle (huur)inkomsten zijn in de gemeente Alphen aan den Rijn (in de kernen Aarlanderveen, Boskoop, Alphen aan den Rijn, Zwammerdam) gerealiseerd.

1.1 Onze missie

Onze droom is een wereld zonder ongelijkheid met duurzame steden en gemeenschappen. Wij vinden dat iedereen recht heeft op gelijke kansen, in vrijheid en veiligheid te leven en om deel te nemen aan de samenleving. Een passende betaalbare woning, is de basis voor al die dingen.

Een huis, laat staan een passend thuis, is niet zomaar voor iedereen weggelegd. Als woningcorporatie is het onze missie om een passend thuis te bieden voor mensen die dat op eigen kracht niet kunnen. Wij werken aan (beter) wonen dat aan de basis staat van (beter) leven. Wij willen dat huidige en toekomstige generaties goed kunnen wonen en leven in een duurzaam en inclusief Alphen aan den Rijn.

Oog voor mensen, hart voor wonen, dat is ons motto. Wij stellen de mens centraal. Wij leggen ons oor actief te luisteren bij onze huurders en belanghouders en wij nemen hun feedback mee in onze plannen en beleid. Wij kijken bij (individuele) prangende situaties naar de 'bedoeling' om zodoende toch zoveel mogelijk passende oplossingen te kunnen bieden.

1.2 Onze opgave: bijdragen aan de oplossing voor crisissen

Wij zien vier grote uitdagingen op ons pad:

1. Wooncrisis: Wij hebben een belangrijke rol in het oplossen van de wooncrisis door nieuwe woningen te bouwen en doorstroming te bevorderen.
2. Klimaatcrisis: Wij verduurzamen onze woningvoorraad en nemen maatregelen om de gevolgen van de klimaatverandering op te vangen.
3. Economische crisis: de stijgende energieprijzen en inflatie vragen om aandacht voor de betaalbaarheid van wonen.
4. Toename van kwetsbare bewoners en de veranderende samenleving vragen om nieuwe woonvormen, ander beheer en intensieve samenwerking met huurders en partners. We handelen ieder vanuit onze eigen rol en kerntaak, maar wel vanuit een gezamenlijke visie.

1.3 Onze zes doelen

Vanuit onze missie en de uitdagingen die voor ons liggen, hebben wij onszelf zes doelen gesteld:

1. Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen gemiddeld binnen een jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.
2. Mensen met een laag (of midden) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.
3. Onze huurders wonen in een kwalitatief goede woning.
4. Onze woningen zijn energiezuinig, waardoor wij zorgen voor lagere woonlasten en klimaatverandering tegengaan.
5. Onze huurders hebben een fijne woonomgeving waar zij naar mogelijkheden en behoefte deel uitmaken van de gemeenschap.
6. Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte en toekomstbestendige organisatie met goede dienstverlening.

Het behalen van onze zes doelen is ook afhankelijk van externe omstandigheden, zoals de impact van de oorlog in Oekraïne (economisch en huisvestingsopgave) en de energiecrisis. In dit jaarverslag geven wij per doel aan welke resultaten wij hebben geboekt en verantwoorden wij hoever wij zijn gevorderd met de voorgenomen aanpak.

1.4 Het fundament

Samen met partners

Deze opgaven en doelen kunnen we alleen in samenwerking met onze stakeholders realiseren. De gemeente is een zeer belangrijke partner als het gaat om de warmtetransitie, verduurzaming en de nieuwbouw. Maar ook Huurdersorganisatie Groene Hart, zorg- en welzijnsorganisaties, aannemers en huurders spelen een belangrijke rol. Wij hechten daarom veel belang aan een goede relatie met onze partnerorganisaties. We zijn samenwerkingsgericht, transparant, open, empathisch en respectvol. Wij denken vanuit onze gezamenlijke doelen, zijn oplossingsgericht en streven naar win-win-situaties.

We geven onze partners invloed op ons beleid. Bijvoorbeeld door jaarlijks een stakeholders bijeenkomst te houden om een of meerdere opgaven te bespreken en om de prioriteiten te bepalen. Vanwege corona deden we dat begin 2022 nog online. Het onderwerp was: mensen met een kwetsbare eigenschap: hoe gaan we daarmee om? We willen al onze huurders een fijne woonomgeving bieden waarin zij deel kunnen zijn van de gemeenschap.

In 2022 waren er gemeentelijke verkiezingen. Daarom hebben we extra aandacht besteed aan onze relatie met de gemeente en de raadsleden uitgenodigd voor een aantal ontmoetingen.

Financieel gezonde en wendbare organisatie

De opgave waar we voor staan is zeer groot en vraagt veel van de organisatie. Wij houden daarom voortdurend oog voor onconventionele oplossingen, zowel op technologisch als organisatorisch vlak. Zo hebben we aan de Hellenbroeckstraat geëxperimenteerd met duurzame houten woningen (CLT-bouw) die kant en klaar uit de fabriek kwamen.

Om al ons werk goed te kunnen doen, is een duurzame organisatie nodig. In 2021 hadden we al aan een sterke basis gebouwd. In 2022 hebben we dit afgemaakt. We hebben gewerkt aan het meer op orde krijgen van de processen om doelmatiger te werken aan onze maatschappelijke opgave. Ter ondersteuning daarvan lanceerden we een nieuw intranet en gingen we over naar Sharepoint. Daarmee kunnen we als medewerkers nóg beter samenwerken. Zo werken we aan een wendbare, toekomstgerichte organisatie met een goede dienstverlening.

Woonforte zorgt voor een gezonde financiële huishouding zodat we ook in de toekomst maatschappelijke waarde kunnen blijven leveren. Wij noemen dit ons duurzaam business model.

1.5 Voorbereid op de opgave

In de zomer werden de Nationale Prestatieafspraken gemaakt. Onze doelen en aanpak komen grotendeels overeen met deze afspraken. De voorgenomen productie van nieuwbouwwoningen sluit naadloos aan op de ambitie van de overheid. Ook op het gebied van verduurzaming komen de doelen overeen: uitfaseren van woningen met E-, F- en G-labels, verduurzamen naar de nieuwe Standaard en woningen aardgasvrij maken. Op de volgende punten leverden de Nationale Prestatieafspraken een versnelling of aanpassing op:

- huurverlaging naar een huur van € 550 voor huurders met een inkomen < 120% sociaal minimum;
- huurmatiging van 2023 t/m 2025 (loonindex minus 0,5%);
- geen huurverhoging bij isolatiemaatregelen;
- versnelling tempo van isoleren: géén EFG-labels meer na 2028;
- cv-installaties worden vervangen door hybride warmtepompen vanaf 2026.

Eind 2022 hebben we berekend dat Woonforte de opgaven financieel aan kan. De conclusie was dat sprake is van een financieel haalbaar en verantwoord beleid. Daarbij is rekening gehouden met relevante risico's. Ondertussen hebben we te maken met verdere rentestijgingen, oplopende inflatie en stijging van bouwkosten. Dit zet de haalbaarheid onder druk. We houden voortdurend de vinger aan de pols en stellen de productie tijdig bij om financieel gezond te blijven. In dat geval halen we de doelen op een later moment.



Doel 1: Vanaf 2030 vinden mensen die op ons zijn aangewezen binnen 1 jaar een passende woning in Alphen aan den Rijn.

2.1 Doelen en ambities

- Wij breiden onze portefeuille uit naar in totaal 11.060 sociale huurwoningen in 2030, in combinatie met betaalbare verkoop van 850 woningen en bevordering van de doorstroming.
- Wij halen de taakstellingen voor huisvesting van mensen uit de contingentregeling, urgentieregeling en voor huisvesting van vergunninghouders.
- Woningzoekenden met een urgentieverklaring vinden binnen een half jaar woonruimte.

2.2 Onze aanpak

Wij werken aan een gespreide en evenwichtige woningportefeuille om zo te voldoen aan de vraag nu en in de toekomst. Onze portefeuille moet groeien naar ruim 11.060 sociale huurwoningen en bijna 600 vrijesectorwoningen in 2031. Dit omvat de volgende transformaties:

- bouwen van zo'n 2.500 nieuwe huurwoningen;
- vervangen van bijna 300 verouderde woningen en daarbij waar mogelijk meer woningen terugbouwen (verdichten);
- transformeren van zorgvastgoed en kantoren;
- groeien naar 600 woningen voor niet-DAEB om doorstroming op gang te brengen;
- verkopen van zo'n 850 huurwoningen waarmee we de eenzijdigheid van onze woningvoorraad bestrijden, geld genereren voor de nieuwbouw en bovenal woningzoekenden met een middeninkomen een unieke kans bieden op een betaalbaar koophuis. Wij kijken daarbij ook naar (nieuwe) koopvormen en -instrumenten.

We brengen doorstroming op de woningmarkt op gang via een voorrangsregeling voor senioren die uit een eengezinswoning willen verhuizen. Door vervolgens de eengezinswoning toe te wijzen aan huurders van Woonforte die beter passend gaan wonen, komt ook een woning vrij voor een (her)starter op de woningmarkt. Zo maken we efficiënt gebruik van onze woningvoorraad.

Wij bieden startende jongeren kansen op een woning via een voorrangsregeling voor $\pm$ 1.900 woningen.

Wij bestrijden dak- en thuisloosheid. Wij reserveren woningen voor bijzondere doelgroepen. Wij reserveren ook woningen voor spoedzoekers in een flexibele schil. Dit zijn kleine woningen, van mindere kwaliteit, doorgaans bieden wij deze aan in combinatie met een tijdelijk huurcontract. Met dit type aanbod doen wij ook recht aan de overige woningzoekenden die lang staan ingeschreven.

Wij leveren woningen voor zorg en wonen (door derden).

Wij maken gebruik van het regionale woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland.

Wij zoeken naar nieuwe contract- en woonvormen om de wooncrisis te bestrijden en/of aan te sluiten bij de woonwensen van onze huurders en woningzoekenden.

Wij bestrijden woonfraude zodat woningen beschikbaar blijven voor de mensen die hier recht op hebben.

Activiteiten en resultaat 2022

Prestatieafspraken 2022-2026

Woonforte heeft voor de komende vijf jaar nieuwe prestatieafspraken gemaakt met de gemeente, collega-corporatie Habeko wonen en met beide huurdersorganisaties Huurdersorganisatie Groene Hart (HOGH) en Stichting Bewonersbelangen Habeko wonen (SBHw). De focus van deze prestatieafspraken ligt op vier thema's:

- voldoende bereikbare woningen;
- senioren en bijzondere doelgroepen in passende woningen;
- gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking;
- verduurzaming.

Ook zijn afspraken gemaakt over de samenwerking en de manier van meten en evalueren. De afspraken zijn SMART.

Portefeuille woningvoorraad

We hebben ons in 2022 actief ingezet voor

- locaties voor spoedzoekers;
- acquisitie voor nieuwbouwlocaties;
- leefbare buurten zonder segregatie;
- transitie naar een CO2-neutrale woningvoorraad (2050);
- het aanbod betaalbare koop voor middeninkomens;
- betaalbare huurwoningen via gematigde huurverhoging.

Campagne Woonforte bouwt aan de toekomst

Voor de komende jaren vinden op drie thema's grote ontwikkelingen plaats. Die thema's vormen onze opgave. Om met stakeholders en huurders in Alphen aan den Rijn te delen wat onze belangrijkste opgaven zijn, hebben we een campagne ontwikkeld met de labels 'Een nieuw thuis voor u', 'Een duurzaam thuis voor u', 'Een koophuis voor u' en 'Een passend (t)huis voor u'.

De labels vallen onder één paraplu: Woonforte bouwt aan de toekomst. We laten hiermee gebundeld en krachtig zien wat onze prestaties zijn op de opgaven in vooral verduurzaming en nieuwbouw. We geven hiermee antwoord op de vragen uit de samenleving.

2.3 Woningbezit

Activiteiten en resultaat 2022

We willen zorgen dat mensen met een lager inkomen snel een passende woning vinden. Huishoudens met een middeninkomen hebben het ook zwaar bij het vinden van een andere huurwoning. Daarom bieden wij ook huurwoningen in de middenhuur aan, waardoor zij kunnen doorstromen naar een meer passende huurwoning.

**SOCIALE HUURWONINGEN
(DAEB)****9.676**

Huurprijs € 569,31 (gemiddeld)

**HUURWONINGEN ONDER DE
1E AFTOPPINGSGRENS (TOT
MAXIMAAL € 633,25)****7.527**Huurprijs gemiddeld € 525,90 (doel
70%: resultaat 74%)**HUURWONINGEN ONDER DE
2E AFTOPPINGSGRENS (TOT
MAXIMAAL € 678,66)****8.428**Huurprijs gemiddeld € 541,06 (doel
80% - resultaat 86%)**WONINGEN ONDER GRENS
KWALITEITS- KORTING (TOT
MAXIMAAL € 442,46)****1.231****GEMIDDELD WWS-PUNTEN****148****WONINGEN VRIJE SECTOR
(NIET-DAEB)****469**

Huurprijs € 828,92 (gemiddeld)

**NETTOHUUR T.O.V.
MAXIMALE HUUR****73,6 %**

gemiddeld over het woningbezit

2.4 Nieuwbouw**Activiteiten en resultaat 2022**

De ontwikkeling van nieuwbouw gaat trager dan gepland. Verschillende factoren spelen hierin een rol. Zo leidt het indienen van bezwaren door omwonenden tot vertragingen, vooral bij bouwen op binnenstedelijke locaties, maar er is ook vertraging ontstaan door personeelsswisselingen zowel bij ons als bij de gemeente. Met de gemeente hebben we hierover afspraken gemaakt, om verdere vertragingen zoveel mogelijk te beperken.

Vorbereidingen voor de komende vijf jaar (1.000 nieuwe woningen)

Woonforte heeft een goed gevulde acquisitieportefeuille. Onze ambitie kunnen we grotendeels vullen met concrete plannen. Dat komt mede omdat de gemeente Alphen aan den Rijn ook groot inzet op nieuwbouw. Naast aangewezen nieuwbouwlocaties heeft Gemeente Alphen aan den Rijn een lijst met onorthodoxe woningbouwlocaties benoemd. Daarin is een percentage voor sociale huurwoningen bestemd. Wel is het risico bij de bouw op onorthodoxe locaties het spanningsveld met omwonenden – dat speelt vooral een rol bij het bouwen op binnenstedelijke locaties (wat de onorthodoxe locaties vaak zijn).

In totaal is voor de komende jaren de bouw van 1.040 nieuwe huurwoningen in uitvoering of in bouwvoorbereiding. Daarnaast zijn voor zeven ontwikkellocaties (473 woningen) proposities geschreven met strategische (doelgroep)uitgangspunten. Al deze ontwikkelingen bieden goede mogelijkheden voor meer nieuwe huurwoningen om de wooncrisis in Alphen aan den Rijn het hoofd te bieden.

Op zoek naar nieuwe, snellere bouw**Productiestroom conceptueel bouwen**

We gaan veel woningen bouwen. Om flinke aantallen te kunnen bouwen, missen we op dit moment de capaciteit en de middelen. Daarom gaan we op zoek naar slimme oplossingen om de productie verder op stoom te brengen.

Conceptueel bouwen in een bouwstroom kan zo'n oplossing zijn. Dat gaan we onderzoeken.

Een experiment: bijzondere houten woningen

In Zwammerdam (Hellenbroeckstraat) hebben we vier houten eengezinswoningen geplaatst. Ze bestaan voor 80% uit PEFC gecertificeerd CLT-hout, afkomstig uit duurzaam beheerde bossen. De woningen worden binnen enkele dagen kant en klaar in de fabriek in elkaar gezet. Dat bespaart stikstof in transport als het bouwen ter plekke en we kunnen sneller woningen gaan verhuren.

Nieuwbouw

OPGELEVERD

47

eengezinswoningen (NOM) in het Rode Dorp fase 1

IN UITVOERING

293

67 eengezinswoningen Rode Dorp fase 2, 131 appartementen De Barones, 4 eengezinswoningen Hellenbroeckstraat, 91 appartementen Zaagmolenweg

Sloop en nieuwbouw

Woonforte heeft drie sloop/nieuwbouwprojecten in ontwikkeling.

Rode Dorp

Het eerste bestaat uit 171 oude eengezinswoningen in het Rode Dorp waar we 172 nieuwe eengezinswoningen gaan terugbouwen. Dit project vindt plaats in drie fasen:

- fase 1 (47 woningen) is klaar (34 huurders keerden terug),
- fase 2 is gesloopt en de bouw loopt (31 huurders keerden terug uit fase 2 en 3),
- fase 3 sloop en bouw is in afwachting.

Hellenbroeckstraat

Daarnaast zijn 3 kleine eengezinswoningen gesloopt in Hellenbroeckstraat in Zwammerdam. Hier staan nu vier bijzondere, nieuwe, houten eengezinswoningen. Er waren geen huurders die terugkeerden.

Magnolia Bospark

De 28 oude huurbungalows in Magnoliastraat en Bosparkweg staan op de nominatie voor sloop. Ook het bijbehorende complex met 58 appartementen gaan we slopen. Op dit moment zijn de huidige huurders van de bungalows op zoek naar vervangende woonruimte. De nieuwbouw vindt in twee fasen plaats: fase 1 (67 nieuwe appartementen) in 2025 en fase 2 (68 nieuwe appartementen) in 2027. We weten pas in 2023 welke huurders terugverhuizen.

Nieuwbouw in voorbereiding (bouw)

23

woningen Mendelweg (afhankelijk van sloop gymzaal Boskoop)

58

woningen herontwikkeling Rode Dorp fase 3 (sloop-nieuwbouw)

135

woningen herontwikkeling Magnoliastraat/Bossparkweg (sloop-nieuwbouw)

165

woningen Noorderkeerkring (bestaat nu nog uit woonunits voor opvang Oekraïense vluchtelingen)

257

woningen Noorderlicht (stationslocatie)

60

woningen in Waterrijk West te Boskoop, zowel eengezinswoningen als appartementen

40

woningen in Klompenmaker

2.5 Woningtoewijzing

Activiteiten en resultaat 2022

AANTAL NIEUWE
VERHURINGEN (WONINGEN)

600

Verschil met 2021: 21 meer

AANTAL DAEB-WONINGEN
NIET PASSEND
TOEGEWEZEN

11 (1,9%)

AANTAL DAEB-WONINGEN
PASSEND TOEGEWEZEN

541 (92,6%)

aan huurders met een inkomen tot € 40.765,-

AANTAL DAEB-WONINGEN
MIDDENCATEGORIE

30 (5,2%)

aan huurders met een inkomen tussen € 40.765,- - € 45.014,- (10% mag)

AANTAL WONINGEN VRIJ
TOEGEWEZEN

13 (2,2%)

aan huurders met een inkomen > € 45.014,- en vrije ruimte (10% mag)

GEMIDDELDE
INSCHRIJFTIJD BIJ
TOEWIJZING

78,7 maanden

(74,1 in 2021)

GEMIDDELDE ZOEKTIJD

16,4 maanden

Project Passend (t)huis met voorrangsregels voor specifieke woningzoekenden kan voor een kortere zoektijd hebben gezorgd t.o.v. vorig jaar (22,4 maanden in 2021)

KORTSTE INSCHRIJFTIJD
BIJ TOEWIJZING

0,9 maanden

WONINGEN VERHUURD MET
EEN HUUR TOT DE 2E
AFTOPPINGSGRENS (IN 2022
€ 678,66)

82,9 %

Start verhuur nieuwe woningen

In 2023 starten we met de verhuur van nieuwe woningen in Hellenbroeckstraat (4 woningen), het Rode Dorp fase 2 (67 woningen), De Barones (131 woningen) en Zaagmolenweg (91 woningen).

Bij de verhuur van nieuwe huurwoningen in De Barones en Zaagmolenweg passen we voorrangsregels toe waardoor specifieke doelgroepen woningzoekenden een geschikte huurwoning kunnen vinden. Zoals jongeren t/m 27 jaar en eenoudergezinnen met kinderen.

Maatwerk in de kleine kernen

Voor Aarlanderveen en Zwammerdam is maatwerk toegepast. Woningzoekenden met lokale binding krijgen voorrang bij de woningtoewijzing.

Spoedzoekers en dak- en thuisloosheid

In het woongebouw De Jozef zijn 96 studio's (éénkamer) en 10 tweekamerwoningen beschikbaar. Hier kunnen spoedzoekers (zonder huisdieren, zonder kinderen) voor maximaal twee jaar wonen. Bij toewijzing behouden ze hun inschrijftijd als woningzoekende. In De Jozef wonen ook cliënten van Prodeba. Daarnaast krijgt in De Jozef ook aan aantal thuislozen (via De Binnenvest) een kans om onder begeleiding te wonen in een eigen woning.

In de vestiging van De Binnenvest in de Prins Bernhardlaan 8a is ook in 2022 dagopvang voor daklozen mogelijk (het Open Venster).

Tijdelijke huurcontracten in slooprojecten

Woonforte verhuurt woningen in het Rode Dorp die op de nominatie staan voor sloop met tijdelijke huurcontracten. Daarnaast verhuren we 28 huurbungalows in het sloop/nieuwbouw-project Magnolia Bospark ook met tijdelijke huurcontracten. De huurders van deze bungalows verhuizen naar een wisselwoning omdat deze woningen gesloopt worden. Door deze tijdelijke verhuur biedt Woonforte aan spoedzoekers een alternatieve oplossing voor woonruimte.

Passend (t)huis

Labelling in woningaanbod Huren in Holland Rijnland

We bieden huurwoningen via Huren in Holland Rijnland aan met labels voor specifieke groepen woningzoekenden om een zo lang mogelijke verhuisketen te creëren.

Aan het project Passend (t)huis is in 2022 op informatiebijeenkomsten (i.s.m. de gemeente) en ook op de jaarlijkse Jaarmarkt van Alphen aan den Rijn (21 september) meer promotie gegeven. Bovendien blijven door onze digitale Nieuwsbrief Passend (t)huis geïnteresseerden op de hoogte van het aanbod Passend (t)huis voor Doorstromers (50+). Als er aanbod is, verschijnt deze elke vrijdag in de mailbox. De groep Doorstromers (50+) vormt het startpunt voor de verhuisketen binnen het project Passend (t)huis.

Label Herstarter

We hebben een aantal kleinere huurwoningen geselecteerd speciaal voor eenoudergezinnen met een spoedvraag. Zo kunnen ze op een eigen plek op adem komen, voordat ze verder op zoek gaan naar vaste woonruimte. Zij behouden hun inschrijftijd bij Huren in Holland Rijnland.

Label Starter

Jongeren onder de 23 jaar die op zoek zijn naar een huurwoning maken eigenlijk geen kans op de reguliere woningmarkt. Ze staan net ingeschreven en hebben nog te weinig inschrijftijd om in aanmerking te komen. Voor deze doelgroep verloten we regelmatig huurwoningen.

Label Doorstromer sociaal en middeninkomen

Huurders 50+ met een sociaal inkomen die wonen in een huureengezinswoning kunnen verhuizen naar een kleiner, geschikt appartement van Woonforte met huurgewenning. Huurders 50+ met een middeninkomen kunnen ook met voorrang verhuizen naar geselecteerde appartementen sociale huur maar dan zonder huurgewenning.

Label Doorstromer vrije sector

Huurders 50+ die een hoger inkomen hebben, kunnen ook verhuizen naar een kleiner, geschikt appartement van Woonforte. Zij betalen een maandhuur vanaf € 810,- tot een maximaal afgesproken bovengrens (exclusief servicekosten).

LABEL HERSTARTER**5 woningen toegewezen**

10 beschikbaar: 5 label herstarter, 4 regulier, 1 bijz. toewijzing

LABEL STARTER**18 woningen toegewezen**

56 beschikbaar: 18 label starter, 13 regulier, 25 bijz. toewijzing

LABEL DOORSTROMER**18 woningen toegewezen**

58 beschikbaar: 36 label doorstromer (waarvan 18 PT en 18 daarna regulier), 22 regulier

LABEL DOORSTROMER**1 woning toegewezen**

4 beschikbaar: 4 label vrije sector, 3 nog niet toegewezen

Oekraïense vluchtelingen in Noorderkeerkring

Het voormalig GGZ-Rivierduinen-gebouw aan Noorderkeerkring heeft Woonforte na aankoop in zijn geheel verhuurd aan Villex Vastgoedbeheer. Zij verhuurden de 126 kleine units met gezamenlijke keuken/badkamer (Jazz Woon) tijdelijk aan jongeren. Het huurcontract met Villex liep in juli 2022 af. Vanaf 1 juli 2022 hebben we deze locatie beschikbaar gesteld aan de gemeente voor het huisvesten van vluchtelingen uit Oekraïne.

2.6 Urgent woningzoekenden en statushouders

Taakstellingen 2022

Taakstelling voor gemeente Alphen aan den Rijn: huisvesting 150 statushouders.

Urgent woningzoekenden: minimaal 90% huisvesten.

Taakstelling contingentenregeling: 39 (+3 van vorig jaar).

Activiteiten en resultaat 2022

Taakstellingen gehaald

AANTAL STATUSHOUDERS
DOOR WOONFORTE
GEHUISVEST

**100 (inclusief
gezinshereniging)**

Samen met Habeko wonen zijn 178
statushouders gehuisvest.

AANTAL WONINGEN AAN
STATUSHOUDERS
TOEGEWEEZEN

70

AANTAL WONINGEN
TOEGEWEEZEN AAN URGENT
WONINGZOEKENDEN

28

(exclusief stadsvernieuwing en
bijzondere doelgroep)

WONINGEN
STADSVERNIEUWINGS-
URGENTIE

20

(toegewezen aan mensen met
een stads-vernieuwingurgentie -
in geval van sloop)

BIJZONDERE
TOEWIJZINGEN

10

(woningen die buiten 'Huren in
Holland Rijnland' om zijn
toegewezen aan mensen in
noodsituaties en in geval van
overlast)

CONTINGENTREGELING

30

(woningen toegewezen, verdeeld
over diverse instellingen)

2.7 Partners in Wonen en Zorg

Prestaties in de zorg

AANTAL ONZELFSTANDIGE
WONINGEN (INTRAMURAAL)

NIEUWE VERHURINGEN AAN
ZORGPARTIJEN

319**1**

Grotendeels verhuurd via
zorgpartijen.

Zorgvastgoed

Woonforte zocht ook in 2022 met zorgpartijen naar alternatieven voor passende woonruimte voor cliënten. We kijken zowel naar bestaande (zorg)complexen als mogelijkheden voor nieuwbouw. Voor de nieuwbouw Klompenmaker en de nieuwbouw Noorderkeerkring zijn gesprekken met zorgpartijen.

2.8 Middeninkomens

Activiteiten en resultaat 2022

AANTAL WONINGEN DOOR
WOONFORTE TOEGEWEEZEN

30 (= 5,1%)

MAXIMAAL TOEGESTAAN

10%

aan huurders met een inkomen
tussen € 40.765,- en € 45.014,-

Project Passend (t)huis ook voor middeninkomens

Met dit project bieden we senioren arrangementen aan om het verhuizen naar een gelijkvloerse woning aantrekkelijker te maken. Ook middeninkomens krijgen de kans om vanuit een eengezinswoning (huur) door te stromen naar een appartement van Woonforte. Zij krijgen niet het volledige pakket met voordelen (op huur bijvoorbeeld) zoals we bij huurders met een sociaal inkomen aanbieden.

2.9 Verkoop

Resultaten 2022

VERKOCHTE WONINGEN

83

TERUGKOOP WONINGEN

1

VERKOCHTE NIET-WONINGEN

7

(garages/kelderruimten)

A construction worker wearing a dark jacket, a black cap with 'THE NORTH FACE' logo, and work gloves is kneeling on a roof. He is using a green and black Makita power drill to work on a metal roof structure. The background shows a clear blue sky, some trees, and a modern multi-story building with many windows. The text 'Doel 2: Mensen met een laag (of midden) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.' is overlaid on the image.

Doel 2: Mensen met een laag (of midden) inkomen kunnen betaalbaar wonen in Alphen aan den Rijn.

3.1 Doelen en ambities

Wij zorgen ervoor dat de huurprijs past bij het inkomen van de huurder door 95% van onze woningen bereikbaar te houden voor de sociale doelgroep. Daarvan labelen wij 80% van de woningen voor mensen die zijn aangewezen op huurtoeslag:

- 10% tot 2e aftoppingsgrens
- 55% tot 1e aftoppingsgrens
- 15% tot kwaliteitskortingsgrens (jongeren).

3.2 Onze aanpak

Wij wijzen woningen passend toe: mensen die aangewezen zijn op huurtoeslag kunnen alleen een woning huren onder de voor hen geldende aftoppingsgrens.

Huishoudens met een middeninkomen bieden wij een vrijesectorhuurwoning. Wij stellen hiervoor 5% van onze woningen beschikbaar. Dit verlicht de ergste nood voor deze groep. Onze focus ligt wel voornamelijk bij doorstroming van middeninkomens vanuit sociale huurwoningen.

Huishoudens met een middeninkomen kunnen ook een voormalige huurwoning bij ons kopen. Huurders hebben hierbij voorrang.

Wij laten de huren jaarlijks gemiddeld niet meer stijgen dan de inflatie, maar in 2023, 2024 en 2025 hanteren we een gemiddelde maximale stijging gelijk aan CAO-loonontwikkeling van het jaar ervoor min 0,5%.

Huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum krijgen in 2023 een huurverlaging naar € 550 (prijspeil 2020) als hun huur hoger is dan € 550 per maand.

Wij bieden maatwerk aan huurders die de huur niet kunnen betalen.

De verduurzaming van onze woningen draagt bij aan lagere woonlasten voor onze huurders.

3.3 Huurbeleid

Activiteiten en resultaat 2022

Huurmatiging sociale huur

HUURVERHOEGING
SOCIALE DOELGROEP

**1,29% (inflatie
2,8%)**

Uitzonderingen: EFG-labels (0%),
sloopwoningen (0%)

Inkomensafhankelijke huurverhoging (IKA)

AANTAL HUISHOUDENS

924

Verdeling van IKA in twee varianten

€25,- VOOR HOGE
MIDDENINKOMENS/ €50,-
VOOR HOGE INKOMENS

625 / 299

Voor de IKA hanteren we de helft
van wat maximaal is toegestaan.

3.3 Betalingsproblemen voorkomen

Doelstelling 2022

Woonforte pakt betalingsproblemen zo vroeg mogelijk aan en probeert huisuitzetting te voorkomen. We voorkomen ontruiming op basis van alleen huurschuld en gaan in dat geval over tot huisuitzetting als extreme uitzondering.

Activiteiten en resultaat 2022

HUURACHTERSTAND

0,91 %

ONTRUIMINGEN

4

Huishoudens die zijn ontruimd

Convenant Voorkomen Huisuitzetting

In dit convenant slaan de gemeente Alphen aan den Rijn, GGD Hollands Midden en Woonforte de handen ineen om schuldensituaties en dreigende huisuitzetting zoveel mogelijk te voorkomen. Dit maakt dat het aantal ontruimingen al jarenlang heel laag is.

Schoon Schip

Wij werken samen met de gemeente met vroegsignalering (Schoon Schip). Dat betekent dat huurders met een betaalachterstand worden aangemeld bij de gemeente. Vaak gaat het om meer uitstaande schulden en die komen zo in beeld.

Armoede in beeld

Woonforte en Habeko wonen werken samen met de gemeente en de huurdersorganisaties een plan van aanpak uit. We brengen in kaart hoeveel armoede er is in onze gemeente en geven aan wat wij hieraan meer kunnen doen.

3.4 Energiebesparing voor onze huurders

Aanpak vanuit missie, visie en strategie

De verduurzaming van onze woningen draagt bij aan lagere woonlasten voor onze huurders. Daarover leest u meer in [5.3 Wonen in een energiezuinige woning](#).

Activiteiten en resultaat 2022

Met de grote stijging van de gasprijzen begin 2022 kon de energierekening van onze huurders flink oplopen. Op drie manieren hebben we huurders proberen te helpen en te voorkomen dat ze (achteraf) in de financiële problemen komen.

Verhogen voorschotten

Ook Woonforte heeft bij de inkoop van gas voor collectieve installaties te maken met een veel hogere gasprijs dan in eerdere jaren. De inkoop is dit jaar 37% duurder. Om te voorkomen dat huurders bij de eindafrekening over 2022 (> april 2023) financieel in de problemen komen, hebben we de voorschotten verhoogd. Dit geldt alleen voor de huurders die een voorschot aan ons betalen. Het gaat om de volgende voorschotten: voorschot stookkosten en warm water: 37% en voorschot algemene verlichting: 1,6%.

Tips voor energiebesparing

Aan de gasprijs zelf kunnen we niets doen. Wel kunnen we huurders tips geven over het besparen op verbruik van energie thuis. Bijvoorbeeld de verwarming een graad lager zetten, korter douchen en de gordijnen 's avonds dicht doen. We hebben een infographic met tips aan alle huurders verstuurd, want minder energie verbruiken, is ook minder betalen.

Gratis energiebesparende producten t.w.v. € 70,00

De gemeente heeft in 2022 onder andere voor huurders een Groene Bon beschikbaar gesteld. Met deze Groene Bon kunnen huurders voor € 70,00 aan kleine energiebesparende producten kopen. De actie liep tot uiterlijk 31 juli 2022 en was een groot succes.

A photograph of a modern kitchen interior. In the center, a man with glasses and a purple sweater is leaning over a wooden countertop, cleaning it with a red and white striped cloth. To his right, a woman with short grey hair, wearing a black cardigan over a pink top, is seated at a dining table, looking down. The kitchen features white upper cabinets, a white tiled backsplash, and a black kettle on the counter. A large, bright orange leather sofa is in the foreground, partially obscuring the view. The ceiling has a modern light fixture with multiple small bulbs. The overall atmosphere is clean and contemporary.

Doel 3: Onze huurders wonen in een kwalitatief goede woning.

4.1 Doelen en ambities

- Wij streven naar het behouden van een gemiddelde conditiescore van minimaal 3.
- Onze huurders zijn net zo tevreden over hun huis als huurders van vergelijkbare corporaties in Nederland. Hiervoor gebruiken we de Aedes Benchmark.

4.2 Onze aanpak

Wij voeren adequaat onderhoud uit aan onze woningen.

Huurders kunnen via klantgestuurd onderhoud hun keuken, badkamer en toilet vernieuwen als de afschrijvingstermijn is verstreken.

Wij renoveren en moderniseren woningen die verouderd zijn. Wanneer de kosten niet in verhouding staan tot de mogelijk te halen kwaliteit kan sloop een betere optie zijn.

Als iets stuk is, repareren wij dat binnen 14 dagen.

Wij nemen maatregelen om bovenmatige hitte in woningen te voorkomen.

Wij nemen maatregelen om wateroverlast door hevige regen te voorkomen.

4.3 Investerings in onderhoud

Activiteiten en resultaat 2022

Onderhoud

PLANMATIG ONDERHOUD

€ 9,6 miljoen

CONTRACTONDERHOUD

€ 4 miljoen

REPARATIEONDERHOUD

€ 3,7 miljoen

MUTATIEONDERHOUD

€ 4,4 miljoen

RENOVATIEONDERHOUD

0,2 miljoen

(dit zijn narooikosten van renovatieprojecten die in 2021 grotendeels zijn opgeleverd)

KLANTGESTUURD ONDERHOUD

€ 2,2 miljoen

(dit zijn 297 onderdelen (keukens, badkamers of toiletten)

Klantgestuurd onderhoud

We zijn in 2022 gestart met de eerste projecten volgens het herijkt klantgestuurd onderhoud van badkamers, keukens en toiletten. Vanaf de herijking ontvangen de huurders een brief als de afschrijvingstermijn verloopt van badkamer, keuken en/of toilet. Dan kunnen zij zich aanmelden voor een vervangingstraject van deze onderdelen volgens vooraf gedefinieerde kleurkeuzes.

Rookmelders in alle huurwoningen

Per 1 juli 2022 zijn rookmelders op elke etage van een woning verplicht. We hebben in 2022 in bijna al onze huurwoningen de verplichte rookmelders (op elke verdieping) laten plaatsen. Bij 122 huurders is dit niet mogelijk gebleken, bijvoorbeeld door weigering. Tegen de weigeraars gaan we een rechtszaak aanspannen om alsnog de verplichte rookmelders te kunnen plaatsen.

Hittestress en wateroverlast

We hebben een enquête met als thema woningkwaliteit verstuurd aan 7.873 huurders. Hierin hebben we ook gevraagd naar de mate van hittestress en hoe huurders deze in hun huurwoning beleven. Met de resultaten (respons van bijna 2.500) gaan we aan de slag per buurt. Oplossingen zoals zonwering plaatsen e.d. werken we in een plan van aanpak uit. Daarnaast werken we in samenwerking met de gemeente aan digitale themakaarten voor hittestress en wateroverlast en zoeken uit in welke buurten de problemen het meest urgent zijn.

In alle nieuwbouwprojecten zijn thema's als hittestress (en ook duurzaam verwarmen en koelen van woningen) en wateroverlast sowieso onderwerpen om oplossingen voor te vinden in het licht van het opvangen van de gevolgen van klimaatverandering.

A photograph showing two construction workers on a dark, corrugated metal roof. One worker is kneeling, securing a long metal rail with a green strap. Another worker stands nearby. A large cardboard box, wrapped in clear plastic, is being lowered by a yellow crane with a chain. The box has some text on it, including 'Cantón San José'. The background shows a clear blue sky and a residential neighborhood with other buildings.

Doel 4: Onze woningen zijn energiezuinig: lagere woonlasten en tegen klimaatverandering.

5.1 Doelen en ambitie

- Wij realiseren 55% afname van CO₂-uitstoot in 2030 t.o.v. 1990.
- In 2030 zijn minimaal 3.500 van onze woningen op het niveau van de nieuwe Standaard of beter.
- In 2028 hebben wij alle woningen met energielabel E, F en G uitgefaseerd, tenzij de woningen binnen vijf jaar erna worden gesloopt.
- Extra doelstellingen vanaf 2030, voor 2050: wij gebruiken uitsluitend hernieuwbare grondstoffen en energiebronnen.

5.2 Onze aanpak (tot 2030)

Wij isoleren minimaal 3.500 woningen (2.800 woningen isoleren we naar de nieuwe Standaard en de overige woningen isoleren we op een lager niveau dan de Standaard). Uitgangspunt is dat wij de energetisch slechtste woningen en woningen in buurten waar een warmtenet komt als eerste aanpakken. Daarnaast streven wij ernaar om de woningen in VvE's te verduurzamen naar de Standaard.

De nieuwbouw (recent gebouwd en nog op te leveren) draagt ook bij aan een duurzame woningvoorraad.

Wij werken mee aan het warmtetransitieplan van de gemeente en gaan buurten aansluiten op een warmtenet.

Wij hebben zonnepanelen aangebracht op 3.100 eengezinswoningen en onderzoeken de mogelijkheden voor het plaatsen van zonnepanelen op meergezinswoningen.

Onze (vervangende) nieuwbouw is NOM (nul-op-de-meter) of Beng (Bijna Energieneutraal Gebouw).

5.3 Verduurzamen in een hogere versnelling

Activiteiten en resultaat 2022

Het uitvoeren van dak-, vloer- en gevelisolatie is voor de komende jaren opgenomen in de projecten planmatig onderhoud.

De (vervangende) nieuwbouw (recent gebouwd en nog op te leveren) draagt bij aan een duurzame woningvoorraad. Nieuwbouwwoningen zijn duurzaam gebouwd en gasloos.

Op weg naar de Standaard

Vorbereiden van isolatie naar de Standaard

Vanuit het klimaatakkoord moeten in 2050 alle woningen voldoen aan de 'Standaard voor isolatie'. De Standaard geeft aan of de woning goed genoeg is geïsoleerd. In veel gevallen kan de woning daarmee aangesloten worden op een warmtepomp of een warmtenet en afgekoppeld van het aardgas.

Energieneutraal en isoleren huurwoningen

Woonforte heeft de ambitie om zoveel mogelijk huurwoningen energieneutraal te maken voor 2050. We zijn bezig met een plan voor isolatie van huurwoningen waarbij we alle woningen die meegaan naar de toekomst isoleren op het niveau van De Standaard. Woningen die niet toekomstbestendig zijn, gaan we slopen. Als we woningen op (iets) langere termijn gaan slopen, nemen we nog wel enkele isolerende maatregelen. Dit ligt vast in een portefeuille-overzicht.

Het verbeteren van de energiezuinigheid van huurwoningen binnen een VvE is lastiger te realiseren. We vinden het belangrijk dat ook deze huurders een beter geïsoleerde woning huren. Daarom gaan we ons inzetten om duurzaamheid op de agenda van de VvE te krijgen en hiervoor een plan te laten uitwerken (extern). In complexen waar Woonforte een duidelijke meerderheid heeft, nemen we een actievere houding aan (deelname aan commissies en het beschikbaar stellen van meer informatie).

Zonnepanelen voor appartementen

We doen onderzoek naar het plaatsen van zonnepanelen op appartementsgebouwen. In 2022 zijn op het appartementengebouw aan de Zuidkade zonnepanelen gelegd op het dak. Er zijn 32 zonnepanelen gelegd waarvan de opbrengst wordt gebruikt voor de elektra in de algemene ruimten: verlichting en liftbediening. Daarnaast deed 85% van de huurders mee met het aanbod om voor een huurverhoging aan te sluiten bij het project en zonnepanelen voor eigen verbruik te ontvangen.

Samenwerking Transitievisie Warmte

De gemeente is bezig met het opstellen van een plan voor de warmtetransitie om woningen van het gas af te halen. Bijvoorbeeld door een warmtenet of via warmtepompen. Er zijn voor het uitwerken van deze plannen vijf verkenningswijken benoemd. In vier daarvan hebben wij woningbezit en willen we de komende jaren aanhaken bij de planning van de gemeente.

Klimaatadaptatie

De klimaatverandering zorgt voor hogere temperaturen in de zomer. In een aantal complexen klagen bewoners nu al over hittestress. Verder moeten we ons voorbereiden op het voorkomen van wateroverlast door hevige regenval. We gaan beleid maken voor klimaatadaptatie. We nemen in 2023 passende maatregelen op in de complexplannen en meerjarenonderhoudsbegroting. Ook in het PVE-nieuwbouw en PVE-onderhoud nemen we noodzakelijke klimaatadaptieve maatregelen op.

5.4 Prestaties duurzaamheid

Activiteiten en resultaat 2022

AANTAL WONINGEN
VOORZIEN VAN GRATIS
ZONNEPANELEN IN 2022

62 woningen

Het project 'gratis zonnepanelen op 3.000 eengezinswoningen is afgerond.

BESPARING IN CO₂

3.676.000 kg

(stijging besparing t.o.v. 2021: 49%)

KOSTEN INVESTERING
ZONNEPANELEN 2022

€ 431.384

TOTAAL AANTAL

3.269

(inclusief renovatie en nieuwbouw
NOM- en BENG-woningen)

Verdeling in energielabel-categorieën woningbezit 2022

Afgemelde labels

Energielabel	DAEB	Niet-DAEB	Eindtotaal
A+++	62	0	62
A++	23	10	33
A+	68	3	71
A	1947	106	2053
B	1816	38	1854
C	2958	193	3151
D	1317	103	1420
E	945	8	953
F	309	4	313
G	196	2	198
--	35	2	37
Totaal	9676	469	10145

Nieuwbouw gasloos

Alle nieuwe eengezinswoningen zijn nul-op-de-meterwoningen (NOM). De nieuwbouw van appartementen is ook gasloos, maar deze zijn in eerste instantie BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Woonforte blijft huurders begeleiden in hun (nieuwe) nul-op-de-meter woning en een bijna energieneutrale woning.

Unieke houten woningen in Zwammerdam

Met vier houten eengezinswoningen in Zwammerdam experimenteren we met houtbouw. Voor dit project hebben we samengewerkt met Startblock BV. Startblock had al houten, kleine starterswoningen. Startblock heeft voor Woonforte deze starterswoningen doorontwikkeld naar volwaardige, compacte eengezinswoningen, 78 m², compleet met drie slaapkamers. Het is voor woningcorporaties een uniek product. De vier woningen zijn duurzaam, bestaan voor 80% uit PEFC gecertificeerd CLT-hout, afkomstig uit duurzaam beheerde bossen en kunnen tot wel 80 jaar blijven staan. Startblock plaatst voor hun eigen woonprojecten zelfs bomen terug wat zorgt voor een nihil uitstoot. Door de toepassing van hout, zonnepanelen en een luchtwarmtepomp en het ontbreken van gas zijn deze woningen duurzaam en energieneutraal.

Aanvullende kleine energiebesparende maatregelen

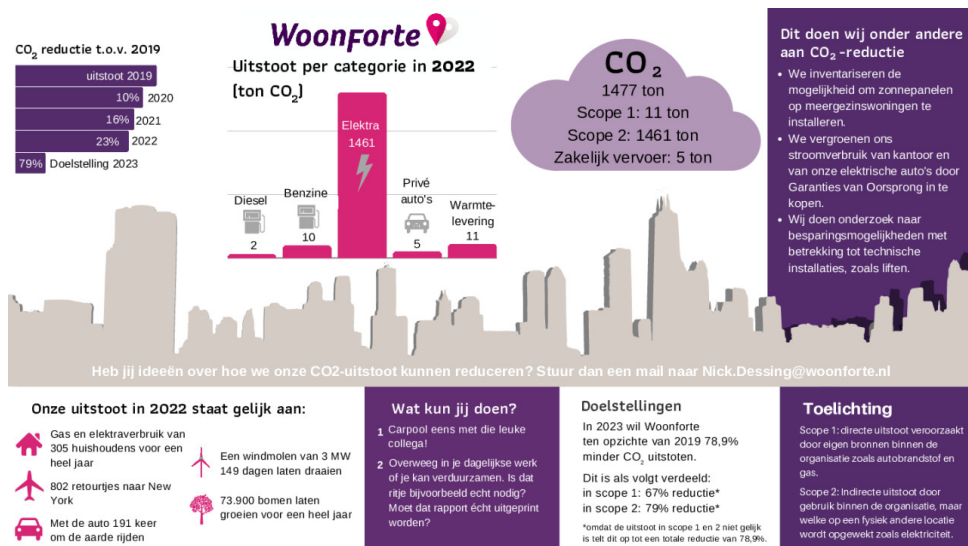
We zijn bij de Lange Diamant (168 huishoudens) langs geweest voor herstelwerkzaamheden en kleine energiebesparende maatregelen, zoals radiatorisolatie, kierdichting, tochtstrippen en beter afstellen mechanische ventilatie. Ook zijn we bij enkele complexen met veel huurwoningen met E, F of G-label langs gegaan met ook hier het plaatsen van kleine energiebesparende maatregelen.

Vergroenen van tuinen

- In alle huurcontracten van nieuwbouwwoningen staat dat huurders een bepaald percentage van de tuin groen moet houden (20-40% moet groen zijn).
- Als een woning leegkomt bij mutatie en de tuin is versteend, dan verwijderen wij een groot deel van de stenen zodat er weer tuin is voor de volgende huurder (minimaal 20%).
- Wij hebben in de Watervliet (straat) 2x een Steenbreekactie samen met de gemeente gedaan: tegels eruit, planten erin (in versteende voortuinen zitten nu meer planten).

5.5 CO2 Prestatieladder

Voor de bedrijfsvoering is een CO2-beleid voor de periode 2020-2023 opgesteld. Om onze ambities kracht bij te zetten, en hier intern actief en bewust mee aan de slag te gaan, is ervoor gekozen om de methodiek van de CO2 Prestatieladder in te zetten. Op basis van de CO2 footprint werken we aan meer reductie zowel bedrijfsmatig als in ons woningbezit. Voor ons woningbezit geldt dat we maatregelen nemen in de algemene ruimten om CO2 te reduceren. We plaatsen ledlampen bij vervanging/vernieuwing en kijken naar een energiezuiniger liftgebruik. Met de inkoop van groene energie zetten we een grote stap in onze CO2-reductie.



Resultaten CO₂-reductie Woonforte van 2022



Doel 5: Onze huurders hebben een fijne woonomgeving waarin zij deel kunnen zijn van een gemeenschap.

6.1 Doelen en ambities

- Onze buurten scoren gemiddeld minimaal een 7 op vitaliteit in de vitaliteits- en veerkrachtmeting van VNG of groen op de veerkrachtmeting van Aedes.
- De huurders zijn tevreden over de wijze waarop wij hen betrekken bij ons beleid en bij de plannen voor hun complex. Ze waarderen dit gemiddeld met minimaal een 7.

6.2 Onze aanpak

Wij zetten huismeesters, buurtbeheerders en sociaal beheerders in die samen met bewoners en partnerorganisaties zorgdragen voor de leefbaarheid in de wijk. Wij letten op het schoon, heel en veilig zijn van de buurt en waar nodig nemen wij hiervoor fysieke maatregelen in- of rondom onze gebouwen. Wij stimuleren huurders deel te nemen aan het prettig en veilig maken en/of houden van hun woonomgeving.

Huurders kunnen meedenken en/of meebeslissen over plannen voor hun complex en omgeving.

Wij stimuleren verbondenheid tussen bewoners door ontmoeting te faciliteren en stimuleren.

Wij stimuleren waar nodig participatie in buurten door het werven en faciliteren van Buurtkanjers.

Wij constateren multi-problematiek, schulden, overlast of eenzaamheid snel en bieden samen met partners een passende oplossing.

Wij melden criminele activiteiten bij de politie.

Wij houden bij toewijzing en vastgoedsturing rekening met een evenwichtige samenstelling van buurten en dragen daarmee bij aan een ongedeelde stad.

6.3 Zelfredzaamheid en samenwerking

Activiteiten en resultaat 2022

Buurtkanjers

Buurtkanjers zijn actieve bewoners/huurders die nauw samenwerken met vooral de buurtbeheerder, de gebiedscoördinatoren van de gemeente en de wijkagent, en die activiteiten organiseren voor andere bewoners.

ACTIEVE BEWONERS

81

In verschillende buurten zijn weer bewonersactiviteiten georganiseerd, variërend van schoonmaakacties, koffie-inloop en tuin-opknappacties. Uit het Leefbaarheidsfonds is ook een aantal praktische maatregelen betaald die de leefbaarheid in complexen verbeteren. Zoals:

- In een complex zijn bij enkele bergingen de opstapjes kleiner gemaakt: van 2 naar 3 treetjes.
- Vervangen van een minibieb na brandstichting.
- Een fietsenstalling bijgeplaatst.
- Informeren bewoners in een wijk over tuinregels met extra flyer (onderhoud).
- Nieuwe (duidelijke) bestickering van liften in een bepaald complex.

- Plaatsen van mosquito's (bestrijden van overlast hangjongeren met hoog frequentie-geluid).
- Bijdragen aan de organisatie van Burendag in meerdere buurten.
- In samenwerking met Stichting Steenbreek en gemeente in enkele straten 'stenen eruit, planten erin'-actie gedaan.
- Extra tuinwerkzaamheden zoals schoonspuiten tegelwerk, hulp bieden bij verwijderen onkruid.
- Schoonmaakacties met bewoners in portiekflats en in enkele straten.
- Plaatsen van een picknickbank.
- Bijdragen aan Sinterklaas- en Kerstviering aan bewonersgroepen.
- Inzet van extra beveiligers tijdens Oud en Nieuw in een complex.

Buurtbeheerders en huismeesters

De buurtbeheerders en actieve bewoners hebben een belangrijke rol in de verbetering van de leefbaarheid. Dit gebeurt in samenwerking met de gemeente bij gemeenschappelijke beheervraagstukken. Onze consultants Sociaal Beheer voeren hierover samen met de gemeente en andere, professionele wijkpartijen periodiek overleg. Buurtbeheerders houden in de buurten vinger aan de pols. Zij helpen actieve bewoners met (ideeën voor) het organiseren van buurtactiviteiten voor en door bewoners. Of ondernemen activiteiten om bijvoorbeeld huurders te helpen die weinig inkomsten hebben met tuinonderhoud of een opknapbeurt samen met andere buurtbewoners. Huismeesters houden zich meer bezig met technische zaken in en rondom flatgebouwen.

BUURTBEHEERDERS

5

zorgen voor buurten en complexen die schoon, heel en veilig zijn

HUISMEESTERS

5

houden zich bezig met technische zaken rond complex en/of gebouw

LOONKOSTEN BUURTBEHEERDERS EN HUISMEESTERS

€ 394.453,-

DOORBELAST

€ 35.509,-

(doorbelast aan huurders in de servicekosten)

Verbeteren van de leefbaarheid in buurten

Beheerplannen bijzondere woonvormen

Huisvesting van spoedzoekers, jongeren, statushouders en mensen uit contingents vraagt om andere wijzen van beheer. We maken beheerplannen voor de nieuwe woningen aan Zaagmolenweg (nieuwbouw) en voor De Barones (transformatie van kantoor naar woningen). We nemen ook het beheerplan voor De Jozef onder de loep.

Veerkrachtbuurten/leefbaarheid

Enkele buurten scoren te laag op veerkracht. We willen gemiddeld een 7 scoren in de vitaliteits- en veerkrachtmeting van VNG of minimaal alle wijken groen in de veerkrachtmeting van Aedes. Om dit te bereiken, gaan we in 2023 plannen voorbereiden en uitwerken.

Leefbaarheid in flat Lange Diamant

Lange tijd heeft Woonforte gedacht aan sloop/nieuwbouw voor deze flat (en omgeving). Daarom is er beperkt onderhoud gedaan en dat is te zien aan de flat. We hebben besloten af te zien van sloop en gaan renoveren (voor een

betere uitstraling) en flink verduurzamen. Vooruitlopend op de voorbereiding van de renovatie zijn alle huishoudens na de zomer bezocht. Tijdens het bezoek zijn direct kleine werkzaamheden uitgevoerd tegen tocht en ook kleine reparatie gedaan. Het resultaat was een goed beeld van de staat van de woningen en een goede kennismaking met alle huishoudens. In 2023 stellen we de plannen op en gaan deze uitwerken. Hierbij betrekken we de bewoners.

Input van huurders op ons beleid

We betrekken huurders bij het opstellen van plannen voor hun buurt en/of complex. Daarnaast willen we input van huurders op ons beleid in brede zin. Of huurders tevreden zijn en of we dit voldoende doen, meten we met de visitatie. In 2023 gaat deze plaatsvinden.

A young man and woman are standing on a balcony. The man is on the left, wearing a red and black plaid shirt over a black t-shirt, black pants, and black sneakers. The woman is on the right, wearing a dark blue shirt with white polka dots, light blue jeans, and colorful sneakers. They are both smiling and have their hands in their pockets. The balcony has a brick wall on the left and a blue door. The background shows a clear sky and some distant buildings.

Doel 6: Wij zijn een adaptieve, wendbare, efficiënte, toekomstgerichte organisatie met een goede dienstverlening.

7.1 Doelen en ambities

- Wij willen dat onze huurders onze dienstverlening gemiddeld met ten minste een 8 waarderen.
- Wij streven ernaar dat onze partnerorganisaties tevreden zijn over de samenwerking (gemiddeld minimaal een 8, bij de visitatie).
- Wij willen dat Woonforte een organisatie is waar mensen graag werken. Wij streven daarom naar gemiddeld een 8 in het MTO.
- We willen qua bedrijfslasten minimaal de B-categorie (het gemiddelde) in de Aedes Benchmark scoren.

7.2 Onze aanpak

Wij zorgen dat wij duidelijke afspraken maken en dat wij onze afspraken nakomen. Wij communiceren helder over wat kan en wat we doen.

Wij zetten digitalisering en standaardisering in om onze dienstverlening te optimaliseren.

Wij signaleren wat er in de samenleving, ons werkveld en onze directe omgeving speelt. We verplaatsen ons in onze huurders en relaties en hun belangen. Bij samenwerking streven wij zoveel mogelijk wederkerigheid na.

Wij betrekken huurders en de gemeente bij het opstellen en uitvoeren van ons beleid.

Wij maken prestatieafspraken met de gemeente en huurderorganisatie en zorgen dat wij deze halen.

Wij willen dat Woonforte een organisatie is waar mensen met plezier werken. Om dit te bereiken is het belangrijk dat er een goede energiebalans wordt ervaren. Door aandacht te geven aan persoonlijke ontwikkeling, afwisselend, uitdagend werk en de samenwerking binnen en tussen de teams, proberen we de juiste balans te houden.

Wij trainen, coachen en sturen op handelen volgens de bedoeling van onze missie en visie, en onze kernwaarden 'STOER'.

Wij streven diversiteit en inclusiviteit in onze eigen organisatie na, zodanig dat deze een afspiegeling is van de samenleving.

Wij zorgen dat wij talent aantrekken en aanwezig talent in de organisatie optimaal benutten.

Wij investeren in ontwikkeling, opleiding en duurzame inzetbaarheid van medewerkers.

Wij zijn een lerende organisatie. Wij gebruiken fouten als een waardevolle les. We bespreken casussen met elkaar om samen nieuwe oplossingen te bedenken.

We werken doelmatig. Wij houden voortdurend voor ogen dat wij met maatschappelijke middelen werken en dat wij daar zorgvuldig mee moeten omgaan.

We houden ons aan wet- en regelgeving.

Wij zorgen dat onze organisatie adequaat en efficiënt ingericht is en blijft. Daartoe herijken wij regelmatig onze processen.

Wij digitaliseren, gebruiken data en nieuwe technologieën om onze dienstverlening, en bedrijfsvoering te optimaliseren en om onze woningen te verduurzamen.

Via ons financieel beleid zorgen wij dat Woonforte nu, en op de lange termijn, een financieel gezonde organisatie is.

7.3 Meer focus op missie, visie en strategie

Activiteiten en resultaat 2022

Woonforte is een ambitieuze corporatie. De prioriteit ligt bij nieuwbouw, doorstroming op de woningmarkt en het doelmatiger maken van de organisatie. Om deze ambities te kunnen halen, gaan we het SSP (strategische personeelsplanning) 2024 uitwerken.

Handelen in de geest van de bedoeling

Door de basisprocessen meer te standaardiseren, is meer tijd en ruimte om 'maatwerk' bij klanten toe te passen waar nodig.

Ontwikkeltraject

We organiseren trainingen voor leidinggevendenden, teams en medewerkers individueel over de uitgangspunten van STOER (Samen, Transparant, Open, Eerlijk en Respect).

Hybride werken

Met de uitkomst van een medewerkerstevredenheidsenquête van begin 2022 is een plan uitgewerkt met uitgangspunten voor hybride werken. De combinatie thuiswerken en op kantoor werken is niet meer weg te denken. Daarover hebben we goede afspraken gemaakt zodat de processen optimaal blijven lopen. Daarnaast is veel gedigitaliseerd, zoals digitale ondertekening in huurcontracten, dat we willen behouden.

7.4 Klanttevredenheid

Activiteiten en resultaat 2022

Wij zorgen dat wij duidelijke afspraken maken en dat wij onze afspraken nakomen. Wij communiceren helder over wat kan en wat we doen.

Klanttevredenheid

GEMIDDELD (BEREKENING
AEDES BENCHMARK)

7,8

NIEUWE KLANT

7,4

VERTREKKENDE KLANT

7,9

REPARATIEVERZOEKEN

8

Persoonlijk contact beter gewaardeerd

Het proces van vertrekkende klant en nieuwe klant hebben we gewijzigd met de input van een eerder gehouden klantreis. Er kwam een extra inspectiemoment én een checklist met informatie over het goed achterlaten van de woning bij verhuizing. Meer persoonlijk contact in combinatie met een duidelijke checklist zorgt voor een hogere klanttevredenheid.

Klantcontacten

VIA MIJN WOONFORTE

6.812

3.247 via het huurdersportaal en
3.565 reparatieverzoeken (26%) (dit
kan zonder inloggen via website)

TOTAAL

66.380

alle contacten via telefoon, balie,
whatsapp, digitaal

Klachtencommissie

BEHANDELING DOOR DE
ONAFHANKELIJKE
KLACHTENCOMMISSIE

3 klachten

waarvan 2 gegrond en 1 ongegrond
is verklaard)

Uitleg van behandeling

- 2 klachten zijn gegrond verklaard: daarvan heeft Woonforte het advies overgenomen.
- 1 klacht is ongegrond verklaard.

Overstap naar regionale klachtencommissie

Per 1 oktober 2022 zijn we overgestapt naar de regionale klachtencommissie Klachtencommissie Wonen Zuid-Holland (KCWZH). De onafhankelijke klachtencommissie van Woonforte - bestaande uit een aantal leden - heeft veel jaren klachten behandeld met oog voor het huurdersbelang. De leden waren aan het einde van hun zittingstermijn en de vraag was of we nieuwe leden gingen zoeken of dat we konden aansluiten bij een regionale klachtencommissie. Na acceptatie van Woonforte door deze commissie werd de overstap een feit.

Overleg met bewonerscommissies

AANTAL (INFORMELE)
BEWONERSCOMMISSIES
WAARMEE WOONFORTE
OVERLEG HEEFT GEVOERD

15

Overleg met de huurdersvertegenwoordiging

Woonforte hecht veel waarde aan de Huurdersorganisatie Groene Hart als vertegenwoordiger van alle huurders en als gesprekspartner. Onderwerpen die zijn besproken:

- Begroting 2022
- Prestatieafspraken 2022
- Kaderbrief 2023
- Huurverhoging per 1 juli 2022
- Jaarschijf onderhoud 2022
- Energiearmoede
- Servicekostenbeleid
- Prestentatie hoofdpunten jaarplan 2023
- Keuzemogelijkheid bij nieuwbouw
- Aanpak woningen met E-, F- en G-labels
- Overstap naar regionale klachtencommissie

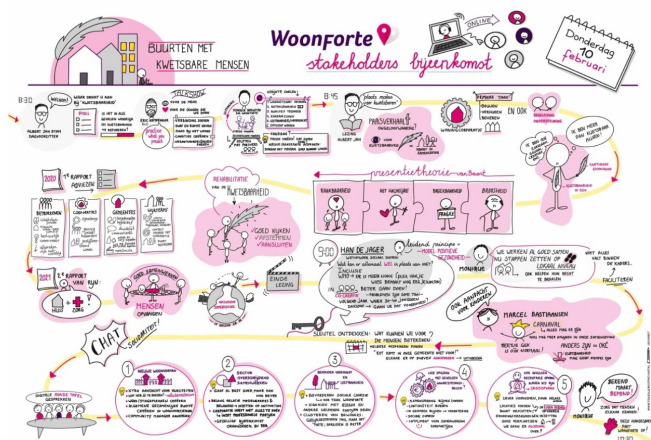
AANTAL X OVERLEG MET
HUURDERSORGANISATIE
GROENE HART

4

Overleg met / zeggenschap voor onze stakeholders

Stakeholdersbijeenkomst

De bijeenkomst met stakeholders vond plaats in februari 2022 en was online. We hebben met 70 personen van onze belangrijke partnerorganisaties gesproken over mensen met een kwetsbare eigenschap. In de deelsessies zijn goede gesprekken gevoerd over het uitgaan van wat mensen wel kunnen, het samen leven en het omarmen van mensen met kwetsbaarheid, verbinding leggen tussen professionals en burens, woonvormen creëren die dit ondersteunen en natuurlijk het samenwerken tussen alle professionals.



Samenvatting van de stakeholdersbijeenkomst

Woonbijeenkoms met raadsleden

In 2022 waren er gemeentelijke verkiezingen. Daarom hebben we extra aandacht aan onze relatie met de gemeente besteed. We hebben een reactie op het collegeprogramma gestuurd waarin onze boodschap was: 'met elkaar de schouders eronder'. Ook hebben we samen met Habeko wonen op 8 juni voor de raadsleden een workshop 'Werken aan wonen' en een excursie langs een paar projecten georganiseerd.

Daarnaast hebben zeven raadsleden een dagje stagegelopen bij Woonforte. Het is belangrijk dat je samen met je belangrijkste partners optrekt. Gelukkig werken we in Alphen aan den Rijn prettig samen.

Impressie Workshop van Habeko en Woonforte
"Werken aan goed Wonen" – 8 juni 2022

Geruukker
"Aan uitdaging geen gebrek"
Woningmarkt staat op z'n kop
Rente van 1,5% naar 3,75%
Consument kan minder lenen
Hypotheekaanpakken dalen
25% meer woningen te koop
Bouwopgaven explosieven
Huurprijzen stijgen (index)
Energiekosten 265% gestegen

De vier grote opgaven voor corporaties

1. Wooncrisis oplossen: bouwen en woonvorming
2. CO₂ neutraal maken: bouwen en gasloos maken
3. Betaalbaar wonen: huur verminderen en energiekosten verlagen via verduurzaming
4. Vitale buurt: diversiteit en samenleven in fijne buurt, goede begeleiding, betaalbare huur, goede samenwerking van alle professionals in de wijk

Bouwopgave
Wij geven u mee: wij weten tempo maken met bouwen, maar bouwmarkt is niet dat menig alomtegenwoordig. Het is aan de politiek om een afweging te maken tussen belangen omgeving / huizen en belangen woningzoekenden / huurders.
Wij nemen van u mee: het is op behoefte van huurders. Nieuwe woningen nodig voor starters en senioren.

Verduurzaming
U geeft ons mee dat alternatieven voor gas eerst op orde moeten zijn voordat we het gas af kunnen. Daarna kan overheid het afwringen.
U vindt dat huurders en eigenaren gelijk geïnteresseerd moeten worden door de overheid.
Wij geven u mee dat we ons sterkte niet doen om gasloos willen mogelijk te maken i.s.m. gemeente.

Betaalbaarheid
Wij nemen van u mee dat we denken op de koopmarkt - die niet bij Woonforte of Habeko horen - ook betaalbaar moeten kunnen kopen (zelfde aanbod als huurders).
Wij passen ons verhuurbeleid flexibel aan.
Wij blijven oog houden voor betaalbare huurprijzen voor lage inkomens.
Wij krijgen de huurverhogingen.
Huurders van decent geïsoleerde woningen krijgen geen huurverhoging.
Wij willen u ook meegeven dat de inkomens te laag zijn om een huur te betalen. Zeker als het gaat om bijstand en minima.

Vitale buurt
Wij nemen mee: samen, samen en groen moeten in balans zijn.
Er zijn ambassadeurs in de wijk nodig.
Wij roepen op om de samenwerking in de wijk samen te maken.

Financien
U heeft onze uitdagingen verteld over corporaties, huizen en inkomens op middelen van grote afbrekeners wonen. Het is essentieel dat de huur voor de bewoners betaalbaar blijft. Overheid is dat de uitdaging voor duurzaamheid de afgelopen jaren hoger moeten dan de gemeenschap. Dit komt onder het met de uitdaging voor de komende jaren.

Woonbijeenkoms met raadsleden

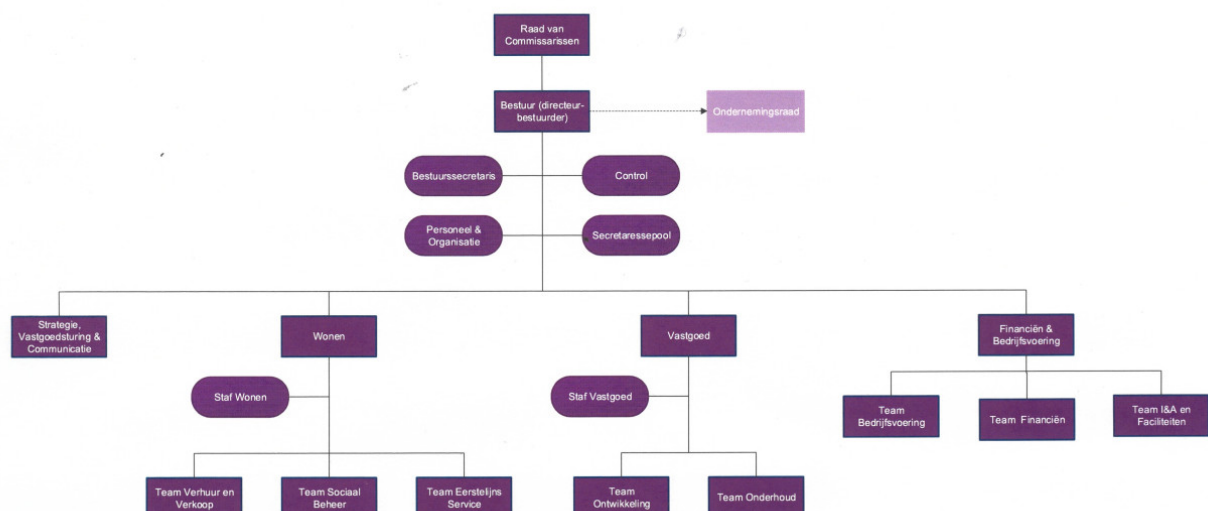
7.5 Ontwikkeling van de organisatie

Activiteiten en resultaat 2022

Organisatiestructuur

In 2022 is de organisatiestructuur onveranderd gebleven. Wel zijn medewerkers uit dienst gegaan en is onder andere een aantal nieuwe leidinggevendenden en managers bij ons begonnen. Het organigram ziet er als volgt uit:

Mens en maatschappij (klant/huurder/woningzoekende, gemeenschap/gemeente)



Organigram Woonforte 2022

Kennisontwikkeling van medewerkers

Ontwikkeling leiderschapsontwikkeling en cultuur

O.a. door training, workshops en coaching met intervisie worden competenties en vaardigheden meer ontwikkeld. Het leervermogen en aanpassingsvermogen verbeteren, en vooral het samenwerkingsvermogen, is voor zowel medewerkers als leidinggevendenden belangrijk.

Verdere ontwikkeling van de medewerkers

1. trainingen en coaching (in company en individueel) gericht op upgraden vakkennis, vaardigheden en persoonlijke effectiviteit;
2. verbeteren van kennis en kunde over systemen en processen, o.a. opfriscursussen;
3. ontwikkeltraject voor leidinggevendenden, teams en collega's;
4. via diverse webinars aandacht geven aan (lichamelijk en geestelijk) gezond thuiswerken;
5. meer aandacht voor veilig werken: asbestherkenning, omgaan met agressie en herkennen van phishingmails en smishing.

Op een bedrijfsdag in juni hebben alle medewerkers meegewerkt aan het opstellen van de Gouden Klantregels: hoe geef je je collega en de klant een optimale beleving?

Daarnaast zijn twee plenaire kennisbijeenkomsten georganiseerd voor iedereen: één met het thema Nieuwbouw (wat staat er allemaal op de planning) en één met thema Armoede (over onder andere de samenwerking met gemeente).

Modern werken via Sharepoint

We lanceerden een nieuw intranet en gingen vanuit fileservers over naar Sharepoint. Dit maakt het samenwerken makkelijker, efficiënter en veiliger. Daarom gaan we volgend jaar het Nieuwe Werken verder implementeren in de organisatie: Sharepoint (werken met cloud-opslag) en het integreren van Sharepoint en Microsoft Teams. Ook stappen we in 2023 over op Tobias-365 en willen we minimaal nog twee processen robotiseren. Zo leggen we de basis voor efficiënt en fijn samenwerken.

Daarnaast is het verbeteren van beveiliging een belangrijk thema (met doorloop naar 2023):

- het invoeren van MFA op alle applicaties en locaties;
- mobiele device management.

SPP 2024

We staan voor grote veranderingen en uitdagingen. Het is belangrijk dat de medewerkers over de juiste competenties en kennis beschikken, nu en in de toekomst.

Processen verbeteren

In 2022 hebben we in delen van het mutatieproces gerobotiseerde procesautomatisering toegepast. Dat maakt het proces efficiënter en minder foutgevoelig. In totaal zijn dertien processen via robotica geautomatiseerd. Dat is veel meer dan de twee die als doelstelling in het Jaarplan 2022 zijn benoemd.

De datakwaliteit moet beter. Daarom hebben we het proces voor datakwaliteit genormaliseerd. De functioneel beheerders hebben hierin een controlerende rol, elk op hun eigen vakgebied.

Daarnaast zijn we bezig met alle processen opnieuw onder de loep te leggen en de beschrijvingen te actualiseren. Ze worden ook getoetst aan de blauwdruk van het 'three lines'-model. Zie ook [hoofdstuk Risico's](#). In 2022 zijn negen van de veertien processen uitgewerkt en vastgesteld.

7.6 Samenwerking

Activiteiten en resultaat 2022

Corporatieoverleg Alphen aan den Rijn

Ieder kwartaal hebben we overleg met Habeko wonen om zaken af te stemmen. Daarnaast hebben we overleg gehad rondom de (gemeentelijke) prestatieafspraken. We maken afspraken met elkaar die SMART zijn.

Huren in Holland Rijnland

Samen met de andere woningcorporaties in regio Holland Rijnland biedt Woonforte haar vrijkomende huurwoningen aan via het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland. We werken binnen de samenwerking samen aan gemeente-overstijgende zaken. We bekijken in dit overleg waar we inkoop gezamenlijk kunnen oppakken.

Samenwerking Groene Hart Corporaties

Binnen dit overleg vindt op bestuurlijk niveau uitwisseling plaats van ervaringen, tips en intervisie en mogelijkheden voor samenwerking. Daarnaast is er tussen controllers en ook tussen P&O-adviseurs regelmatig een uitwisseling van kennis en ervaringen.

7.7 Medewerkers

Resultaat 2022

AANTAL FTE

104,8

(31-12-2022)

AANTAL MEDEWERKERS

118

VERZUIMPERCENTAGE

5,65 %

VERZUIMFREQUENTIE

1,36 %

VERHOUDING MAN/VROUW

GEMIDDELDE LEEFTIJD

INHUURKOSTEN

53/65

Binnen wetgeving voldoen wij aan 30% vrouw in de (sub)top: bestuurder 1 x vrouw, Managementteam 1 x vrouw/3 x man, Raad van Commissarissen 2 x vrouw/2 x man (1x vacature).

50**€ 940.000**

(vervanging in verband met ziekte en nog niet ingevulde vacatures)

7.8 Personeelsmanagement

Activiteiten en resultaat 2022

Klokkenluidersregeling en integriteitscode

We hebben de integriteitscode in 2022 geactualiseerd. Daarnaast besteedden wij aandacht aan integriteit door het jaar heen door onder andere:

- de aanwezigheid van een vertrouwenspersoon ongewenste omgangsvormen;
- maatregelen te nemen op het gebied van administratieve organisatie/interne controle, met zowel interne als externe audits;
- tijdens een (2e) bedrijfsdag in september het thema integriteit alle aandacht te geven: integer handelen is voor een corporatiemedewerker heel belangrijk, omdat we zorgvuldig moeten omgaan met het maatschappelijk geld;
- een jaarlijkse rapportage aan het MT, de OR en de RvC;
- op de introductiedag voor nieuwe medewerkers aandacht te hebben voor de integriteitscode.

Agressieprotocol en agressieprocedure

Woonforte heeft een agressieprotocol. Deze wordt ook behandeld bij de introductie van nieuwe medewerkers. Er is veel aandacht voor preventie en opleidingen.

INCIDENTMELDINGEN

6

(2021: 7)

Asbestincidenten

We blijven aandacht besteden aan asbestherkenning bij medewerkers en aan een heldere communicatie naar bewoners toe.

GEMELDE INCIDENTEN

1

(2021: 3)

Exitgesprekken

Het is lastig als medewerkers weggaan. Toch is een bepaalde mate van doorstroming prettig om frisse ideeën, meningen en nieuwe competenties binnen te halen.

MEDEWERKERS UIT DIENST

10

(verloop: 8%)

Personeelstevredenheid

Er is opnieuw een werkdrukscan uitgevoerd. De resultaten hiervan zijn op bijna alle onderdelen positiever dan de resultaten van het voorjaar van 2021. Een groot deel heeft positiever gescoord op plezier in het werk, minder werkdruk, meer inspraak in het werk en ervaart een prettigere relatie met direct leidinggevende en collega's. Er zijn wel verschillen tussen de afdelingen.

Trainen van medewerkers en versterken van de (interne) organisatie

We organiseren trainingen en coaching (in company en individueel) gericht op het upgraden vakkennis, vaardigheden en persoonlijke effectiviteit. Er waren trainingen over het verduurzamen van bestaande bouw, conceptueel bouwen, ZAV (Zelf Aangebrachte Voorzieningen) en een calamiteitentraining. Daarnaast waren er verdiepende workshops zoals omgaan met agressie, individuele (stress) coaching, persoonlijke effectiviteit en verzuimworkshops voor leidinggevenden.

We willen het ziekteverzuim verlagen door o.a. te informeren over psychische sociale belasting en actief hulp hierin aan te bieden.

8 Duurzaam business model



Financiën

Financiële continuïteit, toereikende financieringsruimte, rendement, verhoging van efficiency en voldoende financiële bewegingsruimte als dat nodig is. Dat zijn de randvoorwaarden waaraan Woonforte moet voldoen om de doelstellingen te realiseren. Daarbij houden we rekening met aanvaardbare risico's.

Bij het plannen, begroten en werken is ons uitgangspunt om op alle beleidsterreinen zo optimaal mogelijk te presteren, op basis van een flinke mate van zekerheid over de realisatie van de plannen, handhaving van een gezonde financiële situatie, en voldoende financiële ruimte om te schakelen als dat nodig is. Daarbij hanteren we de uitgangspunten van een duurzaam bedrijfsmodel. Het alloceren van de beschikbare middelen staat daarbij centraal.

Duurzaam bedrijfsmodel

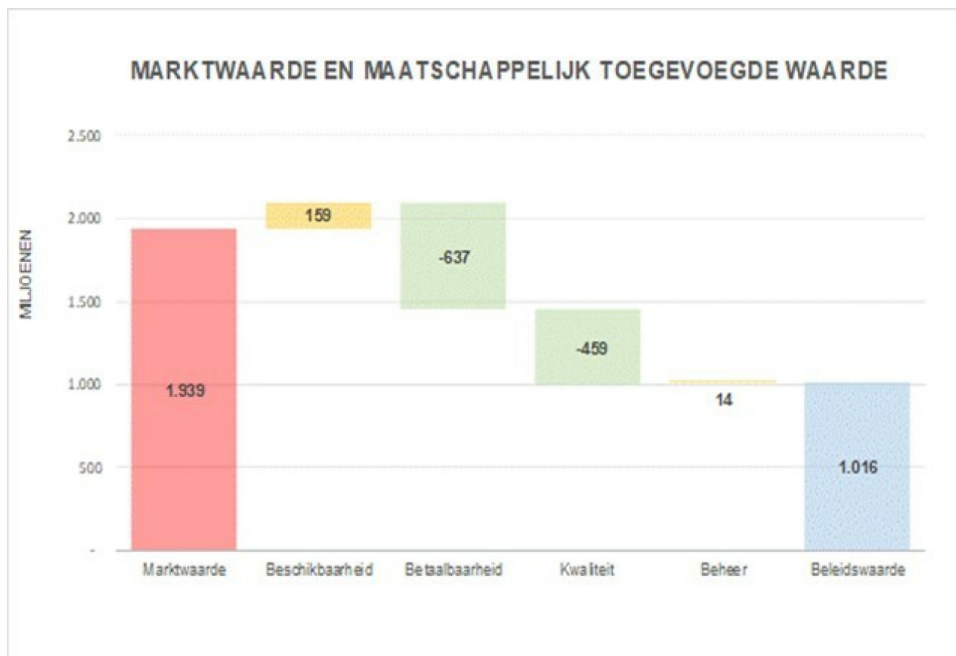
Woonforte werkt volgens de uitgangspunten van een duurzaam bedrijfsmodel. Daarmee borgen we dat we ook op de langere termijn voldoende financiële armslag hebben om de continuïteit van de sociale volkshuisvesting in Alphen aan den Rijn te waarborgen. Deze uitgangspunten zijn toegepast in de Kaderbrief en de begroting en worden periodiek getoetst. De essentie van dit model is dat het kasstroomgenererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een minimaal niveau blijft. Het duurzaam bedrijfsmodel heeft een rechtstreekse relatie met het financieel beleid. Ook zijn de belangrijkste uitgangspunten gedeeld met de autoriteit woningcorporaties (AW).

Maatschappelijk offer

Woningcorporaties voeren het beheer over het maatschappelijk gebonden vermogen dat ligt opgesloten in hun vastgoedportefeuille. De omvang van het beheerd maatschappelijk vermogen komt tot uitdrukking in de marktwaarde van het bezit.

De marktwaarde in verhuurde staat van het bezit van Woonforte bedraagt ultimo 2022 € 1.939 miljoen. Vanwege maatschappelijke doelstellingen realiseren woningcorporaties een lager rendement dan vastgoedbeleggers. Op basis van het huidige beleid zal Woonforte € 1.016 miljoen realiseren. Dit noemen we de beleidswaarde.

Het verschil van € 922 miljoen is de in geld uitgedrukte maatschappelijk toegevoegde waarde die Woonforte realiseert bij het behalen van haar doelstellingen. De maatschappelijk toegevoegde waarde is te onderscheiden naar vier belangrijke maatschappelijke effecten: beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit (onderhoud) en beheerkosten. Deze beleidswaarde wordt door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het WSW met ingang van 2019 gebruikt als onderdeel van het beoordelingskader voor toezicht en voor de borging.



Beleidswaarde

De marktwaaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals opgenomen in het Handboek Marktwaaarding.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaaarde

De ontwikkeling van de marktwaaarde laat in 2022 een wisselend beeld zien. Het begin van het jaar werd gekenmerkt door een gespannen woningmarkt met een grote vraag en stijgende verkoopprijzen. Gedurende het jaar was er een kentering zichtbaar door de toegenomen onzekerheid, hoge inflatie en stijgende rente. Hierdoor begon in het tweede deel van 2022 het beeld om te slaan met een (beginnende) daling van verkoopprijzen, wat ook een weerslag heeft op de marktwaaarde van Woonforte.

De totale marktwaaarde in verhuurde staat van de woningportefeuille is met € 53,5 miljoen gedaald tot een waarde van € 1.939 miljoen (-2,69%). Deels is dit toe te schrijven aan een tijdelijke afname van het aantal woningen in 2022 door meer sloop en verkoop ten opzichte van nieuwbouw. Zonder dit effect is de autonome daling van de waarde € 35 miljoen (-1,8%). Deze negatieve waardeontwikkeling is het gevolg van de gestegen disconteringsvoet, een verslechterde ontwikkeling van de leegwaarde en de gestegen overdrachtsbelasting. De daling van de marktwaaarde werd deels gecompenseerd door de afschaffing van de verhuurderheffing wat een positief effect op de marktwaaarde heeft.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

De beleidswaarde wordt in vier stappen afgeleid van de marktwaaarde door de uitgangspunten in de markt op deze vier gebieden te vervangen door het eigen beleid van de corporatie. Alle overige uitgangspunten zijn nog gelijk aan zoals gehanteerd in de marktwaaarde. De gestegen beleidswaarde in 2022, ondanks de gedaalde marktwaaarde, is te verklaren door de afschaffing van de verhuurderheffing. Dit heeft in de berekening van de beleidswaarde een groter effect dan in de marktwaaarde. Verder speelt de gestegen overdrachtsbelasting geen rol in de beleidswaarde, waar dit in de marktwaaarde wel een negatieve impact heeft. De beleidswaarde is in 2022 gestegen met 3,1% naar € 1.016 miljoen (2021: € 985 miljoen).

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

Het verschil tussen de beleidswaarde en de marktwaarde in verhuurde staat van het bezit is de maatschappelijk toegevoegde waarde. Deze bedraagt in 2022 € 922 miljoen (2021: 1.007). Dit verschil is in 2022 iets kleiner geworden. Dit wordt vooral veroorzaakt door de afschaffing van de verhuurderheffing, waardoor op dit onderdeel er geen verschil meer is met de marktwaarde. Door het sociale huurbeleid van Woonforte blijft betaalbaarheid, met een afslag (toegevoegde waarde) van 637 mln., het grootste verschil met de waarde in de commerciële sector. Op gebied van kwaliteit (onderhoud) is het verschil verder gestegen tot 459 mln. door de gestegen onderhoudskosten. Woonforte heeft hogere onderhoudskosten omdat wij ons vastgoed ook met een hoger minimaal kwaliteitsniveau exploiteren ten opzichte van een commerciële belegger.

Met name deze twee elementen verklaren het grote verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde.

Beoordelingen van Woonforte in 2022

Woningcorporaties worden door verschillende instanties beoordeeld om te bewaken dat zij volkshuisvestelijk en financieel verantwoord te werk gaan. Deze instanties zijn:

Autoriteit woningcorporaties (Aw)/ILT

De Autoriteit woningcorporaties (Aw) beoordeelt individuele woningcorporaties integraal op hun financiën, de rechtmatigheid, good governance, de integriteit en hun manier van omgaan met de staatssteun- en passendheidsnorm. De Aw beoordeelt ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd.

- In november oordeelde de Aw over de rechtmatigheid in het verslagjaar 2021. Dit oordeel wordt sinds 1 januari 2019 gegeven op basis van het gezamenlijk beoordelingskader Aw-WSW. De Aw oordeelde dat Woonforte voldoet aan de criteria voor rechtmatigheid op het gebied van passend toewijzen, de huursombenadering, de overcompensatie van staatssteun voor niet-DAEB-activiteiten, de Wet Normering Topinkomens, het aflossingsschema voor interne (start)leningen, de toetsing verlicht regime, en de naleving van specifieke wettelijke bepalingen. Woonforte voldoet daarmee aan de criteria om in aanmerking te komen voor staatssteun.
- De Aw oordeelde positief over Woonforte op basis van het jaarverslag 2021, de dPi 2021, de dVi 2021, en is ook positief over de meerjarenbegroting 2023 en verder.
- De Aw oordeelde in februari 2023 in de Toezichtbrief 2023 dat er voor Woonforte geen aanleiding is voor nader onderzoek. De risico-inschatting is laag op alle onderdelen van het beoordelingskader. Dit betekent dat interventies niet nodig zijn, net zomin als (aanvullende) toezichtafspraken.
- Op 9 februari 2023 heeft de Autoriteit woningcorporaties (Aw) een governance-inspectie uitgevoerd bij Woonforte. Dit om te toetsen of wij voldoen aan de criteria voor good governance. Tijdens de inspectie is gesproken met de manager vastgoed, de controller en de bestuurssecretaris.
- De RvC van Woonforte is volgens de Aw 'deskundig op de verschillende vakgebieden'; de Raad 'beschikt over de voor de functies benodigde competenties.' Ook de werkzaamheden van de controller worden positief gewaardeerd. Volgens de Aw wordt er binnen Woonforte voldoende aandacht besteed aan het onderwerp integriteit.
- De Aw concludeert dat de governance binnen Woonforte voldoet aan de criteria voor good governance en de risico's hierin voldoende worden beheerst. De inspectie gaf geen aanleiding tot interventies of toezichtafspraken.
- De Aw heeft het beeld dat Woonforte zich, binnen de financiële mogelijkheden, maximaal inzet op de volkshuisvestelijke opgave.

WSW: Woonforte is borgbaar

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) draagt als 'hoeder van de borg' bij aan optimale financiering van de volkshuisvesting door objectief risicomanagement. Het WSW stelt vast of een woningcorporatie kredietwaardig is, of financiering mogelijk is, en of de corporatie borgbaar is.

- Het WSW gaf Woonforte over het jaar 2022 een positieve beoordeling. Woonforte is financieel gezond en voldoet aan de financiële kaders en ratio's.
- Woonforte verkreeg voor de jaren 2022-2024 het gevraagde borgingsplafond. Voor het jaar 2024 heeft het WSW een correctie opgenomen in het borgingsplafond van Woonforte omdat WSW (generiek) nog geen aanvullende borgingsruimte geeft voor dat jaar.

Oordeel onafhankelijke accountant: Woonforte is financieel gezond

- De onafhankelijke accountant van Woonforte, BDO, benoemd door de Raad van Commissarissen, controleerde de jaarrekening 2021 en beoordeelde of wij ons werk hebben uitgevoerd in het belang van de volkshuisvesting. De accountant gaf een positief oordeel. Kort samengevat komt het hierop neer: Woonforte heeft een goedkeurende controleverklaring ontvangen bij de jaarrekening 2021. De jaarverslaggeving van Woonforte (bestuursverslag, jaarrekening en overige gegevens) voldoen aan de daaraan te stellen eisen. Alle bevindingen voortvloeiend uit de accountantscontrole van de jaarrekening 2021 zijn afdoende opgevolgd.
- Woonforte heeft onzekerheden in de beleidswaarde toereikend toegelicht.
- Woonforte heeft een gezonde financiële positie en voldoet zowel voor de DAEB- als de niet-DAEB-tak aan de (voorlopige) normen van de toezichthouder. De continuïteit van de stichting is gewaarborgd.

- In november gaf BDO in de managementletter 2022 (onder meer) aan dat de interne organisatie en administratieve processen, welke relevant zijn in het kader van de jaarrekeningcontrole, voldoen aan de daaraan te stellen eisen en overall van goed niveau zijn. Ten aanzien van de interne beheersing zijn géén significante tekortkomingen geconstateerd. Wel zag BDO dat er ruimte is voor verdere aanscherping van de interne beheersing. Het is van belang dat de haalbaarheid van plannen en afspraken uit de nationale prestatieafspraken wordt doorgerekend. Woonforte is hier al mee aan de slag gegaan. Het integrale risicomanagement kent een toereikende mate van volwassenheid. Er is tevens voldoende aandacht voor omgevingsontwikkelingen (stijgende rente, bouwkosten etc.) in de risicorapportages. Het Three Lines Model, wordt bij Woonforte toegepast. Er is voldoende aandacht voor soft controls.

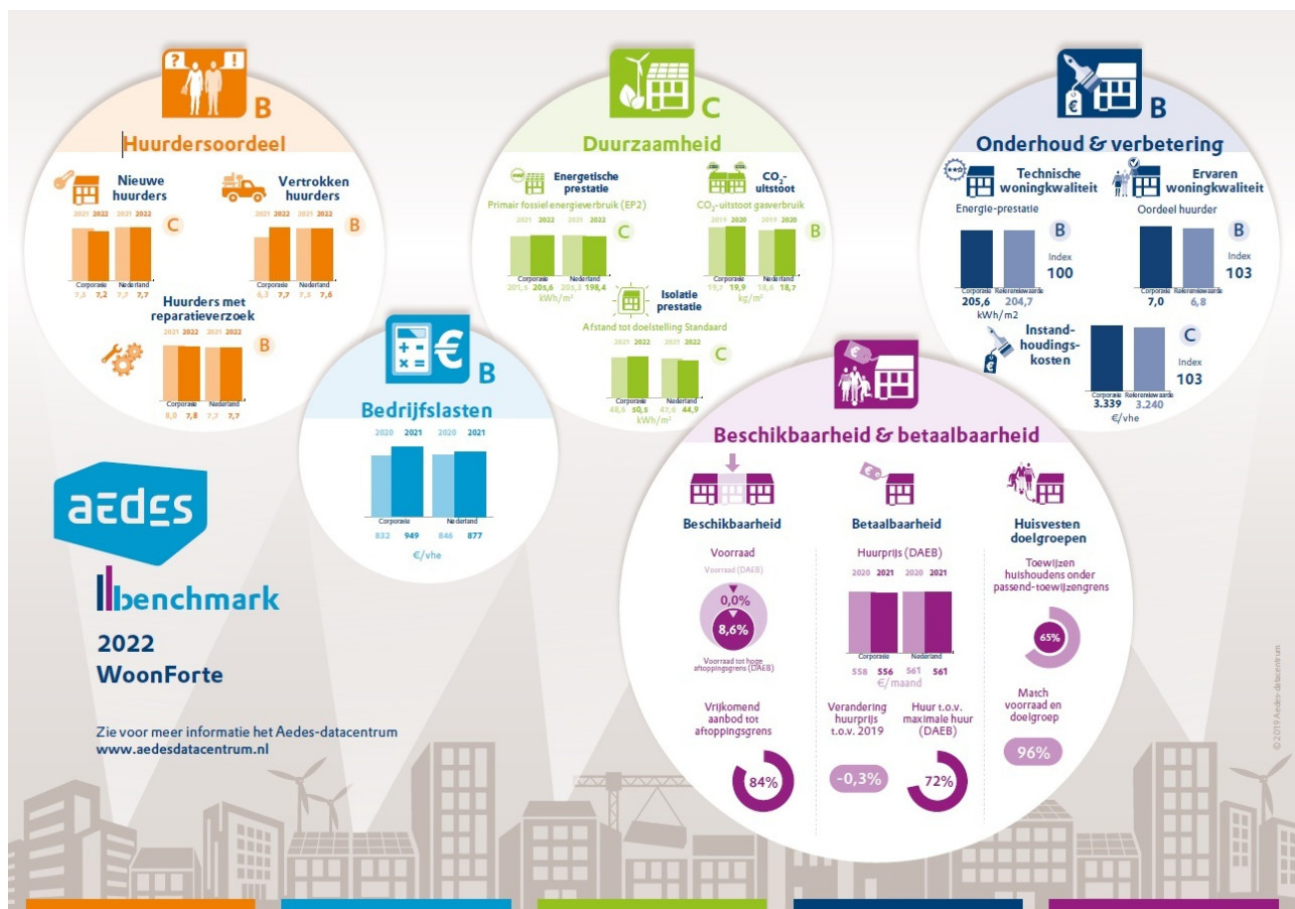
Convenant Horizontaal Toezicht

Eind 2020 is er na 15 jaar een einde gekomen aan het oude Horizontaal Toezicht (HT) en heeft de Belastingdienst het nieuwe Doorontwikkelde Horizontaal Toezicht (DHT) gepubliceerd. Dit nieuwe DHT is voor minder belastingplichtigen toegankelijk, omdat de criteria voor deelname zijn verhoogd. Daarnaast worden er aan de belastingplichtige verregaande verplichtingen opgelegd om voor DHT in aanmerking te (blijven) komen. Het bestaande convenant eindigt op 31 december 2022.

Woonforte kiest om te stoppen met HT en de huidige werkwijze op informele basis te continueren met de belastingdienst.

Aedes Benchmark

In de Aedes Benchmark worden de belangrijkste prestaties en kosten van corporaties onderling vergelijkbaar gemaakt. De resultaten hiervan maakt Aedes zichtbaar op brancheniveau en per individuele corporatie. Corporaties worden onderling vergeleken op vijf zogenoemde prestatievelden: Huurdersoordeel, Bedrijfslasten, Duurzaamheid, Onderhoud & verbetering & beschikbaarheid & betaalbaarheid. Ten slotte kijkt Aedes ook naar Nieuwbouw.



Uit de benchmark (zie ook afbeelding) blijkt dat Woonforte in 2022 goed heeft gepresteerd. Het huurdersoordeel over ons bleef stabiel. Hetzelfde geldt voor onze duurzaamheidsprestaties. En terwijl de bedrijfslasten van alle corporaties in Nederland toenamen, was bij Woonforte een daling te zien.

Kasstroomsturing

- Woonforte stuurt maandelijks op de kasstroom met een rapportage over het kasstroomverloop en prognoses.
- Per kwartaal werkt Woonforte met een Balance Score Card.
- De begroting 2023 van Woonforte is goedgekeurd.

Treasury, Financiële derivaten

In het verleden heeft Woonforte een beperkt aantal toegestane financiële instrumenten ingezet voor het beheersen van het renterisico.

In 2022 is het laatste derivatencontract geëxpireerd.

Andere ontwikkelingen

- Woonforte heeft in 2022 verder gewerkt aan verbetering van het informatiemanagement en de datakwaliteit. In samenwerking met andere woningcorporaties hebben we verdere voorbereidingen getroffen voor de migratie van ons softwarepakket Tobias AX naar Tobias 365. De eerste stappen zijn in 2022 gezet. De feitelijke implementatie vindt plaats in 2023 met een verwachte opleverdatum begin oktober.
- Vooruitlopend en als randvoorwaarde voor de implementatie van Tobias 365 heeft Woonforte aanpassingen (Sharepoint) doorgevoerd in het IT-landschap.

Kwaliteit en auditing

Woonforte werkt voortdurend aan verbetering van de kwaliteit. We meten continu of onze werkprocessen goed verlopen. Mede naar aanleiding van de in 2021 doorgevoerde organisatieontwikkeling bleek het noodzakelijk verschillende processen tegen het licht te houden en (eventueel gewijzigd) in procedures vast te leggen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het verhuurmutatieproces, of aan de procedures rond nieuwbouw. In 2021 is gestart met het grondig tegen het licht te houden, adequaat te beschrijven en opnieuw vastleggen van negen processen. In 2022 is het project actualiseren processen verder uitgevoerd. De initiële negen processen zijn uiteindelijk 14 processen geworden. Eind 2022 zijn er 8 processen klaar voor vaststelling door de bestuurder. Dit betreffen o.a. de processen "Uitvoeren jaarlijkse huurverhoging" en "Aanbesteden Vastgoed". De overige 6 processen waaronder "Verwerken verkoop verhuureenheden", "Verwerken verhuurmutatie" en "Realiseren Nieuwbouw" zijn nagenoeg gereed. In 2022 is ook fase 2 en 3 vastgesteld die na afronden van fase 1 worden opgepakt.

In de organisatie houdt een controller (0,89 fte) zich bezig met de naleving op het gebied van wet -en regelgeving; hij beoordeelt ook of er verantwoord beleid gevoerd wordt (governance) en control. De control-functie is ingevuld volgens de richtlijnen van de Woningwet 2015: onafhankelijk in een afzonderlijke organisatorische eenheid, rechtstreeks functionerend onder de directeur-bestuurder. Met een, indien noodzakelijk, directe verbinding met de voorzitter van de auditcommissie.

In het verslagjaar zijn op basis van het interne controleplan interne controles uitgevoerd. De bevindingen van deze controles zijn besproken met de betreffende manager en indien nodig met de directeur-bestuurder. In het kader van control heeft de controller de begroting, de managementrapportages en de jaarrekening beoordeeld. De controller is aanwezig bij bespreking van de rapportages met het MT. Ook bij de bespreking van de jaarrekening in de Raad van Commissarissen is de controller aanwezig, samen met de externe accountant. De controller voert audits uit op de naleving van de vastgestelde bedrijfsprocessen. In het verslagjaar zijn op 10 processen audits uitgevoerd.

Financiële resultaten en financieel perspectief

Jaarresultaat

Het jaarresultaat over 2022 is € 27 miljoen negatief. Het jaarresultaat komt hiermee € 64,2 miljoen lager uit dan begroot. Met als belangrijkste verschillen:

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 71,7 miljoen lager dan begroot.

Ten opzichte van verslagjaar 2021 is de totale marktwaarde 2,69% gedaald. Deels is dit toe te schrijven aan nieuwbouw, sloop en verkochte woningen in 2021. Per saldo was er hierdoor in 2022 een afname van het aantal verhuureenheden. De autonome daling van de marktwaarde in het bestaande bezit was in 2022 1,77%. Dit is zichtbaar gemaakt in onderstaande verlooptabel van de marktwaarde van 2021 naar 2022.

Verloop marktwaarde 2021-2022 (€ 1.000)		Marktwaarde	
Jaarrekening 2021		1.992.064	
<i>Uit exploitatie in 2022:</i>			
Verkocht	-19.379		
sloop	-12.583		
Overig	-249		
		-32.211	
Waardontwikkeling		-34.690	1,77%
<i>Nieuw in 2022:</i>			
Nieuwbouw	12.969		
Nieuw overig (o.s. terugkoop)	405		
		13.374	
Jaarrekening 2022		1.938.537	-2,69%

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille € 5,2 miljoen hoger

De stichtingskosten voor projecten in uitvoering zijn flink toegenomen, dit zorgt ervoor dat er een groter deel van de kosten als onrendabele top genomen dient te worden.

Kasstromen

Bij Woonforte wordt heel kort op de bal gezeten waar het gaat om kasstromen. Desondanks wijken de uitkomsten flink af van de begroting. Deze afwijkingen zijn voor een groot deel niet of moeilijk beïnvloedbaar. De operationele kasstromen zijn hoger dan begroot en de (des)investeringskasstromen zijn aanmerkelijk lager dan begroot.

De belangrijkste oorzaken van deze afwijkingen zijn:

- Servicekosten te hoog begroot.
- Lagere verhuurderheffing door lager tarief en vermindering door definitieve aanslagen van subsidies.
- Meer overloop planmatig onderhoud van 2022 naar 2023
- Meer vennootschapsbelasting betaald
- De overloop van verschillende nieuwbouwprojecten en onderhouds- en renovatieprojecten van het ene naar het volgende jaar, zoals Noorderlicht, Ampère, Barones, Noorderbrinck en Hellenbroeckstraat
- Vanwege overliquiditeit is een lening boetevrij vervroegd afgelost.

Daardoor is de financieringsbehoefte 2022 lager uitgekomen dan begroot.

Waardeontwikkeling

De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedportefeuille ontwikkelt zich negatief. Dit is het gevolg van de gestegen disconteringsvoet, een verslechterde ontwikkeling van de leegwaarde en de gestegen overdrachtsbelasting. Of deze waardeontwikkeling negatief zal blijven, is op dit moment niet te zeggen.

Efficiency

Woonforte heeft als permanente ambitie om de efficiency van de organisatie te verbeteren. Dat gaat ten eerste om de beheersing c.q. verlaging van de bedrijfslasten. Daarbij gebruikt Woonforte de Aedes Benchmark. Woonforte stelt zich hierbij ten doel meerjarig boven het sectorgemiddelde te presteren. Dat wil Woonforte bereiken en continueren door verlaging van de bedrijfslasten waar mogelijk. Maar ook door de noodzakelijke groei van de portefeuille niet gepaard te laten gaan met een evenredige groei van de formatie en/of de bedrijfslasten.

Efficiency gaat niet alleen over de Aedes-benchmark of de bedrijfslasten. De kosten die voor of door de organisatie worden gemaakt, moeten ook worden gerelateerd aan prestaties. Klanttevredenheid (ook in de Aedes Benchmark) is daarbij wel een maat, maar niet de enige. Uiteindelijk is het een kosten/baten-analyse. Woonforte vindt het van belang de efficiency van de organisatie ook te beoordelen aan de hand van aspecten als omzet, productie en rendement.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste financiële kerncijfers over 2022 en voor de komende jaren opgenomen. De cijfers over 2023 en verder zijn overgenomen uit de begroting 2023. Wel zijn de marktwaarden en beleidswaarden van 2023 en van latere jaren - en mede daarop gebaseerde kengetallen - berekend op andere grondslagen dan de jaarrekening 2022.

Financiële ratio's (totaal DAEB en niet-DAEB)

	31/12/22	31/12/23	30/12/24	31/12/25	31/12/26	31/12/27
AW / WSW beoordelingskader						
Interest Coverage Ratio (ICR)	2,8	3,1	2,5	3,0	2,6	2,2
Solvabiliteit (obv beleidswaarde)	61,6%	56,3%	52,9%	43,7%	38,2%	31,2%
Loan to Value (LTV) (obv beleidswaarde)	35,6%	39,7%	46,0%	50,2%	57,8%	62,4%
Dekkingsratio (marktwaarde)	18,6%	19,7%	22,9%	25,5%	29,2%	31,5%
Onderpandratio	19,0%	18,9%	21,9%	24,5%	27,6%	29,6%
Onrendabel						
Budget ORT marktwaarde sloop/nieuwbouwprojecten (x1000€)	0	-32.601	-33.658	-74.025	-45.349	-25.824
Waardeontwikkeling						
Martwaarde in verhuurde staat full in miljoenen	1.938,5	2.049,5	2.125,4	2.187,0	2.330,8	2.431,6
Maatschappelijke bestemming in miljoenen	922,4	1.046,5	1.096,4	1.136,5	1.200,1	1.262,4
Beleidswaarde in miljoenen	1.016,1	1.003,0	1.029,0	1.050,5	1.130,7	1.169,1
WOZ-waarde portefeuille aanslagjaar in miljoenen	2.122,1	2.536,8	2.664,7	2.692,3	2.851,9	2.990,2
Efficiency						
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten (GBNB) per vhe	906	1006	977	940	943	933



9 Risico's 2022

9.1 Risicomanagement

Het werk van Woonforte gaat gepaard met risico's. Om deze te beheersen, is het belangrijk om inzicht te hebben en te houden in deze risico's. Woonforte is transparant over deze risico's en onzekerheden. Via goed risicomanagement zorgen wij voor voldoende zekerheid om onze strategische doelstellingen uit de Missie, Visie & Strategie (MVS) op een verantwoorde manier te behalen.

9.1.1 Risicomanagementproces

Het risicomanagementproces is een manier om risico's op een gestructureerde wijze in kaart te brengen, te beoordelen en te beheersen. Binnen het risicomanagementproces gaat het om identificatie en beoordeling van risico's die de realisatie van de doelstellingen bedreigen. Het gaat om identificeren, classificeren, kwantificeren en beheersen van risico's.

Prioritering van de risico's gebeurt op basis van de omvang van de risico's en is in lijn met de risicobereidheid. Aan de hand van een kans- en impactmatrix wordt aan de voorkant een inschatting gemaakt van de hoogte van de risico's. Door het koppelen van de schadestatistiek kan achteraf bepaald worden hoe vaak een ingeschat risico zich heeft voorgedaan en wat de impact ervan is geweest. De beheersmaatregelen en het risicomanagementproces worden periodiek gemonitord.

Woonforte heeft haar raamwerk voor risicomanagement gebaseerd op het COSO-model. Het COSO-model gaat over strategie, effectiviteit en efficiëntie van de bedrijfsprocessen en de naleving van wet- en regelgeving. Daarbij zijn de volgende invalshoeken relevant:

- governance en cultuur;
- strategie en doelstellingen;
- prestatie;
- review en herziening.

Woonforte wil 'in control' zijn. Dit betekent dat Woonforte:

- haar doelstellingen uit de MVS realiseert tegen acceptabele risico's;
- vaststelt dat de juiste dingen op de juiste manier gedaan worden (o.a. juistheid en betrouwbaarheid van gegevens, naleven procedures);
- de organisatie monitort en zichzelf continu wil ontwikkelen en verbeteren (o.a. uitvoeren audits, risicoanalyses, rapportages, opstellen procesbeschrijvingen, verbetervoorstellen);
- voldoet aan wet- en regelgeving.

9.1.2 Risicobereidheid

Het bepalen van de risicobereidheid maakt deel uit van de strategie. Risicobereidheid is de ruimte die we onszelf als bedrijf geven om te ondernemen.

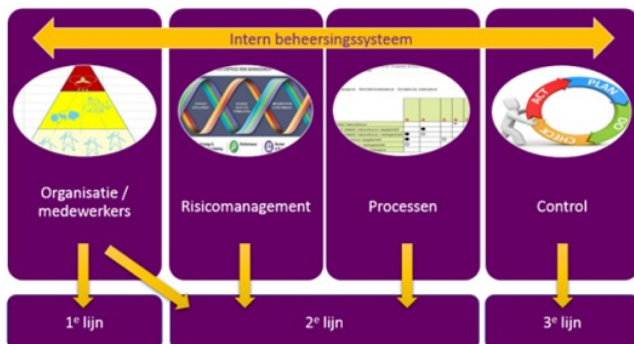
In het beleid risicomanagement is de generieke risicobereidheid van Woonforte beschreven met de focus op het bereiken van strategische en maatschappelijke doelen en de organisatiecultuur. Woonforte wil een professionele, integere, wendbare en toekomstbestendige organisatie zijn waarbij de mens (medewerker en huurder) centraal staat. Woonforte is een maatschappelijke organisatie. Gelet op haar maatschappelijke en sociale taak geeft Woonforte er de voorkeur aan om weinig risico's te lopen. Daarom is de generieke risicobereidheid van Woonforte risicoavers (we vermijden risico's zoveel mogelijk), risicodefensief (we geven er de voorkeur aan weinig risico's te lopen) of risiconeutraal (we wegen risico's en kansen tegen elkaar af, en nemen dan een besluit).

Naast de generieke risicobereidheid hebben we een specifieke tolerantiegrens gesteld per prestatie-indicator. Prestatie-indicatoren worden jaarlijks (opnieuw) bepaald bij het opstellen van de begroting. Afwijkingen in de realisatie ten opzichte van de tolerantiegrenzen worden tussentijds geanalyseerd in de Balanced Score Card en waar nodig vindt bijsturing plaats.

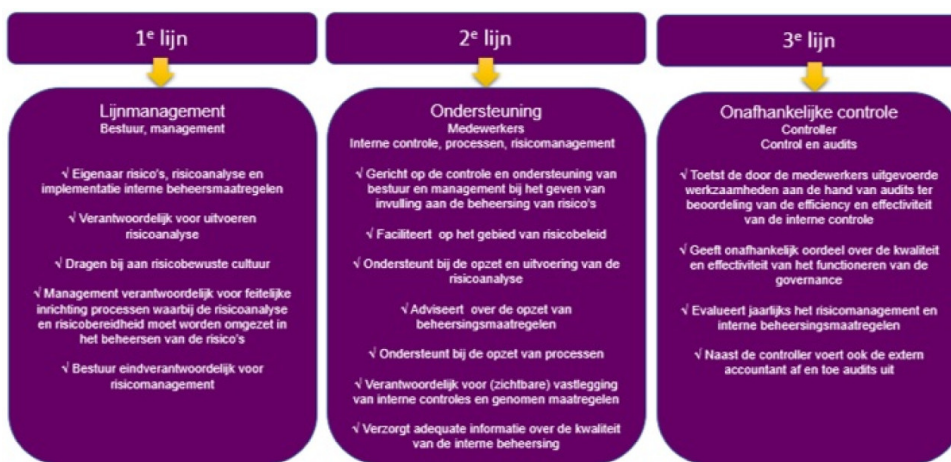
Prioritering van de risico's gaat op basis van de omvang van de risico's en is in lijn met de risicobereidheid. We werken met (financiële normen) en toetspunten. In het 1e kwartaal 2023 wordt de risicobereidheid opnieuw uitgewerkt en binnen de organisatie gedeeld en besproken.

9.1.3 Verankering risicomanagement in de organisatie

Risicomanagement maakt deel uit van het interne beheersingssysteem van Woonforte. Het is geen op zichzelf staand vakgebied, maar heeft raakvlakken met control en processen. Interne beheersing is gericht op het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over het bereiken van doelstellingen.



Het 'three lines'-model is een methode om te laten zien dat de organisatie in control is en dat de belangrijkste risico's goed beheerst worden. Woonforte past dit model toe bij de inrichting van het risicomanagement. Het model structureert de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement. Binnen het 'three lines'-model heeft elke 'verdedigingslinie' zijn eigen verantwoordelijkheid in de beheersing van risico's.



9.1.4 Indeling van risico's

Bij Woonforte zijn de risico's ingedeeld in drie categorieën:

1. Strategische risico's die bij de kaderbrief en begroting (tweemaal per jaar) besproken worden (bespreken kerncijfers financiële sturing).
2. Strategische risico's die per kwartaal in het MT worden besproken. Het gaat hier veelal om de prestatie-indicatoren die niet aan de norm voldoen en de te treffen beheermaatregelen (bespreken sturingsdashboard).
3. Operationele risico's die continu aandacht vragen.

9.2 Prestaties in 2022

9.2.1 Wat is gedaan met strategische risico's?

In de MVS zijn volkshuisvestelijke doelstellingen opgenomen met een beoogde realisatie op de middellange termijn (tot 2030). In 2022 zijn de doelen in de MVS aangepast. Ieder strategisch risico heeft een directe relatie met een strategisch doel uit de MVS. Om die reden zijn na het aanpassen van de doelen ook de strategische risico's opnieuw inhoudelijk geanalyseerd, besproken en vastgesteld. De oorzaken en gevolgen van de risico's zijn opnieuw in kaart gebracht om vervolgens beheersmaatregelen te treffen die de kans verkleinen dat de oorzaken zich voordoen.

De strategische risico's zijn uitgewerkt in een (geactualiseerde) risicokaart. Dit is een Infographic met de belangrijkste strategische doelen van Woonforte op een rij. Per doel is zichtbaar welke bijbehorende strategische risico's er zijn, met een toelichting per risico, welke beheersingsstrategie er gekozen is, welke beheers- en verbetermaatregelen er zijn en wie de risico-eigenaar is.

Daarnaast bespreekt het MT per kwartaal bij de BSC de risico's.

9.2.2 Wat is gedaan met operationele risico's?

Woonforte is bezig met het actualiseren en optimaliseren van de processen en het implementeren van een G(overnance) R(isicomanagement) C(ontrol)-platform. Onder procesmanagement verstaan we de interne beheersing en optimalisatie van de bedrijfsvoering van Woonforte.

Processen

Procesmanagement begint bij het goed beschrijven van de processen. Een proces bestaat uit alle acties die we nemen om een dienst of product te leveren. Als we die acties hebben beschreven (wie doet wat en in welke volgorde) en vastgesteld, dan moeten wij ons allemaal houden aan deze afspraken.

Per geüpdatet proces worden de belangrijkste risico's uitgewerkt en vastgelegd in Mavim. De risico-eigenaar is de proceseigenaar en dit is altijd een MT-lid. Het management is verantwoordelijk voor de feitelijke inrichting van processen waarbij de risicoanalyse en risicobereidheid moet worden omgezet in het feitelijk beheersen van de risico's.

Risicomanagement

Risicomanagement is ook een belangrijk onderdeel van procesmanagement. Ieder proces start met het bepalen van het doel van het proces. Aan de hand van de doelstelling worden de risico's van het proces in kaart gebracht en door erop te anticiperen zorgen we ervoor dat de processen soepel en ongestoord verlopen en we voortdurend in control blijven.

In het project 'actualiseren en optimaliseren van processen' leggen de betrokkenen binnen de organisatie met elkaar de manier van werken vast. De betrokkenen worden daarbij ook uitgedaagd om na denken over operationele risico's die er binnen het proces zijn. De betrokkenheid wordt verder vergroot door gezamenlijk KPI's af te spreken.

Interne controle

Procesmanagement kan niet zonder interne controle. We controleren regelmatig of de procesafspraken goed worden nageleefd. De informatie over de interne controle heeft een plek in de Mavim Portal.

Privacy en informatiebeveiliging

Informatiebeveiliging en privacy moeten we in alle processen goed borgen. Als we dat niet doen, lopen we grote risico's op imagoschade. Omdat het zulke belangrijke randvoorwaarden in alle processen zijn, is privacy opgenomen in Mavim en dit gebeurt op een later moment ook voor informatiebeveiliging.

9.2.3 Wat is verder nog gedaan?

Over de belangrijkste risico's rapporteren we in de kwartaalrapportages aan het bestuur en de Raad van Commissarissen. Daarbij wordt inzicht gegeven in de genomen maatregelen. Als dat nodig is, wordt tussentijds gerapporteerd. In het jaarverslag legt het bestuur hierover verantwoording af.

9.3 Risico's, onzekerheden en beheersmaatregelen (op basis van Richtlijn 400)**9.3.1 Risico's ten aanzien van de strategie**

De belangrijkste strategische risico's op dit moment:

Politieke onvoorspelbaarheid en instabiliteit

Het risico dat veranderingen in het politieke speelveld onze corporatie raken, is onverminderd groot. Als de politiek de corporatiesector verplichtingen oplegt, kan dat ertoe leiden dat wij onze eigen strategie niet geheel kunnen uitvoeren door gebrek aan tijd en/of geld. Wel zijn er bindende prestatieafspraken op landelijk niveau (Nationale Prestatieafspraken woningcorporaties) gemaakt, waarin volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030 zijn opgenomen.

De druk op de woningmarkt is onverminderd hoog. Kabinet en gemeente kunnen deze druk verlichten zodat woningcorporaties meer (betaalbare) woningen kunnen bouwen en meer kunnen investeren in verduurzaming. Uiteraard geeft het wegvallen van de verhuurdersheffing een forse verlichting. Hier tegenover staan echter de Nationale Prestatieafspraken, waarin bindende prestatieafspraken zijn benoemd voor een verdubbeling van de bouwproductie van sociale huurwoningen, vergaande verduurzaming, huurmatiging, een verplichte huurverlaging voor de laagste inkomens, investeringen in woningverbetering en het aanpakken van vocht- en schimmelproblemen.

Door de hoge energieprijzen en hoge inflatie hebben steeds meer mensen moeite om de eindjes aan elkaar te knopen. Daarom zijn in de Nationale Prestatieafspraken maatregelen opgenomen om de betaalbaarheid van het huren te garanderen. Van grote impact op de corporatie is dat huren niet meer de inflatie volgen, maar de cao-loonontwikkeling. Deze maatregel, hoe begrijpelijk ook uit het oogpunt van betaalbaarheid, betekent echter wel dat de ontwikkeling van de inkomsten achter zal blijven bij de kostenontwikkeling. Daarnaast krijgen huurders met een inkomen op of onder 120% van sociaal minimum een huurverlaging naar € 550 per maand (volgens Nationale Prestatieafspraken gebaseerd op prijspeil 2020). Deze maatregelen betekenen een aanscherping van ons beleid.

Het Rijk wil opnieuw de regie nemen als het gaat om volkshuisvesting. Er wordt een wetsvoorstel voorbereid waarin wordt vastgelegd hoe het Rijk weer de regie kan voeren over het volkshuisvestingsbeleid (Wet versterken regie volkshuisvesting). De afspraken krijgen steeds meer een bindend karakter, met als gevolg minder keuzevrijheid voor corporaties.

Realisatie nieuwbouwportefeuille

In 2022 en verder, ligt de focus op het realiseren van de nieuwbouwproductie en het op gang brengen van de doorstroming.

Beschikbaarheid en stijgende kosten van (bouw)materialen en arbeid

De bouwkosten stijgen steeds harder. Ook ontstaat een gebrek aan (bouw)materialen en arbeid. Als deze stijging doorzet, zullen de hogere kosten kunnen leiden tot minder nieuwbouwwoningen en meer druk op het nieuwbouwprogramma. De hoge kosten van materiaal en arbeid hebben niet alleen impact op het aantal nieuwbouwwoningen dat we kunnen bouwen. Ook de betaalbaarheid van de huren en de realisatie van verduurzamingsdoelstellingen komen steeds meer onder druk te staan. Huurstijgingen als gevolg van de hoge kosten van materiaal en arbeid zijn niet of beperkt mogelijk (en willen we ook niet) maar zorgt er wel voor dat de verdien capaciteit verder onder druk komt te staan.

Duurzaamheidsopgave

De duurzaamheidsopgave is actueler dan ooit. Van té ambitieus is eigenlijk geen sprake meer. Wel is het het risico dat we onvoldoende invulling kunnen geven aan de verduurzaming van de portefeuille en de prestatieafspraken - waardoor duurzaamheidsambities niet gerealiseerd worden - in 2022 groter geworden. Verduurzaming van bezit hangt af van het beschikbare budget. We willen ons bezit verduurzamen maar hebben ook andere maatschappelijke taken.

In het verlengde van het Klimaatakkoord heeft Woonforte de ambitie om de woningvoorraad in 2050 zoveel als mogelijk CO₂ neutraal te maken. Wij willen in navolging van het Klimaatakkoord ook 55% afname van CO₂-uitstoot realiseren in 2030. Naast de (jaarlijkse) prestatieafspraken met de gemeente Alphen aan den Rijn zijn er inmiddels ook bindende Nationale Prestatieafspraken vastgelegd.

Oorlog in Oekraïne

Door de oorlog in de Oekraïne is een enorme vluchtelingenstroom ontstaan. De druk op de woningmarkt was al hoog en neemt door de toestroom van vluchtelingen uit Oekraïne toe. De behoefte aan (betaalbare) woningen wordt hierdoor nog groter. Naast de vluchtelingenstroom gaat de oorlog in Oekraïne Woonforte op meer vlakken raken. De economische gevolgen van onder andere de energiecrisis raken onze huurders direct in de portemonnee. We houden er rekening mee dat de huurachterstanden de komende tijd zullen stijgen.

Verkoop van huurwoningen

Wij merken dat de verkoopmarkt van de woningen ook veranderd is in de loop van 2022. De stijgende hypotheekrente zorgt ervoor dat huurders en andere kandidaten minder geld kunnen lenen. Bovendien zien wij dat de bedragen bij de biedingen aanzienlijk zijn gedaald.

9.3.2 Risico's ten aanzien van operationele activiteiten

Dit zijn risico's en onzekerheden die de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten beïnvloeden en daarmee vooral betrekking hebben op de processen, mensen en systemen en van invloed kunnen zijn op de kortetermijndoelstellingen.

Informatiebeveiliging en -continuïteit

Intern is door het Team Informatiebeveiliging een risicoanalyse uitgevoerd ten aanzien van informatiebeveiliging. De belangrijkste risico's die uit deze risicoanalyse naar voren kwamen zijn: menselijke fouten/handelingen, cybercriminaliteit (ransomware, virussen en cyberattacks), bedrijfsonderbreking, onvoldoende regelen/niet goed regelen van contractvorming en gedeelde verantwoordelijkheid in samenwerkingsverbanden.

Bij de bepaling van de belangrijkste risico's is naast de risicoanalyse gebruik gemaakt van de uitgevoerde IT-audit door de accountant, de gehouden pentesten en de ransomware-inventarisatie van de verzekeringsmaatschappij. Ook onze technische ondersteuner geeft input ten aanzien van informatiebeveiliging. In 2022 zijn drie beheersmaatregelen genomen om de belangrijkste risico's uit de risicoanalyse informatiebeveiliging verder te beperken:

- het verder toepassen van MFA (Multi Factor Authenticatie);
- aanpassen local administrator rechten;

- inrichting van het Microsoft Compliance Center (vanuit project SharePoint).

Ook is er in 2022 een cyberverzekering afgesloten. Daarnaast is het informatiebeveiligingsbeleid recentelijk geactualiseerd naar de NEN27001/2013 en NEN27002/2017. In het 1e kwartaal 2023 is gestart met het opstellen van een continuïteitsplan. Het vergroten van het bewustzijn van medewerkers op het gebied van informatiebeveiliging is een doorlopende activiteit.

9.3.3 Risico's ten aanzien van de financiële positie

Dit zijn de risico's en onzekerheden met betrekking tot de financiële positie van Woonforte. Woonforte wil de financiële positie nu en in de toekomst in lijn brengen en houden met onze organisatiedoelen, en wel zodanig dat de financiële continuïteit wordt gewaarborgd tegen aanvaardbare risico's en de beschikbare middelen doelmatig worden ingezet.

Continuïteitsrisico

Woonforte past uitgangspunten gericht op een duurzaam bedrijfsmodel toe. De essentie van dit model is dat het kasstromen genererende vermogen van de vastgoedportefeuille op langere termijn op een bepaald minimaal niveau blijft. De in de begroting 2023 opgenomen activiteiten en programma's leveren een relevante bijdrage aan het bereiken van de doelstellingen uit de MVS. Op basis van de financiële sturingsindicatoren in relatie tot de externe normen en interne streefwaarden, concludeert Woonforte dat er sprake is van een financieel haalbaar en verantwoord beleid. Daarbij is rekening gehouden met relevante risico's en is ook gekeken naar de financiële effecten op langere termijn. Woonforte is financieel gezond.

In de begroting 2023 is rekening gehouden met de Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting. De Nationale Prestatieafspraken Volkshuisvesting zijn in lijn met de MVS van Woonforte waarin bindende (landelijke) prestatieafspraken zijn vastgelegd in ruil voor de afschaffing van de verhuurderheffing vanaf 2023.

Op dit moment (januari 2023) is de regionale woondeal voor onze regio nog niet ondertekend. Dat wil zeggen dat de prestatieafspraken op gemeentelijk niveau, en daarmee de exacte opgave voor Woonforte, nog niet concreet zijn. Woonforte zal nieuwe doorrekeningen maken bij het concreter worden van de gevolgen van de Nationale Prestatieafspraken en de regionale woondeal.

(Her)financieringsrisico en onzekerheden in mogelijkheden om financiering aan te trekken

Gelet op de borgingsmogelijkheden bij het WSW heeft Woonforte geen financieringsrisico. In 2022 is er een extra aflossing gedaan van € 10 miljoen en is € 35 miljoen niet opnieuw aangetrokken door vertraging / uitstel van projecten.

Renterisico

Door renterisicomanagement beperkt Woonforte de gevoeligheid voor renteschommelingen in de tijd door een evenwichtige spreiding van de renterisico's. Het relatief bedrijfseconomische renterisico is in 2022 binnen de intern gestelde norm gebleven.

Liquiditeitsrisico

Het waken over de beschikbaarheid van liquiditeit is een belangrijk aandachtsgebied van treasury. De korte en middellange liquiditeitsplanning zijn in het treasury-jaarplan opgenomen. De treasury-commissie bespreekt deze per kwartaal of als dat gewenst is tussentijds. Woonforte heeft in 2022 geen liquiditeitsproblemen gehad.

9.3.4 Risico's ten aanzien van de financiële verslaglegging

Hieronder vallen risico's en onzekerheden die van invloed kunnen zijn op de interne en externe financiële verslaglegging.

Onvoldoende kwaliteit en niet tijdige beschikbaarheid verslaggeving

Er zijn verschillende maatregelen getroffen om deze risico's tot een acceptabel niveau te verlagen. Denk aan het toepassen van definities en standaarden in de eigen administratie en informatievoorziening en het verbeteren en borgen van de kwaliteit van data.

Subjectiviteit waarderingsvraagstukken

Een betrouwbare uitkomst van de waardering van de vastgoedportefeuille op marktwaarde in verhuurde staat is geborgd door verschillende maatregelen.

1. Organisatie: verschillende rollen (beheer vastgoed, vastgoedsturing, administratie en control) zijn op basis van functiescheiding belegd.
2. Taxatie: de externe taxateur maakt voor een derde deel jaarlijks een volledige taxatie. Het overige deel van de woningen, BOG/MOG en parkeerplaatsen wordt door de taxateur gewaardeerd met een markttechnische update.
3. Benchmark: de uitkomsten worden gerelateerd aan marktontwikkelingen en -trends. Daarnaast vindt een analyse plaats met de WOZ-waarden.
4. Datakwaliteit: Woonforte heeft maatregelen genomen waardoor de datakwaliteit die relevant is voor de marktwaardewaardering op het vereiste niveau is.
5. Afstemming: aan het einde van het proces vindt afstemming plaats tussen alle betrokkenen in het proces. Het betreft medewerkers, taxateurs en accountant. Besproken worden de kwaliteit van het proces, de datakwaliteit, opvallende trends en afspraken over verbeterpunten. Geconcludeerd is dat de datakwaliteit goed is.

9.3.5 Risico's ten aanzien van wet- en regelgeving

Dit zijn risico's en onzekerheden die voortvloeien uit wetten en regels (zowel intern als extern) en die een directe invloed hebben op de organisatie en/of de bedrijfsprocessen.

Woonforte heeft de verantwoordelijkheid voor compliance belegd per discipline. Primair is de proceseigenaar verantwoordelijk. Er wordt onderscheid gemaakt in externe regels (wet- en regelgeving, richtlijnen) en interne regels (reglementen en procedures, toepassen van beleid).

Veiligheid & gezondheid (asbest, legionella, koolmonoxide en brandveiligheid en bouwkundige gebreken)

Er is een stuurgroep Safety en Security die de risico's van veiligheid en gezondheid gestructureerd ter hand neemt aan de hand van de risicokaart Safety & Security. Ieder jaar wordt een risicoanalyse uitgevoerd en de risicokaart geactualiseerd. De uit te voeren activiteiten uit de risicoanalyse worden in een jaarplan voor het volgende jaar opgenomen.

Ieder kwartaal wordt er door Burghgraef van Tiel een risicoanalyse uitgevoerd t.b.v. de brandverzekering. Er wordt een aantal complexen geselecteerd en er vindt een schouw plaats. De resultaten worden vastgelegd in een schouwrapport. De stuurgroep Safety en Security analyseert de zaken uit de schouwrapporten, prioriteert de eventuele vervolgacties, legt de bevindingen vast in een apart document en rapporteert aan de manager Vastgoed.

In 2022 is er een asbestincident geweest. Geconcludeerd is dat het informeren van betrokkenen beter in het proces geborgd moet worden, zeker als de vondst van asbest niet het gevolg is van projectmatige werkzaamheden. Hier wordt opvolging aan gegeven.

Europese privacywet

Woonforte vindt het belangrijk dat de privacy van onze huurders, woningzoekenden, relaties en medewerkers goed gewaarborgd is. Het gedrag van medewerkers is een cruciale factor als het gaat om bescherming van persoonsgegevens. De Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming is bij Woonforte geïmplementeerd. De privacy officer is verantwoordelijk voor het compliance-overleg en zorgt dat Woonforte doorgroeit in privacy-volwassenheid. Woonforte is daardoor voldoende compliant.

In 2022 hebben negen incidenten plaatsgevonden waarvan er drie daadwerkelijk gemeld zijn aan de Autoriteit persoonsgegevens. Woonforte volgt een transparant beleid en betrokkenen worden altijd geïnformeerd door de veroorzaker. Dit draagt - naast de zogenoemde awareness-activiteiten - bij aan bewustwording.

Frauderisicoanalyse en organisatie specifieke risico's

Frauderisico's en risico's die het imago kunnen schaden beïnvloeden meestal de effectiviteit en efficiëntie van de operationele activiteiten en hebben daarmee meestal betrekking op processen, mensen en systemen. Frauderisico's en risico's die het imago kunnen schaden zijn daarom gecategoriseerd onder de operationele risico's. Het risico op fraude maakt integraal onderdeel uit van de interne controlewerkzaamheden. Het heeft verhoogde aandacht bij de volgende processen:

- Verwerken verhuurmutatie (woningtoewijzingen, vaststellen huurprijs, doorbelasten onderhoudskosten, woonfraude).

Woningtoewijzingen

Het toewijzen van sociale huurwoningen door woningcorporaties moet vanzelfsprekend eerlijk en transparant gebeuren. Hoewel in het algemeen het aantal misstanden in de woonruimtetoe wijzing door corporatiemedewerkers beperkt is en corporaties hier doorgaans goed tegen optreden, blijft dit zeker gegeven de woningkrapte omgeven met verhoogde risico's. Woonforte heeft als onderdeel van haar 'three lines'-beheersing de tweedelijns toetsing belegd binnen afdeling Wonen. Met het oog op voornoemde verhoogde risico's heeft Woonforte ook een derdelijns toetsing belegd bij de controller.

- Verwerken verkopen verhuureenheden.
- Incasseren huur (opbrengstverantwoording).
- Onderhoud (planmatig) (aanbesteden).

Onderhoudsuitgaven

De aan Woonforte in rekening gebrachte onderhoudsnota's omvatten zowel een prijs- als hoeveelheidscomponent, waarbij ten aanzien van beide componenten aantoonbare interne beheersingsmaatregelen zijn ingebied. Zo hanteert Woonforte onder meer prijsvergelijkingen (al dan niet middels aanbesteding) en vindt prijscontrole op de in rekening gebrachte bedragen plaats aan de hand van met de betreffende leverancier gemaakte afspraken. Ten aanzien van de hoeveelheidscomponent doen opzichters waarnemingen op locatie van de uitgevoerde werkzaamheden en wordt toereikende klachtafhandeling gemonitord.

- Realiseren nieuwbouw (opdrachtverstrekking).
- Aanbesteden vastgoed (aanbesteden, opdrachtverstrekking).
- Betalingsverkeer.

Betalingen

Het 4-ogenprincipe wordt afgedwongen in de betaalomgeving alsmede bij het wijzigen van crediteurenstamgegevens. Ook worden betaalvoorstellen gecontroleerd. Daarnaast worden betalingsopdrachten altijd door twee medewerkers geautoriseerd. Bovenstaande maatregelen vinden plaats op basis van functiescheiding. Hierdoor wordt het frauderisico met betrekking tot onrechtmatige betalingen gemitigeerd.

- Crediteurenadministratie.
- Controle bestand memoriaalboekingen.

Managementbeïnvloeding

Dit risico doet zich met name voor bij de verwerking van (incidentele) schattingsposten in de jaarrekening en er een mogelijkheid is tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen. Dit kan zich met name manifesteren in zogenaamde 'memoriaalboekingen'.

De belangrijkste beheersmaatregel die getroffen is om dit risico te verminderen, is het afdwingen van het 4-ogenprincipe bij het doorvoeren van memoriaalboekingen in het ERP-systeem. Daarnaast wordt steekproefsgewijs een controle uitgevoerd op de memoriaalboekingen. Het risico op onterechte memoriaalboekingen is hiermee voldoende gemitigeerd.

- Planning en controlcyclus (verslaglegging).
- Informatiebeveiliging (compliance issues, misbruik).

Woonforte past het 'three lines' model toe. Deze drie lijnen worden ook toegepast in de procesbeschrijvingen. Daarbij wordt rekening gehouden met voldoende functiescheiding tussen de drie lijnen en worden controles meer uitgevoerd in de lijn waar deze horen. Naast de analyse vanuit de processen is een beoordeling gedaan aan de hand van de aanbevelingen vanuit de NBA (Frauderisicobeheersing, aanbevelingen voor bestuurders en toezichthouders d.d. februari 2022).

Het frauderisico krijgt naast interne aandacht ook aandacht van de Aw en de accountant. Er zijn allerlei maatregelen getroffen om dit risico te beheersen. Jaarlijks doet het management een frauderisicobeoordeling en worden maatregelen voor zover nodig aangepast.

In 2022 waren er geen incidentmeldingen op het gebied van fraude over medewerkers van Woonforte. Ook waren er geen meldingen bij de anonieme meldlijn.

Beoordeling van de frauderisicobeheersing

In onderstaande tabel is deze beoordeling van de frauderisicobeheersing beschreven:

Nr.	Aanbeveling NBA	Beoordeling Woonforte
1	Tone at the top, cultuur en gedrag	Veel aandacht voor duidelijkheid, processen en gedrag. Cultuurtraject 2021 ten behoeve van bevordering gewenst gedrag. Bedrijfsmiddag 29 september 2022 met als thema 'Integriteit & dilemma's op de werkvloer'. Woonforte heeft een integriteitscode. Woonforte heeft een gedragscode email- en internetgebruik. Aandacht voor soft controls.
2	Aandacht voor werknemers en bestuursleden	Voldoende aandacht voor verbinding vanuit van kernwaarden. Samenwerking met vertrouwenspersonen. Uitvoeren anonim medewerkerstevredenheids-onderzoek en bespreken uitkomsten met medewerkers (2022).
3	Fraudemeldpunt en klokkenluidersregeling	Er is geen fraudemeldpunt aanwezig. Woonforte heeft een klokkenluidersregeling.
4	Beloningsbeleid	Beloningsbeleid op basis van Cao Woondiensten.
5	Voldoende tegenspraak binnen bestuur en vanuit organisatie	Er is sprake van een open cultuur. Inpraakmogelijkheden vanuit de werknemers: Woonforte heeft een Ondernemingsraad. Ook is er per 8 december 2022 een personeelsvereniging opgericht.
6	Interne beheersing	Voldoende interne beheersing op basis van interne en externe audits. In januari 2023 is een frauderisicoanalyse uitgevoerd door de controller. De uitkomsten worden besproken met de accountant en vertaald naar beheersmaatregelen en interne controles om de fraude te bestrijden en/of de eventuele frauderisico's te verlagen.
7	Anti-corruptiemaatregelen en afspraken met klanten en leveranciers	Gebruik van aanbestedingsplan, beleid, te volgen procedures, functiescheiding en interne controles. Woonforte heeft een integriteitscode met richtlijnen t.a.v. accepteren/geven van relatiegeschenken, nevenactiviteiten en belangenverstrengeling. Raadplegen bedrijfsinformatie bij nieuwe leveranciersrelatie groslijst en nabellen leveranciers bij wijzigen bankrekeningnummer.
8	Fraudebewustzijn	Vanuit het project actualiseren en optimaliseren van de processen wordt hier vernieuwde aandacht op gevestigd. Interne controles dragen bij aan dit bewustzijn. In augustus 2022 is een risicoanalyse informatiebeveiliging uitgevoerd.
9	Administratie en jaarrekening, alsmede schattingsposten in de jaarrekening	Duidelijke uitgangspunten en vastlegging d.m.v. opstellen en vaststellen position papers.

10 Verbindungen

Verbindingen

Verbindingenstatuut

Woonforte heeft een verbindingenstatuut. Dit verbindingenstatuut is het toetsingskader waarin de criteria worden vastgelegd die het bestuur hanteert bij het aangaan, beheersen en beëindigen van verbindingen. Jaarlijks wordt het belang en risicoprofiel van de verbindingen bepaald en geclassificeerd. Het maakt deel uit van het interne risicobeheersings- en controlesysteem dat is toegesneden op de bedrijfsvoering van Woonforte.

We hebben ultimo 2022 twee verbindingen die nauwelijks impact hebben en voldoen aan juridische eisen (zie jaarrekening).

In 2022 zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan en zijn geen verbindingen beëindigd.

B Bijlagen Raad van Commissarissen

B1: Samenstelling Raad van Commissarissen

Dhr. drs. E. Kemperman MBA

Functie:	voorzitter, lid remuneratiecommissie, lid auditcommissie
Deskundigheidsgebied:	volkshuisvesting, governance, vastgoed, financiën en control
Beroep	eigenaar Kemperman Holding BV
<i>Nevenfuncties</i>	voorzitter bestuur SJN
	lid RvT Laurentius, voorzitter auditcommissie
	voorzitter RvC SSH
	commissaris OSR Holding B.V.
PE-punten 2022:	45
Benoemd per	1 september 2019
Aftredend per	1 september 2023
Onafhankelijk:	ja

Dhr. ir. P.G. de Bois MSC

Functie:	lid mede op voordracht Huurdersorganisatie
Deskundigheidsgebied:	project- en gebiedsontwikkeling, stedelijke analyse & ontwikkelingsstrategieën, volkshuisvesting, maatschappelijke transitie & ICT-innovatie.
Beroep	architect en stedenbouwkundige
	eigenaar Office4UrbanreSearch
	consultant, adviseur, publicist, coach
<i>Nevenfuncties</i>	lid RvA van BNSP (Bond van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen)
	in-company adviseur Mattmo
	member 'Knowledge-lab for Urbanism' Elba-Rec
	member Redactieraad vakblad Stedelijk Interieur Elba-Rec
PE-punten 2022:	11
Benoemd per	7 december 2014
Herbenoemd per	1 januari 2019
Aftredend per	31 december 2022
Onafhankelijk:	ja

Mevr. mr. M.C.J. Schoordijk

Functie: vicevoorzitter, voorzitter remuneratiecommissie a.i.

Deskundigheidsgebied: juridisch, governance

Beroep: concernsecretaris bij GVB te Amsterdam

Nevenfuncties: commissaris bij Betaalbare Koopwoningen Zaanstad BV (eerste termijn)

commissaris, voorzitter remuneratiecommissie en lid auditcommissie Stichting Woonwaard Noord-Kennemerland (tweede termijn)

PE-punten 2022: 16

Benoemd per: 21 januari 2022

Aftredend per: 21 januari 2026

Onafhankelijk: ja

Mevr. drs. M. Buis

Functie: lid op voordracht Huurdersorganisatie, lid remuneratiecommissie

Deskundigheidsgebied: maatschappelijke ontwikkeling, leefbaarheid, wonen, welzijn, zorg, innovatie, bestuurlijk-juridisch

Beroep: ambtenaar/ coördinerend beleidsadviseur Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid

Nevenfuncties: Geen nevenfuncties

PE-punten 2022: 12

Benoemd per: 28 september 2020

Aftredend per: 3 september 2023

Onafhankelijk: ja

Dhr. ing. F.B. Geers

Functie: lid op voordracht Huurdersorganisatie, lid auditcommissie

Deskundigheidsgebied: ontwikkelen, beheren en verduurzamen van vastgoed en strategisch voorraadbeleid

Beroep: directeur Philumax BV | real estate, concepts & development

Nevenfuncties: gemachtigde College sanering zorginstellingen

secretaris bestuur lokale Omroepstichting Alphen aan den Rijn

PE-punten 2022: 5

Benoemd per: 28 september 2020

Aftredend per: 29 juni 2022

Onafhankelijk: ja

Dhr. M. Souverijn

Functie: lid, voorzitter auditcommissie

Deskundigheidsgebied: financiën en control, volkshuisvestelijk

Beroep accountant Moore MTH

Nevenfuncties lid RvC woningbouwvereniging Willibrordus in Wassenaar, voorzitter auditcommissie

penningmeester St. Ekta Anarosh

penningmeester St. Wijnaendts Francken/Boekee Steunfonds

PE-punten 2022: 14

Benoemd per 1 januari 2021

Aftredend per 1 januari 2025

Onafhankelijk: ja

B2: Besluiten Raad van Commissarissen 2022

De Raad van Commissarissen keurt het uitvoeringsbesluit voor de transformatie van de Barones goed en gaat daarmee akkoord met het definitieve ontwerp. De realisatie c.q. transformatie van het kantoorgebouw de Barones naar 131 appartementen met parkeerplaatsen op het maaiveld.
De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit tot het vormen van een fiscale onderhoudsvoorziening.
De Raad van Commissarissen keurt het interne controleplan 2022 goed.
De Raad van Commissarissen keurt het beloningsbeleid goed.
De Raad van Commissarissen stelt de beloning van de bestuurder 2022 vast.
De Raad van Commissarissen stelt de bezoldigingen 2022 voor de Raad van Commissarissen vast.
De Raad neemt het besluit om het aantal leden van de Raad van Commissarissen terug te brengen van 6 naar 5 leden per 1 januari 2023.
Mevrouw Schoordijk wordt benoemd tot vice-voorzitter.
De Raad van Commissarissen stelt het jaarverslag en de jaarrekening 2021 van Woonforte vast.
De Raad van Commissarissen verleent de bestuurder van Woonforte decharge voor het door haar gevoerde beleid in 2021.
De Raad van Commissarissen keurt het voorgenomen bestuursbesluit tot vaststellen van de kaderbrief 2022 goed.
De Raad van Commissarissen keurt de kaderbrief 2023 goed.
De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring op het voorgenomen bestuursbesluit tot het vaststellen van het geactualiseerde normenkader nieuwbouw 2022.
De Raad van Commissarissen keurt het uitvoeringsbesluit voor de realisatie van 67 DAEB eengezinswoningen fase 2 in het Rode Dorp te Alphen aan den Rijn goed.
De Raad van Commissarissen keurt het volkshuisvestelijk bod 2023 goed.
De Raad van Commissarissen bekrachtigt het schriftelijke besluit van 19 juli 2022 om goedkeuring te verlenen aan het voorgenomen herziene bestuursbesluit voor de realisatie van 91 tijdelijke woningen en een centraal paviljoen aan de Zaagmolenweg in Alphen aan den Rijn.
De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om zowel het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasurystatuut vast te stellen.
De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om de haalbaarheid vast te stellen van de ontwikkeling/nieuwbouw van 40 DAEB woningen in een woonzorg-complex aan de Klompenmaker in Alphen aan den Rijn.
De Raad van Commissarissen verleent goedkeuring aan het voorgenomen bestuursbesluit om de haalbaarheid vast te stellen van de ontwikkeling (nieuwbouw) van 60 DAEB-woningen, 12 eengezinswoningen en 48 appartementen.
De Raad van Commissarissen besluit goedkeuring te verlenen aan het voorgenomen bestuursbesluit om de begroting, het jaarplan 2023 en het treasury jaarplan 2023 vast te stellen.
De Raad van Commissarissen van Woonforte neemt het voorgenomen besluit tot benoeming van mevrouw De Maar tot lid van de Raad van Commissarissen van Woonforte per 1 januari 2023 onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Minister verantwoordelijk voor Wonen.
De Raad van Commissarissen besluit in geval van belet of ontstentenis van de gehele raad, tijdelijke commissarissen te betrekken uit de commissarissenpool van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties.



Jaarrekening 2022

1. Balans per 31 december 2022 voor resultaatbestemming

Vaste activa

(x € 1.000)

Vaste activa		(x € 1.000)	
	Ref.	2022	2021
Vastgoedbeleggingen	6.1		
DAEB vastgoed in exploitatie	6.1.1	1.804.283	1.853.762
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	6.1.2	134.255	138.302
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.1.3	9.864	8.667
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	6.1.4	20.890	16.771
Totaal van vastgoedbeleggingen		1.969.292	2.017.502
Materiële vaste activa	6.2		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	6.2.1	2.201	2.414
Totaal van materiële vaste activa		2.201	2.414
Financiële vaste activa	6.3		
Latente belastingvorderingen	6.3.5	559	1.344
Overige vorderingen	6.3.9	2	2
Totaal van financiële vaste activa		561	1346
Totaal van vaste activa		1.972.054	2.021.262
Vlottende activa			
Vorraden	6.4		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	6.4.1	5.258	0
Overige voorraden	6.4.3	0	0
Totaal van voorraden		5.258	0
Vorderingen	6.5		
Huurdebiteuren	6.5.1	1.196	1.319
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.5.6	6.611	5.470
Overige vorderingen	6.5.7	597	356
Overlopende activa	6.5.8	172	7.496
Totaal van vorderingen		8.576	14.641
Liquide middelen	6.6		
Liquide middelen	6.6	1.169	11.166
Totaal van liquide middelen		1.169	11.166
Totaal van vlottende activa		15.003	25.807
Totaal van activa		1.987.057	2.047.069

Passiva

(x € 1.000)

Eigen Vermogen		6.7	
Herwaarderingsreserve	6.7.1	1.164.914	1.228.502
Overige reserves	6.7.2	440.083	76.667
Resultaat na belastingen van het boekjaar	6.7.3	-27.006	299.828
Totaal van eigen vermogen		1.577.991	1.604.997
Voorzieningen		6.8	
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	6.8.1	12.305	21.167
Latente belastingverplichtingen	6.8.2	0	0
Overige voorzieningen	6.8.7	84	79
Totaal van voorzieningen		12.389	21.246
Langlopende Schulden		6.9	
Schulden aan banken	6.9.2	365.782	382.054
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	6.9.3	9.514	8.424
Overige schulden	6.9.4	584	629
Totaal van langlopende schulden		375.880	391.107
Kortlopende Schulden		6.10	
Schulden aan overheid	6.10.1	132	127
Schulden aan banken	6.10.2	3.772	9.423
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	6.10.3	5.698	9.122
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	6.10.6	2.455	1.871
Overlopende passiva	6.10.9	8.740	9.176
Totaal kortlopende schulden		20.797	29.719
Totaal van passiva		1.987.057	2.047.069

2. Winst- en verliesrekening

Winst- en verliesrekening over 2022

(x € 1.000)

Winst- en verliesrekening over 2022

(x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	7.1	74.018	73.014
Opbrengsten servicecontracten	7.2	5.591	4.419
Lasten servicecontracten	7.3	-5.745	-5.300
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	7.5	-5.432	-5.259
Lasten onderhoudsactiviteiten	7.6	-27.204	-23.400
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	7.7	-9.422	-11.776
Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille		31.806	31.698
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		19.015	16.378
Toegerekende organisatiekosten		-265	-258
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-14.129	-11.707
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	7.12	4.621	4.413
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.13	-13.259	-2.122
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.14	-34.866	285.008
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	7.15	108	44
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-48.017	282.930
Opbrengsten overige activiteiten	7.16	331	288
Kosten overige activiteiten	7.17	-359	-241
Totaal van netto resultaat overige activiteiten		-28	47
Overige organisatiekosten	7.18	-2.694	-8.396
Kosten omtrent leefbaarheid	7.19	-635	-734
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	7.20	141	66
Rentelasten en soortgelijke kosten	7.21	-7.259	-7.146
Totaal van financiële baten en lasten		-7.118	-7.080
Totaal van resultaat voor belastingen		-22.065	302.878
Belastingen	7.22	-4.941	-3.050
Totaal van resultaat na belastingen		-27.006	299.828

3. Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

(A) Operationele activiteiten

(x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Ontvangsten			
Huurontvangsten	1.1	74.339	73.213
Vergoedingen	1.2	4.815	3.783
Overige bedrijfsontvangsten	1.4	404	325
Ontvangen interest	1.5	525	800
Saldo ingaande kasstromen		80.083	78.121
Uitgaven			
Betalingen aan werknemers	1.7	-7.790	-7.378
Onderhoudsuitgaven	1.8	-22.484	-19.388
Overige bedrijfsuitgaven	1.9	-13.790	-12.337
Betaalde interest	1.10 a	-8.304	-8.347
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	1.11 a	-243	-265
Verhuurderheffing	1.11 b	-6.346	-8.793
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	1.12	-216	-202
Vennootschapsbelasting	1.13	-5.306	-2.699
Saldo uitgaande kasstromen		-64.479	-59.409
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten		15.604	18.712

(B) (Des)investeringsactiviteiten*(x € 1.000)*

	Ref.	2022	2021
Vaste Activa ingaande kasstroom			
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.1	20.431	16.063
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	2.2	0	0
Verkoopontvangsten grond	2.4	87	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>		<i>20.518</i>	<i>16.063</i>
Vaste Activa uitgaande kasstroom			
Nieuwbouw huur	2.6	-18.013	-32.572
Verbeteruitgaven	2.7	-3.921	-8.770
Aankoop	2.9	-1.512	-1
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	2.11	-379	0
Sloopuitgaven	2.12	-112	-283
Investerings overig	2.14	-328	-151
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>		<i>-24.265</i>	<i>-41.777</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	2.16	-3.747	-25.714
Financiële Vaste Activa			
Ontvangsten overig	2.17.2	0	72
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA		0	72
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten		-3.747	-25.642

(C) Financieringsactiviteiten*(x € 1.000)*

	Ref.	2022	2021
Ingaand			
Nieuwe te borgen leningen	3.1.1	0	21.521
Nieuwe ongeborgde leningen	3.1.3	0	10.000
		0	31.521
Uitgaand			
Aflossing geborgde leningen	3.2.1	-21.800	-17.431
Aflossing ongeborgde leningen	3.2.3	0	0
		-21.800	-17.431
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten		-21.800	14.090
Mutatie kort geld			
	4.1	-54	0
Mutatie liquide middelen			
	4.1	-9.943	7.157
Liquide middelen per 1-1			
		11.166	4.009
Liquide middelen per 31-12			
		1.169	11.166

4. Algemene toelichting

Activiteiten

Woningcorporatie Woonforte is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector in de gemeente Alphen aan den Rijn. Zij heeft specifieke toelating in de Regio Holland Rijnland en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonforte is ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel en Bedrijven te Den Haag/kantoor Leiden onder nummer 28023102 en statutair gevestigd aan de Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn. Het vestigingsadres is eveneens Baronie 30, 2404 XG in Alphen aan den Rijn.

Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij.

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

Woonforte heeft een belang in de volgende verbindingen:

- Holland Rijnland Wonen te Lisse
- Woningnet N.V. te Utrecht.

Per 1 april 2019 is het contract met Woningnet N.V. beëindigd, vanaf 1 april 2019 wordt gebruik gemaakt van het systeem van ZIG. In verband met de beëindiging van het contract met Woningnet N.V., is de noodzaak tot het houden van aandelen komen te vervallen. Woonforte wil deze aandelen verkopen om daarmee de verbinding daadwerkelijk te beëindigen. Woonforte is echter afhankelijk van nieuwe kandidaat-aandeelhouders van Woningnet N.V., dan pas komen er mogelijkheden tot overdracht van de aandelen.

Woonforte heeft geen transacties met verbonden partijen verricht en er zijn geen nieuwe verbindingen aangegaan.

Verenigingen van Eigenaars

Met 2.216 appartementen participeert Woonforte als eigenaar in 69 verschillende Verenigingen van Eigenaars (VvE's) per ultimo 2022. In 15 VvE's heeft Woonforte een meerderheidsbelang in de complexen waarin particuliere eigenaren participeren. De werkzaamheden van deze VvE's betreffen het beheer van gemeenschappelijke zaken en delen van de appartementsgebouwen.

De jaarlijks geactualiseerde meerjarenonderhoudplanning in combinatie met de actuele reserve binnen een VvE bepaalt de benodigde onderhoudsreservering per individuele VvE. Deze benodigde onderhoudsreservering bepaalt samen met de jaarlijkse exploitatiekosten de uiteindelijke hoogte van de VvE-bijdrage die door alle gezamenlijke eigenaren jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld. Deze huidige voorzieningen worden in relatie tot de actuele meerjarenonderhoudplanningen en geprognostiseerde inkomsten binnen de afzonderlijke VvE's voor de middellange termijn grotendeels als toereikend geacht. Op de korte en langere termijn zullen de VvE-bijdragen binnen een deel van de VvE's naar verwachting stijgen. Deze stijging wordt mede veroorzaakt door de sterke inflatie en de opgave voor de warmtetransitie. Voor de komende jaren is er ook voor de VvE-complexen een grote uitdaging op het gebied van verduurzaming die extra inzet zal vragen van Woonforte.

De regels uit de Woningwet hebben geen impact op de huidige beheerstructuur van de VvE's. Woonforte voert geen beheertaken uit. Woonforte heeft nog wel een langlopend VB&O (verzekerd beheer en onderhoud) contract voor de VvE Ruimzicht. Het betreft een VvE-dienst en een niet meer toegestaan verzekerd onderhoudsproduct ten behoeve van de VvE in een complex waar Woonforte geen bezit heeft en die contractueel vóór 1 juli 2015 is aangegaan. Op basis van de nieuwe Woningwet mag dit VB&O- contract door de niet-DAEB-tak worden voortgezet tot het contract afloopt. Woonforte kan de overeenkomst voor het eerst op 1 juli 2037 opzeggen met een opzegtermijn van zes maanden. De overeenkomst eindigt derhalve op zijn vroegst op 1 februari 2038.

Stelselwijzigingen

In 2022 zijn er geen stelselwijzigingen doorgevoerd.

Schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van Woonforte zich verschillende oordelen en maakt schattingen die essentieel kunnen zijn voor de in de jaarrekening opgenomen bedragen. Indien het voor het geven van het in artikel 2:362 lid 1 BW vereiste inzicht noodzakelijk is, is de aard van deze oordelen en schattingen inclusief de bijbehorende veronderstellingen opgenomen in de toelichting op de balans (6) en de toelichting op de winst- en verliesrekening (7) bij de betreffende jaarrekeningpost.

Er hebben in 2022 geen schattingswijzigingen plaatsgevonden.

Verhuurderheffing

Per 1 januari 2013 is de verhuurderheffing ingevoerd voor iedere verhuurder met meer dan 50 sociale huurwoningen. Per 1 januari 2014 is de Regeling vermindering verhuurderheffing ingevoerd, op grond van deze regeling krijgen verhuurders die zich bezighouden met omvangrijke, maatschappelijk gewenste investeringsopgaven korting op de verhuurderheffing. Deze korting kon tot en met 2021 naar keuze worden verwerkt:

- Als post in de winst- en verliesrekening, in mindering op de verhuurderheffing
- Als post via de balans, namelijk als investeringssubsidie in mindering op de investering

De Hoge Raad heeft in 2022 een uitspraak gedaan waarin bepaald wordt dat deze korting fiscaal verwerkt dient te worden als investeringssubsidie en daarmee via de balans dient te lopen. Eerder is door de Raad voor de Jaarverslaggeving al geconcludeerd dat de verwerking in de commerciële jaarrekening aan dient te sluiten bij de fiscale jaarrekening, hiermee is de verwerking als investeringssubsidie commercieel ook de enige mogelijkheid. Woonforte verwerkte in het verleden de korting als verminderingspost op de last in de winst- en verliesrekening, vanaf 2022 niet meer. De vergelijkende cijfers van eerdere jaren zijn (conform regelgeving) niet aangepast door deze wijziging.

Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. Bij deze methode zijn alle ontvangsten en uitgaven direct gekoppeld aan activiteiten.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. Debetstanden op de rekening courant met kredietinstellingen worden ook als liquide middelen gedefinieerd.

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

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

De investeringen in materiële vaste activa worden opgenomen onder aftrek van de onder overige schulden voorkomende verplichtingen.

Ontvangsten en uitgaven uit hoofde van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

Gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB

Woonforte heeft de gescheiden verantwoording DAEB/niet-DAEB opgenomen in de toelichting op de jaarrekening. Bij Woonforte staat de portefeuille niet-DAEB in dienst van de lokale volkshuisvestingopgave. Dat wil zeggen: het bezit in de niet-DAEB-tak bestaat uit woningen die niet nodig of geschikt zijn voor de DAEB-portefeuille, maar wel een bijdrage kunnen leveren aan de huisvesting van huishoudens met een (laag) middeninkomen.

De overige niet-DAEB-activiteiten van Woonforte zien toe op:

- verhuur van parkeervoorzieningen die los verhuurd worden aan huurders van een DAEB- of een niet-DAEB-woning;
- verhuur van parkeervoorzieningen die deel uitmaken van een collectieve (openbare) parkeervoorziening;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat tot de niet-DAEB-tak behoort;
- verhuur van bedrijfsmatig onroerend goed dat onlosmakelijk gekoppeld is aan DAEB-eenheden.

Om tot een gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht te komen, wordt een aantal uitgangspunten gehanteerd. Een aantal direct toe te rekenen posten wordt in overeenstemming met het scheidingsvoorstel volledig aan de DAEB- dan wel aan de niet-DAEB-activiteiten toegerekend. Voor andere niet direct toe te rekenen posten in de gescheiden balans, winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht wordt uitgegaan van een aantal veronderstellingen.

De belangrijkste veronderstellingen zijn onderstaand uiteengezet:

Grondslag voor scheiding

Directe scheiding op vhe-niveau.

De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele vhe die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.

Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB- en niet-DAEB-activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.

Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.

Posten in gescheiden verantwoording

Winst- en verliesrekening:

- Huuropbrengsten
- Opbrengsten servicecontracten
- Verkoopopbrengsten en -lasten
- Kosten overige activiteiten (verhuurderheffing)

Kasstroomoverzicht:

- Ontvangsten huren en vergoedingen
- Desinvesteringskasstromen vastgoedbeleggingen
- Verhuurderheffing

Balans:

- Vastgoedbeleggingen
- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen
- Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Winst- en verliesrekening:

- Lasten servicecontracten
- Lasten onderhoudsactiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit (m.u.v. saneringsfonds)
- Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Kasstroomoverzicht:

- Uitgaven servicecontracten
- Onderhoudsuitgaven
- Investeringskasstromen vastgoedbeleggingen

Balans:

- Schulden/leningen overheid
- Schulden/leningen kredietinstellingen

Winst- en verliesrekening:

- Rentebaten en rentelasten

Kasstroomoverzicht:

- Financieringskasstroom
- Renteontvangsten en -uitgaven

Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB-/ niet-DAEB-tak van Woonforte op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB.

De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 93% - 7% (2021: 93%-7%).

Balans:

- Materiële vaste activa
- Latente belastingvorderingen
- Huurdebiteuren
- Belastingen en premies sociale verzekeringen
- Overige vorderingen
- Overlopende activa
- Voorziening latente belastingverplichtingen
- Overige voorzieningen
- Schulden aan leveranciers
- Schulden ter zake van pensioenen
- Overige schulden
- Overlopende passiva

Winst- en verliesrekening:

- Lasten verhuur en beheeractiviteiten
- Overige directe lasten exploitatie bezit (m.u.v. saneringsfonds)
- Toegerekende organisatiekosten
- Opbrengsten en kosten overige activiteiten
- Overige organisatiekosten
- Leefbaarheid

Kasstroomoverzicht:

- Personeelsuitgaven
- Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat
- Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden
- Overige bedrijfsontvangsten en bedrijfsuitgaven
- Investeringskasstromen in materiële vaste activa
- Desinvesteringskasstromen in materiële vaste activa

5. Grondslagen voor balanswaardering en resultaatbepaling

5.1 Algemeen

De toegelaten instelling heeft de jaarrekening opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Woningwet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2019), de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT).

In artikel 35 lid 6 van de Woningwet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, is bepaald dat bij ministeriële regeling nadere voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. In artikel 15 lid 1 van de RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst-en-verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevatten die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling (dVi de verantwoordingsinformatie verslagjaar 2022).

5.2 Vergelijking met voorgaand jaar

De gehanteerde grondslagen van waardering en van resultaatbepaling zijn ten opzichte van het voorgaand jaar niet gewijzigd.

De presentatie van de ontvangen interest in het kasstroomoverzicht operationele activiteiten is gewijzigd, voorheen werd deze post gesaldeerd opgenomen onder de betaalde interest. Vanaf 2022 wordt dit apart gepresenteerd. In het kasstroomoverzicht zijn de vergelijkende cijfers over 2021 ook aangepast.

De presentatie van de externe kosten verkoop is in het kasstroomoverzicht (des)investeringen aangepast, om aan te sluiten bij de presentatie in de verantwoordingsinformatie (dVi). De vergelijkende cijfers over 2021 zijn ook aangepast.

De presentatie van de ongeborgde leningen in het kasstroomoverzicht financieringsactiviteiten is aangepast, om aan te sluiten bij de presentatie in de verantwoordingsinformatie (dVi). De vergelijkende cijfers over 2021 zijn ook aangepast.

5.3 Grondslagen voor balanswaardering

5.3.1 Vastgoedbeleggingen (Ref 6.1)

Algemene uitgangspunten

Een actief wordt in de balans opgenomen wanneer het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen met betrekking tot het actief naar de toegelaten instelling zullen toevloeien en de waarde daarvan betrouwbaar kan worden vastgesteld. De vastgoedbeleggingen worden onderscheiden in DAEB-vastgoed in exploitatie, niet-DAEB-vastgoed in exploitatie, onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

De verwerking van uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking van vastgoed in exploitatie worden verwerkt in overeenstemming met artikel 14a van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De regeling maakt onderscheid tussen onderhoud en verbetering. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen een rentepercentage van 2,5%. Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (Ref 6.1.1 en ref 6.1.2)

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar DAEB en niet-DAEB.

Classificatie

DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens op het moment van afsluiten van de huurovereenkomst, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen en overige objecten in exploitatie die niet voldoen aan het criterium van DAEB-vastgoed.

Waarderingsgrondslag

Vastgoed in exploitatie wordt op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat. De waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat vindt plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 bij artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022). Woonforte past voor het volledige bezit de full-versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe.

Complexindeling

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

Waarderingsmethode

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

- aannames aangaande de geprognosticeerde kasstromen zijn gebaseerd op de contractuele verplichtingen van de toegelaten instelling die rusten op het vastgoed;
- overige (na de contractperiode in acht te nemen) aannames en uitgangspunten zijn gebaseerd op gegevens van de markt waarop de toegelaten instelling actief is;
- feiten en omstandigheden die kunnen worden gekwalificeerd als verplichtingen die niet specifiek aan het vastgoed zijn toe te rekenen (zoals afgesloten convenanten met gemeenten over aan te houden volumes in huurprijs categorieën en mogelijk in de toekomst te maken prestatieafspraken) zijn niet opgenomen in de waardering van het vastgoed, maar maken onderdeel uit van de niet uit de balans blijvende verplichtingen;
- het rekenmodel maakt gebruik van een Netto Contante Waardeberekening (NCW), ook wel Discounted Cash Flow (DCF) genaamd. Dit betekent dat voor een periode van 15 jaar de inkomsten en uitgaven betrouwbaar worden geschat en dat deze aan de hand van een disconteringsvoet 'contant' worden gemaakt naar het heden. Daarnaast wordt een eindwaarde bepaald na afloop van de DCF-periode van 15 jaar op basis van de systematiek van het handboek.

Bij de waardering wordt onderscheid gemaakt naar vier vastgoedcategorieën:

- woongelegenheden;
- bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- parkeervoorzieningen;

- intramuraal zorgvastgoed (ZOG).

De bepaling van de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen vindt bij woongelegenheden en parkeervoorzieningen plaats aan de hand van twee scenario's: enerzijds op basis van het door-exploiteersscenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG-, MOG- en ZOG-vastgoed is alleen het door-exploiteersscenario van toepassing.

Bij door-exploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur gebeurt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan. Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijkgesteld aan het begrip 'marktwaarde verhuurde staat' zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaatsvindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten vindt op basis van marktconforme uitgangspunten plaats. Daarbij worden parameters gehanteerd:

- *Prijsinflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur (vanaf 2026), de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten.
- *Looninflatie* ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contracthuur (t/m 2025), als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten.
- *Bouwkostenstijging* vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten.
- *Leegwaardestijging* is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Ten aanzien van het gebruik van de parameters voor de vastgoed-categorieën verwijzen wij naar het handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Woonforte heeft de volgende vrijheidsgraden toegepast:

Impact vrijheidsgraden

Wonen/parkeren

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateurs op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. De bandbreedte van de markthuur van woningen is € 328 t/m € 1.425. De markthuurstijging is op eigen inschatting welke ook aansluit bij de visie van Noordelijke Randstad overleg.
Exit Yield	Niet afgeweken van de basis versie, tenzij de modelmatig berekende eindwaarde onrealistische output parameters voort brengt naar inzicht van taxateurs. In dergelijke gevallen is rekening gehouden met de te verwachte kasstroomontwikkelingen in relatie tot de huidige kasstromen alsmede de ingeschatte risico's in relatie tot o.a. technische en functionele veroudering. De exit yield is aangepast bij complex 7581-1 & 7591-1. De bandbreedte van de Exit yield van woningen is 2,89% t/m 4,75%
Leegwaarde(stijging)	De leegwaarde is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbewijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan de geïndexeerde WOZ-waarden. De bandbreedte van de leegwaarde van woningen is € 90.000 t/m € 442.500. De leegwaardestijging is op eigen inschatting welke ook aansluit bij de visie van Noordelijke Randstad overleg.
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de ingeprijsde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt. De bandbreedte van de disconteringsvoet van woningen is 4% t/m 8%. Voor parkeren is deze 5,6% t/m 6,9%.
Mutatie- en verkoopkans	De mutatiegraad in het doorexploteerscenario is vastgesteld op basis van het 5-jaars gemiddelde met een ondergrens van 5%. Met betrekking tot de mutatiegraad in het uitpondscenario is niet afgeweken van de basisversie.
(Achterstallig) Onderhoud	Niet afgeweken van de basis versie. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouwprestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de huurwoning (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2022. Achterstallig onderhoud is bij 1 complex van toepassing namelijk complex 5171-1 (sloopcomplex).
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht.
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basis versie.

BOG/MOG/Intramurale zorg

Onderdeel	Toelichting
Schematische vrijheid	Niet afgeweken van de basisversie.
Markthuur(stijging)	De markthuur is ingeschat door taxateur op basis van referentietransacties (marktbevijs), aangezien dit een betere weergave geeft van en beter aansluit bij de werkelijke situatie dan een modelmatig bepaalde markthuur. De bandbreedte van de markthuur per m2 voor BOG/MOG/ZOG is € 20 t/m € 180. Markthuurstijging conform de basisversie.
Exit Yield	Niet afgeweken van de basisversie.
Leegwaarde(stijging)	Leegwaarde(stijging) niet van toepassing bij BOG/MOG/Intramurale zorg
Disconteringsvoet	De disconteringsvoet is ingeschat door taxateur op basis van nagebootste beleggingstransacties aangezien dit een betere weergave van de werkelijke situatie geeft dan de modelmatig bepaalde disconteringsvoet. De disconteringsvoet als parameter an sich is echter niet volledig uit markttransacties af te leiden en dient altijd te worden beoordeeld in relatie tot de ingeprijde risico's in de kasstromen en de manier waarop de eindwaardeberekening tot stand komt. De bandbreedte van de disconteringsvoet voor BOG/MOG/ZOG is 5,1% t/m 9,4%.
(Achterstallig) Onderhoud	Ten aanzien van de onderhoudslasten is aangesloten bij de Handboeknormen. Hier wordt onderscheid gemaakt in BOG (exclusief btw), MOG (inclusief btw) en Intramurale zorg (hogere norm inclusief btw). De VTW-normen van Koeter zijn gevoeliger voor interpretatie van de verschillende op- en afslagen van de elementen. Achterstallig onderhoud wordt conform de Handboekmethodiek uitsluitend meegenomen indien er direct gevaar is voor de elementaire gebouw-prestaties en voor het op lange termijn exploiteren van de eenheid (opgenomen in de MJOP). Het gaat dus expliciet niet om de eenheid in dezelfde technische staat te houden. Zie voor uitgebreide definities het Handboek met peildatum 31-12-2022. Achterstallig onderhoud is niet van toepassing.
Technische splitsingskosten	Niet afgeweken van de basisversie.
Mutatie- en verkoopkans	Niet afgeweken van de basisversie met dien verstande dat alle contractvoorwaarden en bijzondere afspraken juist zijn ingevoerd (in de waarderingsoftware).
Bijzondere uitgangspunten	Niet van toepassing.
Erfpacht	Er is geen sprake van erfpacht.
Exploitatiescenario	Niet afgeweken van de basis versie.

Gehanteerde werkwijze taxaties

Jaarlijks laat Woonforte 1/3 deel van haar vastgoed taxeren door een externe taxateur wat betekent dat elk object minimaal eens per drie jaar getaxeerd wordt.

Het resterende 2/3 deel wordt bepaald door middel van een markttechnische update. Ook voor het BOG-bezit geldt dat 1/3 deel getaxeerd is en 2/3 deel een markttechnische update heeft gekregen.

Mutatie marktwaarde in verhuurde staat

Mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van vastgoed in exploitatie worden in de winst- en verliesrekening verantwoord onder Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille.

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waardepeildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De slooptkosten worden meegenomen in de stichtingskosten van het project.

Bepaling beleidswaarde (ten behoeve van de toelichting)

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonforte en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kasstroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonforte.

De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde. Om tot de beleidswaarde te komen, worden - uitgaande van de marktwaarde in verhuurde staat - de volgende vier afslagen gehanteerd:

1. Beschikbaarheid

Voor het gehele bezit wordt uitgegaan van het scenario door-exploiteren (in plaats van de hoogste van door-exploiteren en uitponden in de marktwaarde). De overdrachtskosten worden in deze stap op 0% gesteld aangezien het bezit niet wordt verkocht zoals wordt verondersteld in de marktwaarde. Ook wordt een eindwaarde verondersteld op basis van eeuwigdurend door-exploiteren (in plaats van een eindwaarde uit de marktwaarde).

2. Betaalbaarheid

De huurprijs wordt bij mutatie of harmonisatie maximaal aangepast tot de bestuurlijk vastgestelde streefhuur in plaats van de markthuur. Woonforte hanteert in haar streefhuurbeleid de volgende uitgangspunten:

Nieuwbouw

Eengezinswoningen: maximaal liberalisatiegrens of minimaal 2e aftoppingsgrens;
 Appartementen t/m 55m²: maximaal 1e aftoppingsgrens of minimaal kwaliteitskortingsgrens;
 Appartementen vanaf 55m²: maximaal liberalisatiegrens of minimaal 1e aftoppingsgrens.

Bestaande voorraad

Daarnaast wordt in de beleidswaarde de eigen verwachte reguliere huurverhoging doorgerekend in plaats van de extra opslag boven inflatie die in de marktwaarde wordt gehanteerd.

3. Kwaliteit (onderhoud)

De component instandhoudingsonderhoud (inclusief mutatieonderhoud) uit de marktwaarde is vervangen door een nominale eigen onderhoudsnorm (gecorrigeerd voor inflatie).

De onderhoudsnorm 2022 is overeenkomstig de definities Onderhoud en Beheer van Aw/WSW bepaald op basis van de post 'lasten onderhoudsactiviteiten' in de functionele winst- en verliesrekening uit de meerjarenbegroting 2023. Hierbij is gekeken naar een gemiddeld normbedrag van een 15-jaars geprognostiseerde winst- en verliesrekening. Op basis van deze berekening is de norm voor DAEB-woningen vastgesteld op € 2.771 (2021: € 2.386) per woning. Voor niet-DAEB-woningen is de norm vastgesteld op € 2.744 (2021: € 2.340) per woning. De totale lasten onderhoudsactiviteiten zijn gestegen ten opzichte van 2021 vanwege de gewijzigde onderhoudsbegroting en de gestegen onderhoudskosten.

4. Beheerskosten

De beheerkosten uit de DCF-berekening van de marktwaarde zijn vervangen door een eigen beheernorm die aansluit met de jaarlijkse werkelijke uitgaven voor beheer. De beheernorm 2022 is overeenkomstig de nieuwe definities Onderhoud en Beheer van Aw/WSW bepaald op basis van de post 'Lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'Overige directe operationele lasten exploitatiebezit' in de functionele winst- en verliesrekening uit de meerjarenbegroting 2023.

De norm is bepaald op basis van een 15-jaars geprognostiseerde winst- en verliesrekening en is voor zowel DAEB- als niet-DAEB-woningen vastgesteld op € 725 (2021: € 688) per woning. De lasten verhuur- en beheeractiviteiten zijn gestegen ten opzichte van 2021. Dit wordt vooral veroorzaakt door de hoge prijs- en looninflatie van het afgelopen jaar.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 1.016 miljoen. Het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde ultimo 2022 is uiteengezet bij de toelichting onder paragraaf 6.1.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (Ref 6.1.3)

Voor vastgoed in exploitatie die in het kader van een regeling Verkoop onder Voorwaarden (VOV) door de corporatie wordt overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed gerubriceerd als onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting.

Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden. De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van een regeling VOV doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (Ref. 6.1.4)

Dit betreft investeringen ten behoeve van projecten waarin nieuwbouw wordt ontwikkeld of projecten waarbij bestaand bezit door middel van sloop/nieuwbouw tot volledig nieuw vastgoed wordt ontwikkeld.

Waardering

Vastgoed in aanbouw of ontwikkeling bestemd voor de eigen exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgings- of vervaardigingsprijs inclusief bijkomende kosten zoals rente).

De verkrijgingsprijs omvat de koopsom en alle direct toe te rekenen uitgaven. De direct toe te rekenen uitgaven bevatten tevens, bijvoorbeeld, de juridische advieskosten, overdrachtsbelasting en andere transactiekosten. De vervaardigingsprijs omvat de aanschafkosten van gebruikte grond- en hulpstoffen en de overige kosten, die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De waardering na eerste verwerking van het vastgoed in ontwikkeling is tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs dan wel de lagere marktwaarde.

De marktwaarde in verhuurde staat wordt bepaald met behulp van geprognosticeerde kasstromen op basis van aannames zoals toegelicht onder vastgoed in exploitatie. Indien gereede twijfel bestaat of de reeds bestede kosten terugverdiend kunnen worden, wordt het vastgoed tegen deze lagere marktwaarde gewaardeerd en wordt het nadelig verschil in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede

kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor verlieslatendheid van een contract (voorziening voor onrendabele investeringen). De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling naar vastgoed in exploitatie

Herclassificatie van vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie naar vastgoed in exploitatie vindt plaats bij aanvang van de duurzame exploitatie van het nieuw gerealiseerde vastgoed. De verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van de opvolgende waardering in het vastgoed in exploitatie vindt plaats tegen de kostprijs van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie op het moment van de herclassificatie onder aftrek van de eventueel gevormde voorziening onrendabele investeringen en herstructureringskosten.

De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de verkrijgings- en vervaardigingsprijs en de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed waarop de herwaarderingsreserve betrekking heeft.

5.3.2 Materiële vaste activa (Ref 6.2)

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie (Ref 6.2.1)

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats vanaf het moment dat daadwerkelijk met ontwikkeling is gestart. De geactiveerde rente wordt berekend tegen een rentepercentage van 2,5%.

Voor onroerende zaken waarvoor specifieke financiering is aangetrokken, wordt de interestvoet van deze specifieke financiering gehanteerd. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Woonforte verwerkt de kosten van groot onderhoud aan haar materiële vaste activa als onderdeel van de boekwaarde als wordt voldaan aan de criteria voor activering. De geactiveerde kosten worden als afzonderlijke component behandeld. Voor zover sprake is van vervanging van onderdelen van het actief wordt de nog aanwezige boekwaarde van deze onderdelen gedesinvesteerd. Indien de boekwaarde van deze te desinvesteren onderdelen niet afzonderlijk uit de activaregistratie is te herleiden, wordt deze benaderd op basis van de huidige uitgaven, teruggerekend naar de datum van oorspronkelijke investering, en indien van toepassing rekening houdend met de naar benadering tot het moment van vervanging hierover gepleegde afschrijvingen.

5.3.3 Financiële vaste activa (Ref 6.3)

Latente belastingvorderingen (Ref 6.3.5)

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

Latente belastingvorderingen worden opgenomen voor verrekenbare fiscale verliezen en voor verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de in deze jaarrekening gevolgde waarderingsgrondslagen anderzijds, met dien verstande dat latente belastingvorderingen alleen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er toekomstige fiscale winst zal zijn waarmee de tijdelijke verschillen kunnen worden verrekend en verliezen kunnen worden gecompenseerd.

De berekening van de latente belastingvorderingen geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in de komende jaren geldende tarieven, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingvorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

Overige vorderingen (Ref 6.3.9)

De onder financiële vaste activa opgenomen overige vorderingen omvatten verstrekte leningen alsmede obligaties die tot het einde van de looptijd worden aangehouden. Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen reële waarde van de tegenprestatie, gewoonlijk de nominale waarde, en na eerste verwerking tegen de geamortiseerde kostprijs.

Als de ontvangst van de vordering is uitgesteld op grond van een verlengde overeengekomen betalingstermijn wordt de reële waarde bepaald aan de hand van de contante waarde van de verwachte ontvangsten en worden de rente-inkomsten ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht op basis van de effectieve rente. Voorzieningen wegens oninbaarheid worden in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.3.4 Voorraden (Ref 6.4)

Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop (RJ645.212). De voorraad vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen lagere actuele waarde. Deze is gebaseerd op de actuele marktsituatie en omstandigheden per balansdatum.

Overige voorraden

Ingenomen grondposities worden verwerkt tegen aanschafprijs en bijkomende kosten of tegen lagere actuele waarde en opgenomen onder de overige voorraden. Het gaat om grondposities waar nog geen ontwikkelplan/-doelstelling voor aanwezig is of grondposities die aangemerkt zijn om te verkopen.

5.3.5 Vorderingen (Ref 6.5)

Vorderingen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde van de tegenprestatie en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Een voorziening voor oninbaarheid gebaseerd op een statische beoordeling per balansdatum wordt in mindering gebracht op de boekwaarde van de vordering.

5.3.6 Liquide middelen (Ref 6.6)

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

5.3.7 Eigen vermogen (Ref 6.7)

Herwaarderingsreserve (Ref 6.7.1)

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het bedrag van het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van de onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Als op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt deze eerst teruggenomen alvorens een herwaarderingsreserve gevormd wordt voor het betreffende complex.

Overige reserves (Ref 6.7.2)

Het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve van de op marktwaarde gewaardeerde onroerende zaken in exploitatie wordt rechtstreeks ten gunste van de overige reserves verantwoord. Aangezien de waardevermeerdering van de onroerende zaken in exploitatie reeds ten gunste van de winst- en verliesrekening is gebracht (en in verband hiermee een herwaarderingsreserve is gevormd) is verwerking van de daaropvolgende realisatie niet ten gunste van de winst- en verliesrekening gebracht.

5.3.8 Voorzieningen (Ref 6.8)

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

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings (Ref 6.8.1)

Wanneer per balansdatum sprake is van feitelijke dan wel juridische investeringsverplichtingen inzake DAEB en/of niet-DAEB vastgoed in ontwikkeling, waarbij de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan de aan de investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde in verhuurde staat, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds voor het betreffende project bestede kosten en wordt voor het resterende deel een voorziening gevormd voor onrendabele investeringen. De afwaardering wordt in het resultaat verantwoord onder de post 'overige waardeveranderingen'.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering specifiek benoemd als het moment waarop het definitieve ontwerp van het project goedkeuring van de Raad van Commissarissen heeft gekregen (vrijgeven uitvoeringsbudget). Er wordt een voorziening onrendabele top gevormd voor de sloopkosten en de inbreng van de waarde van het sloopcomplex. Ieder jaar worden de gerealiseerde sloopkosten afgeboekt van het vastgoed in ontwikkeling tegen de voorziening onrendabele top.

Latente belastingverplichtingen (Ref 6.8.2)

Latente belastingvorderingen zijn opgenomen onder de financiële vaste activa (zie paragraaf 5.4.2), latente belastingverplichtingen zijn opgenomen onder de voorzieningen. Latente belastingverplichtingen worden opgenomen voor tijdelijke verschillen tussen de waarde van de activa en verplichtingen volgens fiscale voorschriften enerzijds en de boekwaarden die in deze jaarrekening gevolgd worden anderzijds. De berekening van de latente belastingverplichtingen geschiedt tegen de belastingtarieven die op het einde van het verslagjaar gelden of tegen de tarieven die in de komende jaren gelden, voor zover deze al bij wet zijn vastgesteld. Latente belastingverplichtingen worden gewaardeerd op basis van contante waarde.

Overige voorzieningen (Ref 6.8.7)

De overige voorzieningen worden opgenomen tegen de voor de afwikkeling van de voorziening naar verwachting noodzakelijke uitgaven. Woonforte onderkent de overige voorziening 'Jubilea'. De voorziening voor jubileumuitkeringen aan personeel is gevormd voor in de toekomst uit te betalen jubileumuitkeringen aan personeel op grond van CAO-bepalingen uitgaande van het personeelsbestand ultimo boekjaar. De voorziening is tegen de contante waarde opgenomen.

5.3.9 Langlopende schulden (Ref 6.9)

Langlopende schulden worden bij de eerste waardering gewaardeerd tegen reële waarde. De langlopende schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.

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

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

In het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden heeft Woonforte een terugkoopverplichting die mede afhankelijk is van de ontwikkeling van de waarde van de woningen in het economisch verkeer en de specifieke contractuele voorwaarden.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld, omdat inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst zal plaatsvinden, mede gelet op de onbeperkte terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Als de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

In leningen besloten derivaten worden afgesplitst en separaat verantwoord indien er geen nauw verband bestaat tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.

5.3.10 Kortlopende schulden (Ref 6.10)

Kortlopende schulden worden bij de eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De kortlopende schulden worden na de eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, veelal gelijk aan de nominale waarde. Winsten en verliezen worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, alsmede via het amortisatieproces.

5.3.11 Leasing

Operationele leasing

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

5.3.12 Financiële instrumenten

Binnen het treasurybeleid van Woonforte dient het gebruik van financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van renterisico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut en conform BTiV-artikel 106 lid 1 sub b is het aantrekken en afstoten van derivaten uitsluitend toegestaan om de risico's van het financiële beleid en beheer te beperken.

5.4 Grondslagen voor resultaatbepaling

Algemeen

Het resultaat wordt bepaald als verschil tussen de opbrengstwaarde van de geleverde prestaties en de kosten en andere lasten over het jaar. De resultaten op transacties worden verantwoord in het jaar waarin zij zijn gerealiseerd; verliezen direct zodra deze voorzienbaar zijn.

Het resultaat wordt tevens bepaald met inachtneming van de verwerking van ongerealiseerde waardeveranderingen van op actuele waarde gewaardeerde vaste activa en afgeleide financiële instrumenten die niet zijn aangemerkt als afdekkingsinstrument. De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling.

Het functionele model van de winst- en verliesrekening geeft meer inzicht in de opbouw van het jaarresultaat en in welke mate de verschillende activiteiten hebben bijgedragen aan dit resultaat dan het categorale model.

Bij het verdelen van de opbrengsten en kosten wordt onderscheid gemaakt in direct en niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten. Opbrengsten en kosten worden zoveel mogelijk direct toegerekend, toegewezen aan activiteiten en bij het betreffende onderdeel in de winst- en verliesrekening verantwoord.

De toerekening van de niet direct toerekenbare opbrengsten en kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van verdeelsleutels door middel van een verdeelstaat. Toerekening heeft op reële, redelijke en toetsbare wijze plaatsgevonden.

Opbrengstverantwoording

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper. Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

5.4.1 Huuropbrengsten (Ref 7.1)

Hieronder worden de huuropbrengsten opgenomen welke uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd, onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Ook de mutatie van de voorziening dubieuze debiteuren wordt onder de huuropbrengsten verantwoord. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders.

5.4.2 Opbrengsten servicecontracten (Ref 7.2)

De opbrengsten servicecontracten betreffen vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derving wegens oninbaarheid.

5.4.3 Lasten servicecontracten (Ref 7.3)

Onder de lasten servicecontracten worden de kosten verantwoord van leveringen en diensten.

5.4.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten (Ref 7.5)

Hieronder worden alle kosten verantwoord welke zijn te relateren aan de verhuur en beheeractiviteiten. Dit betreft zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord. Onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten worden de lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel opgenomen dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed m.u.v. de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, afschrijvingskosten van de activa ten dienste van de exploitatie voor zover indirect toegerekend aan vastgoed in exploitatie, overige lasten en opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten.

Daarnaast zijn het beheerdeel, bankkosten, vergaderkosten en algemene kosten van de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten verantwoord. Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren bevatten naast de component 'beheer' ook een component 'onderhoud' welke onder de lasten onderhoudsactiviteiten is opgenomen.

5.4.5 Lasten onderhoudsactiviteiten (Ref 7.6)

Onder deze post worden alle onderhoudskosten verantwoord welke zijn gerelateerd aan het vastgoed in exploitatie, inclusief de personeelskosten van personeelsleden betrokken bij de onderhoudsactiviteiten, voor zover daadwerkelijk werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden.

Aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen. De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

Daarnaast is het onderhoudsdeel van de bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren onder de lasten 'onderhoudsactiviteiten' verantwoord. Bijdragen aan Verenigingen van Eigenaren bevatten naast de component 'onderhoud' ook onder andere een component 'beheer' welke onder de lasten verhuur en beheeractiviteiten is opgenomen.

5.4.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit (Ref 7.7)

De kosten die samenhangen met het verhuren, beheren en onderhouden van het bezit zijn gegroepeerd in afzonderlijke onderdelen van de winst- en verliesrekening, namelijk lasten verhuur en beheeractiviteiten en lasten onderhoudsactiviteiten. Kosten die niet direct gerelateerd zijn aan de sub-activiteiten verhuren, beheren en onderhouden worden verantwoord onder de overige directe operationele lasten exploitatie bezit. Onder de overige directe operationele lasten bezit worden de belastingen (OZB, waterschapslasten), verzekeringen, verhuurderheffing en overige directe operationele lasten exploitatie bezit opgenomen.

5.4.7 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten (ref. 7.9)

Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille, overige organisatiekosten en leefbaarheid. Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting in de winst- en verliesrekening. Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers van Woonforte.

De pensioenregeling is ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW) en is naar zijn aard een toegezegde pensioenregeling. Hierbij is een pensioen toegezegd aan personeel op de pensioengerechtigde leeftijd, afhankelijk van leeftijd, salaris en dienstjaren. Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

De belangrijkste kenmerken van deze regeling zijn:

- pensioengevende salarisgrondslag (middelloonregeling);
- afspraken over indexatie;
- beschrijving belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst;
- wijze waarop pensioenregelingen zijn ondergebracht bij de pensioenuitvoerder;
- (maand)dekkingsgraad van de pensioenuitvoerder 129,0% ultimo 2022;
- beleidsdekkingsgraad van de pensioenuitvoerder 133,7% ultimo 2022.

Woonforte heeft geen verdere verplichtingen uit hoofde van haar pensioenregeling anders dan de betaling van premies. In het geval van een tekort bij het pensioenfonds heeft Woonforte geen verplichting tot het voldoen van aanvullende bijdragen anders dan hogere toekomstige premies.

De premies worden als last in de winst- en verliesrekening verantwoord voor zover zij in het verslagjaar verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien deze tot een terugstorting leiden of tot een vermindering van toekomstige betalingen.

5.4.8 Afschrijvingen (ref. 7.10)

Afschrijvingen vormen geen aparte regel in de winst- en verliesrekening. Deze kosten zijn opgenomen in de andere onderdelen van de winst- en verliesrekening, te weten lasten verhuur en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille en overige organisatiekosten.

Voor een nadere specificatie wordt verwezen naar de betreffende toelichting op de winst- en verliesrekening.

De afschrijvingen op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Er wordt afgeschreven vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief.

Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur van het actief. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op actuele waarde gewaardeerde vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven. Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie zijn inbegrepen onder de afschrijvingen.

5.4.9 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille (Ref 7.12)

Onder de verkoopopbrengst vastgoedportefeuille wordt de verkoopopbrengst verantwoord die wordt gerealiseerd op verkopen van vastgoed in exploitatie minus de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten (externe verkoopkosten).

Naast de direct toerekenbare verkoopkosten worden organisatiekosten toegerekend (interne verkoopkosten).

De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich bezighoudt met verkopen en overige toegerekende organisatiekosten. De boekwaarde van de verkochte eenheden wordt per verkoopdatum verwerkt in de winst- en verliesrekening.

De verkoopopbrengst vastgoedportefeuille minus de boekwaarde van de verkochte eenheden minus de toegerekende organisatiekosten resulteert in een netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille. Resultaten op verkochte eenheden worden verantwoord op het moment van overdracht van het betreffend vastgoedobject.

5.4.10 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 7.13)

De overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille worden gevormd door waardeverminderingen die ontstaan door gedurende het verslagjaar nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investering in nieuwbouw, woningverbetering en renovatie (onrendabele toppen).

Naast waardeverminderingen kunnen er ook terugnames van waardeverminderingen voorkomen.

Daarnaast hebben de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille betrekking op duurzame waardeveranderingen in de vastgoedportefeuille. Ook waardeveranderingen als gevolg van projecten die geen doorgang vinden worden onder deze categorie verantwoord.

5.4.11 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille (Ref 7.14)

De niet-gerealiseerde waardeverandering van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie (exclusief het effect van onrendabele investeringen).

5.4.12 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden (Ref 7.15)

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden als de post verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden.

5.4.13 Opbrengsten overige activiteiten (Ref 7.16)

Hieronder zijn de opbrengsten van beheer voor derden en opbrengsten van service abonnementen, dakverhuur telefonie (antennes), EPV-vergoedingen en opbrengst verhuur logeerkamer alsmede de opbrengsten van verkoop onder voorwaarden opgenomen.

5.4.14 Kosten overige activiteiten (Ref 7.17)

Hieronder zijn de kosten van beheer voor derden, kosten van overige dienstverlening en incidentele kosten opgenomen alsmede de kosten van verkopen onder voorwaarden.

5.4.15 Overige organisatiekosten (Ref 7.18)

De toerekenbare organisatiekosten bestaan uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel belast met governance & bestuur, jaarverslag & control, P&O, ondernemingsraad en treasury. De toerekenbare organisatiekosten worden bepaald door de ingeschatte uren te vermenigvuldigen met de werkelijke salariskosten. Tevens wordt hier de bijdrage heffing Aw en de saneringsheffing opgenomen.

5.4.16 Kosten omtrent leefbaarheid (Ref 7.19)

De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van Woonforte die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen. Onder leefbaarheid worden de kosten verantwoord welke gerelateerd worden aan leefbaarheid en welke niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie.

Met ingang van 1 januari 2022 komt het maximum investeringsbedrag voor leefbaarheid te vervallen. Daarnaast is het niet vastleggen van leefbaarheidsactiviteiten in de prestatieafspraken niet langer een onrechtmatige handeling. Uiteraard blijft het belangrijk om in de lokale driehoek de inzet op leefbaarheid te bespreken. Corporaties horen leefbaarheid te betrekken in het bod dat zij doen op het gemeentelijk woonbeleid, omdat leefbaarheid als volkshuisvestelijke prioriteit is vastgesteld. Tot slot mogen corporaties bijdragen aan activiteiten gericht op ontmoeting, zoals een wijk- of buurtfeest. Dit is geregeld in artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 (BTIV).

Naast directe kosten bestaan de kosten leefbaarheid uit lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten voor personeel dat zich specifiek bezighoudt met leefbaarheid (buurtbeheerders 70%, huismeesters 40%, consultants sociaal beheer 20%) alsmede de ingeschatte uren van de ondersteunende afdelingen Communicatie en ICT en overige toegerekende kosten leefbaarheid.

De dekking van de buurtbeheerderskosten die ten laste van de leveringen en diensten wordt gebracht, wordt in mindering gebracht op de toegerekende personeelskosten leefbaarheid.

5.4.17 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten (Ref 7.20)

Rentebaten worden tijdsevenredig in de winst- en verliesrekening verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende actiefpost, indien hun bedrag bepaalbaar is en hun ontvangst waarschijnlijk.

5.4.18 Rentelasten en soortgelijke kosten (Ref 7.21)

Rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de desbetreffende passiefpost. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief gebruiksklaar te maken. Geactiveerde rente wordt in de winst- en verliesrekening in mindering gebracht op de post rentelasten en soortgelijke kosten.

Onder deze post worden ook lasten opgenomen voor het vervroegd aflossen en herfinancieren van kapitaalmarktleningen. Deze lasten bestaan uit herbeleggingsverliezen (boeterente), provisies en disagio (borgstelling WSW).

5.4.19 Belastingen (Ref 7.22)

Woonforte is integraal belastingplichtig voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sinds 2008 verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen corporaties en de Belastingdienst. In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van fiscale resultaatverantwoording. De Belastingdienst heeft de VSO eenzijdig opgezegd per 1 januari 2023. De consequenties voor Woonforte zijn op dit moment beperkt. De gevolgen zien met name toe op gemengde projecten en deze heeft Woonforte vooralsnog niet.

De belasting wordt berekend over het resultaat voor 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-afrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

6. Toelichting op de balans

6.1 Vastgoedbeleggingen

6.1.1 Vastgoed in exploitatie

De mutaties van het vastgoed in exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

(x € 1.000)				
	DAEB-vastgoed in exploitatie		Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	704.492	679.521	60.325	57.991
Cumulatief waardeveranderingen	1.149.270	881.943	77.977	63.623
Boekwaarde per 1 januari	1.853.762	1.561.464	138.302	121.614
Mutaties				
Investerings	2.860	5.342	766	209
Desinvesterings	-10.949	-9.326	-3.180	-2.396
Waardeveranderingen	-34.093	270.611	-772	14.398
Overige waardeveranderingen	-2.834	-3.284	-321	-44
Overboeking van vastgoed in ontwikkeling	12.838	28.400	0	5.076
Overboeking naar vastgoed in ontwikkeling	-12.454	0	-129	0
Overboeking van voorziening ORT	0	0	0	0
Overboeking (van DAEB naar niet-DAEB en vice versa)	411	555	-411	-555
Overboeking van en naar voorraden	-5.258	0	0	0
Totaal mutaties	-49.479	292.298	-4.047	16.688
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	697.198	704.492	57.371	60.325
Cumulatief waardeveranderingen	1.107.085	1.149.270	76.884	77.977
Boekwaarde per 31 december	1.804.283	1.853.762	134.255	138.302

De posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn als volgt opgebouwd:

	Aantal 2022			Aantal 2021		
	DAEB	Niet-DAEB	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
Woongelegenheden	9.676	469	10.145	9.787	485	10.272
Intramuraal zorgvastgoed	319	0	319	320	0	320
Maatschappelijk onroerend goed	35	0	35	34	0	34
Bedrijfsonroerend goed	1	87	88	1	99	100
Parkeergelegenheden	129	922	1.051	129	927	1.056
Totaal	10.160	1.478	11.638	10.271	1.511	11.782

Investerings en overboekingen

De totale investeringen voor het DAEB-vastgoed in exploitatie en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie komen in 2022 uit op € 3,6 miljoen (voor DAEB € 2,9 miljoen en voor niet-DAEB € 0,7 miljoen).

Het betreft de volgende investeringen:

Aankoop € 444.000

Terugkoop Aidaplein 23A voor € 65.000 en terugkoop Boezemlaan 48 voor € 379.000.

Renovatie € 610.200

- Nagekomen kosten van twee renovatieprojecten voor € 100.900. Dit bedrag is volledig geactiveerd, omdat deze projecten zijn gekwalificeerd als ingrijpende verbouwing. Het gaat om de renovatieprojecten Akkerwinde/ Boterbloemweg en Lauwers.
- Bij het renovatieproject Prins Hendrikstraat is € 47.800 voor woningverbetering uitgevoerd.
- Aan zonnepanelen is € 435.100 miljoen besteed.
- Nagekomen kosten voor het nieuwbouwproject Weegbree voor € 26.400.

Dagelijks- en planmatig onderhoud € 2,6 miljoen

- Uitgaven die vanuit dagelijks onderhoud (€ 0,2 miljoen voor woningverbetering) en planmatig onderhoud (€ 2,4 miljoen voor woningverbetering) zijn geactiveerd.

Desinvesteringen

De totale desinvesteringen voor het DAEB- en het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie komen in 2022 uit op € 14,1 miljoen. Dit is de marktwaarde van de verkopen.

Overboekingen naar vastgoed in ontwikkeling

- 3 eengezinswoningen Hellenbroeckstraat € 0,5 miljoen;
- 62 eengezinswoningen Rode Dorp fase 2 € 12,1 miljoen.

Investerings en overboekingen

- 47 eengezinswoningen Rode Dorp fase 1 € 12,8 miljoen.

Overboekingen naar voorraden

Het betreft hier leegstaande verhuureenheden uit het bestaande bezit waarvoor per einde boekjaar een verkooptraject loopt. Het aantal woningen voor de verkoop bedraagt 30 woningen met een marktwaarde van € 5,3 miljoen per ultimo 2022.

Niet gerealiseerde waardeveranderingen

In 2022 heeft er een daling in marktwaarde in verhuurde staat plaatsgevonden, de daling van de marktwaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie is € 34,1 miljoen en van het niet-DAEB-vastgoed € 0,8 miljoen.

Verzekering & zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn juridisch en economisch in vrije eigendom van Woonforte. De activa zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. Woonforte heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het DAEB-bezit. Van deze volmacht heeft het WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

Marktwaarde in verhuurde staat

Woonforte waardeert haar vastgoed in exploitatie op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat van de vastgoedbeleggingen in exploitatie bedraagt ultimo 2022 € 1.939 miljoen (2021: € 1.992 miljoen).

Deze marktwaarde in verhuurde staat kan uitgesplitst worden in € 1.804,3 miljoen (2021: € 1.854 miljoen) voor het DAEB-bezit in exploitatie en € 134,3 miljoen (2021: € 138 miljoen) voor het niet-DAEB-bezit in exploitatie.

Parameter

Mutatiekans door-exploiteren	woningen	6,40%
Disconteringsvoet (%)	woningen	5,79%
Disconteringsvoet (%)	BOGMOG	7,94%
Disconteringsvoet (%)	parkeren	6,54%
Disconteringsvoet (%)	intramuraal zorg	6,64%
Gemiddelde Leegwaarde	parkeren	18.529
Gemiddelde Leegwaarde	woningen	260.576
Gemiddelde Leegwaarde	BOGMOG	236.988
Gemiddelde Leegwaarde	intramuraal zorg	511.768
Gemiddelde markthuur	woningen	855
Gemiddelde markthuur	BOGMOG	1.315
Gemiddelde markthuur	parkeren	100
Gemiddelde markthuur	intramuraal zorg	2.448
Gemiddelde contracthuur	woningen	581
Gemiddelde contracthuur	BOGMOG	1.120
Gemiddelde contracthuur	parkeren	59
Gemiddelde contracthuur	intramuraal zorg	2.312

De oorzaak van de daling is met name de gestegen disconteringsvoet als gevolg van de gestegen rente en het toegenomen marktrisico. Verder is de leegwaardeontwikkeling ten opzichte van 2021 naar beneden bijgesteld. De overdrachtsbelasting is vanaf 2023 gestegen naar 10,4% en heeft een negatief effect op de eindwaarde. Per saldo hebben deze ontwikkelingen een negatief effect op de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie.

Gevoeligheidsanalyse

Om inzicht te geven in de betekenis van de belangrijkste parameters in de marktwaarde is ten aanzien van de woningportefeuille (DAEB en niet-DAEB) in onderstaande tabel een gevoeligheidsanalyse opgenomen. Daaruit blijkt dat de leegwaardeontwikkeling en disconteringsvoet een grote invloed hebben op de uitkomst van de marktwaarde 31 december 2022. De financiële positie is hiermee enigszins gevoelig voor schommelingen in de belangrijkste variabelen en in de marktwaardeberekening.

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2022	Afwijking t.o.v. gehanteerde marktwaarde	Effect op marktwaarde (€ miljoen)	E f f e c t o p m a r k t w a a r d e %
Mutatiegraad	6,40%	-1%	-55,70	-2,87%
Disconteringsvoet	5,89%	+1%	-206,0	-10,63%
Leegwaarde ontwikkeling	1,80%	-1%	-98,30	-5,07%

	Gehanteerd in marktwaarde 31-12-2021	Afwijking t.o.v. gehanteerde marktwaarde	Effect op marktwaarde (€ miljoen)	E f f e c t o p m a r k t w a a r d e %
Mutatiegraad	6,65%	-1%	-61,40	-3,08%
Disconteringsvoet	5,80%	+1%	-217,70	-10,93%
Leegwaarde ontwikkeling	2,34%	-1%	-102,70	-5,16%

WOZ-waarde

De WOZ-waarde van het bezit heeft betrekking op het bedrag waarvoor de gemeente de woningen heeft getaxeerd, als ze, vrij van huur, aangeboden zouden worden in de vrije verkoop.

In 2022 is de aanslag opgelegd voor het vastgoed in exploitatie, gebaseerd op de WOZ-beschikkingen met een waardepeildatum 1-1-2021 van € 2.122 miljoen. Hiervan heeft € 1.986 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 136 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

In 2023 is een WOZ-aanslag opgelegd. De waarde van vastgoed in exploitatie gebaseerd op de meest recente WOZ-beschikkingen bedraagt € 2.490 miljoen (waardepeildatum 1-1-2022). Hiervan heeft € 2.337 miljoen betrekking op het DAEB-vastgoed in exploitatie en € 153 miljoen op het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie.

Beleidswaarde

De beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is gebaseerd op de methodiek zoals opgenomen in het Handboek en bedraagt per 31 december 2022 € 1.016 miljoen.

Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000)

Marktwaarde verhuurde staat	1.938.537
Af:	
Beschikbaarheid (door-exploiteren)	159.430
Betaalbaarheid (huren)	-637.390
Kwaliteit (onderhoud)	-458.744
Beheer (beheerkosten)	14.261
Totaal maatschappelijke bestemming	-922.443
Beleidswaarde	1.016.094

Woonforte heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde 2022:

Uitgangspunten beleidswaarde (woningen) 2022	2022	2021
Gemiddelde contractuur	€ 582	€ 568
Gemiddelde beleidshuur	€ 616	€ 598
Beleidsnorm onderhoud Daeb	€ 2.771	€ 2.386
Beleidsnorm onderhoud Niet-Daeb	€ 2.744	€ 2.340
Beleidsnorm beheer	€ 725	€ 688
Gemiddelde disconteringsvoet	5,14%	4,92%

Sensitiviteitsanalyse

In de volgende tabel wordt aangegeven welk effect een aanpassing van de uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

Effect op de beleidswaarde

	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleids- waarde (€ miljoen)	Effect op beleids- waarde %
Disconteringsvoet	1% hoger	-193,7	-19,1%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	57,8	5,7%
Streefhuur per maand	€ 25 lager	-60,2	-5,9%
Norm onderhoud en beheer	beiden € 100 hoger	-84,2	-8,3%
Reguliere huurstijging contractuur	1% lager	-53,8	-5,3%

6.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

De mutaties onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in het navolgende schema samengevat:

(x € 1.000)			
	2022	2021	
Verkrijgingsprijzen	6.018	6.248	
Cumulatieve waardeveranderingen	2.649	1.850	
Boekwaarde per 1 januari	8.667	8.098	
Mutaties			
Investeringsen	0	0	
Desinvesteringsen	-312	-230	
Waardeveranderingen	1.509	799	
Totaal mutaties	1.197	569	
Verkrijgingsprijzen	5.706	6.018	
Cumulatieve waardeveranderingen	4.158	2.649	
Boekwaarde per 31 december	9.864	8.667	

Gedurende 2022 is één woning (2021: één woning) teruggekocht die eerder onder een VOV-regeling is verkocht. De woning is in de vastgoed-exploitatie opgenomen.

Het aantal woningen verkocht onder voorwaarden is ultimo 2022: 28 (2021: 29). In 2022 is op basis van taxaties de waarde van de woningen onder de VOV-regeling bepaald. Dit heeft geresulteerd in een waardestijging van 0,4% voor de DAEB-woningen en een waardestijging van 24,1% voor de niet-DAEB-woningen.

6.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

De mutaties vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn in het volgende schema weergegeven.

(x € 1.000)		
	2022	2021
Investerings	23.681	26.514
Cumulatieve waardeveranderingen	-6.910	-10.132
Boekwaarde per 1 januari	16.771	16.382
Mutaties		
Investerings	23.341	30.643
Vrijval voorziening ORT van vastgoed in ontwikkeling	-20.578	0
Overige waardeveranderingen terugname afwaardering	9.237	4.388
Overige waardeveranderingen afwaarderingen	0	0
Overboekings (van vastgoed in ontwikkeling - naar vastgoed in exploitatie)	-12.838	-33.476
Overboekings (van vastgoed in exploitatie - naar vastgoed in ontwikkeling)	12.583	0
Overboekings van voorziening ORT naar vastgoed in ontwikkeling	-7.626	-1.166
Totaal mutaties	4.119	389
Investerings	26.189	23.681
Cumulatieve waardeveranderingen	-5.299	-6.910
Boekwaarde per 31 december	20.890	16.771

Onder vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie zijn de projecten in ontwikkeling opgenomen die na oplevering worden ingezet als vastgoed in exploitatie zijnde een vastgoedbelegging. Het betreft investeringen in nieuwe complexen (nieuwbouw).

Nieuwbouw Rode Dorp fase 2	€	4.297.800
Nieuwbouw Rode Dorp fase 3	€	197.900
Nieuwbouw Hellenbroeckstraat	€	867.800
Nieuwbouw Barones	€	14.507.400
Nieuwbouw Magnolia/Bossparkweg	€	864.400
Nieuwbouw Noorderlicht	€	1.011.000
Nieuwbouw Noorderkeerring	€	662.200
Nieuwbouw Mendelweg	€	69.900
Nieuwbouw Zaagmolenweg	€	3.551.200
Nieuwbouw Klompenmaker Noorderbrink	€	70.700
Nieuwbouw Waterrijk West IV	€	61.800
Nieuwbouw Nieuwe Sloot	€	2.800
Nieuwbouw Koopse Glorie	€	800
Nieuwbouw Rijnhaven - De Groep	€	19.000
Nieuwbouw Zijde 21-31 Boskoop	€	4.200
Totaal	€	26.188.900

In 2022 is in het vastgoed in ontwikkeling € 279.700 aan rente geactiveerd. Er is uitgegaan van een rentepercentage van 2,5% (2021: € 501.200).

In 2022 is het nieuwbouwproject Rode Dorp fase 1 opgeleverd.

Op de waarde van het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is de gevormde voorziening voor onrendabele investeringen van € 5,3 miljoen in mindering gebracht.

Dit betreft de projecten:

Nieuwbouw Rode Dorp fase 2	€	-1.374.600
Nieuwbouw Rode Dorp fase 3	€	-197.900
Nieuwbouw Hellenbroeckstraat	€	-517.700
Nieuwbouw Zaagmolenweg	€	-3.208.400
Totaal	€	-5.298.600

6.2 Materiële vaste activa

6.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De mutaties in de onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn in het navolgende schema samengevat:

(x € 1.000)		
	2022	2021
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	12.480	12.304
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-10.066	-9.525
Boekwaarde per 1 januari	2.414	2.779
Mutaties		
Investeringsen	278	176
Desinvesteringsen	-45	0
Afschrijvingen	-446	-541
Waardeverminderingen	0	0
Herrubricering verkrijgings- of vervaardigingsprijs	-6.308	0
Herrubricering cumulatieve waardeverminderingen afschrijvingen	6.308	0
Totaal mutaties	-213	-365
Verkrijgings- of vervaardigingsprijs	6.405	12.480
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-4.204	-10.066
Boekwaarde per 31 december	2.201	2.414

Voor de post onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden de volgende componenten en afschrijvingstermijnen gehanteerd:

Type activa	Afschrijvingstermijn	Afschrijvingssysteem
Bedrijfsterreinen	geen afschrijving	
Gebouwen	20 jaar/30 jaar	Lineair
Automatisering	3 jaar/5 jaar/10 jaar	Lineair
Vervoermiddelen	5 jaar	Lineair
Inventaris	10 jaar	Lineair

In 2022 is voor gebouwen geen investering gedaan, voor inventaris € 14.600, voor automatisering € 263.600 en voor vervoermiddelen geen investering. Er is één auto verkocht. Deze auto was volledig afgeschreven.

6.3 Financiële vaste activa

Alle financiële vaste activa hebben een resterende looptijd langer dan een jaar.

(x € 1.000)			
	Latente belasting- vorderingen	Overige vorderingen	Totaal
Stand per 1 januari	1.344	2	1.346
Mutaties			
Dotatie	0	0	0
Onttrekkingen	-785	0	-785
Totaal mutaties	-785	0	-785
Stand per 31 december	559	2	561

6.3.5 Latente belastingvorderingen

De totale contante waarde van actieve belastinglatenties bedraagt ultimo 2022 € 0,6 miljoen (nominaal € 4,5 miljoen). Ultimo 2021 bedroeg de totale waarde van de actieve belastinglatenties € 1,3 miljoen (nominaal € 4,4 miljoen). De belastinglatenties zijn in 2022 contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet van 1,99% (1,48% na vennootschapsbelasting). In 2021 bedroeg de gemiddelde vermogenskostenvoet 1,96% (1,45% na vennootschapsbelasting).

De post belastinglatenties is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

(x € 1.000)				
	31/12/22		31/12/21	
	nominaal	contant	nominaal	contant
Leningen disagio	196	175	216	196
Leningen agio	-10	-9	-11	-11
Vestia lening agio	0	0	706	706
	186	166	911	891
Verkoopprogramma vastgoedportefeuille	9	0	5	0
Vastgoedportefeuille (excl. Verkoopprogramma)	3.910	0	2.958	0
Afschrijvingen	421	393	488	453
	4.526	559	4.362	1.344

De looptijd van de belastinglatentie op de leningen bedraagt 25 jaar.

Voor de belastinglatentie vastgoedportefeuille en het verkoopprogramma van de vastgoedportefeuille is geen inschatting te maken over de looptijd van de belastinglatentie, omdat het tijdstip van realisatie niet is in te schatten.

Leningen

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 zijn de leningen fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Dit (dis)agio en daarmee de realisatie van de belastinglatentie valt lineair vrij met de looptijd van de betreffende individuele leningen.

Leningruil Vestia

In de commerciële jaarrekening mag de agio op de leningruil van Vestia in een keer verwerkt worden, fiscaal moet dit uitgesplitst worden over twee jaar. Voor het verschil van de aftrek van deze agio is een actieve belastinglatentie gevormd van € 706.000. Deze latentie is in 2022 vrijgevallen.

Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen een nominale belastinglatentie berekend. Uitgangspunt is dat voor fiscale verkoopresultaten een herinvesteringsreserve gevormd. Om deze reden is geen inschatting te maken omtrent (het tijdstip van) de realisatie en tendeert deze latentie contant tot nihil.

Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)

Er is een nominale belastinglatentie gevormd over het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma). Omdat geen inschatting te maken is omtrent (het tijdstip van) de realisatie tendeert deze latentie contant tot nihil.

Afschrijvingen

De contante latente belastingvordering opgenomen voor de inschatting van het fiscale afschrijvingspotentieel bedraagt op dit moment € 393.000 (2021: € 453.000). De contante latente belastingvordering is opgenomen voor de inschatting van het fiscale afschrijvingspotentieel van de vastgoedportefeuille gedurende vijf jaar.

De renteaftrek is met ingang van 2022 beperkt tot 20% (was 30%) van de fiscale EBITDA. Het niet (fiscaal) aftrekbaar deel van de rentelast, uit hoofde van ATAD-regelgeving bedraagt over 2022 circa € 2,3 miljoen (2021: € 0,3 miljoen). Op basis van de verwachte toekomstige rentelasten en fiscaal belastbare resultaten is het niet waarschijnlijk dat dit bedrag later benut en in aftrek kan worden genomen. Derhalve is hiervoor geen latentie gevormd.

6.3.9 Overige vorderingen

Woningnet N.V.

Woonforte bezit 200 aandelen met in totaal een uitgifteprijs van € 2.455 in de vennootschap. Het aandeel van Woonforte in het geplaatst aandelenkapitaal van Woningnet N.V. bedraagt 0,04%.

6.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	2022	2021
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.258	0
Totaal van vastgoed bestemd voor verkoop	5.258	0

Onder Vastgoed bestemd voor verkoop zijn de leegstaande woningen opgenomen, welke per jaareinde voor verkoop zijn gemarkeerd. Per ultimo 2022 betreft dit 30 woningen.

6.4.3 Overige voorraden

Onder de overige voorraden zijn drie grondposities verantwoord. Het gaat om grondposities waar nog geen ontwikkelplan en/of doelstelling voor aanwezig is of grondposities die aangemerkt zijn om te verkopen. Het betreft de grondposities:

- 's -Molenaarspad (€ 0);
- Zuidkade (€ 0);
- Korteraarseweg in Aarlanderveen (€ 0).

In vergelijking met 2021 is de situatie niet veranderd.

6.5 Vorderingen

(x € 1.000)

	2022	2021
Huurdebiteuren	1.196	1.319
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.611	5.470
Overige vorderingen	597	356
Overlopende activa	172	7.496
Totaal vorderingen	8.576	14.641

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter en omdat voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd, als dat nodig is. In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht.

6.5.1 Huurdebiteuren

(x € 1.000)

	2022	2021
Huurdebiteuren huidige huurders	723	727
Huurdebiteuren vertrokken huurders	1.070	1.402
	1.793	2.129
Voorziening wegens oninbaarheid	-597	-810
Totaal huurdebiteuren	1.196	1.319

(x € 1.000)

	Zittende huurders	Vertrokken huurders	Totaal 2022
Achterstand huren	541	191	732
Overige vorderingen	17	821	838
Niet-vervallen betalingsregeling	148	33	181
WSNP	17	25	42
	723	1.070	1.793
Voorziening dubieuze debiteuren	-17	-580	-597
Totaal	706	490	1.196

6.5.6 Belastingen en premies sociale verzekeringen

(x € 1.000)

	2022	2021
Omzetbelasting	0	10
Vennootschapsbelasting	6.611	5.460
Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen	6.611	5.470

De vordering vennootschapsbelasting 2022 bestaat uit (x € 1.000):

Jaar	Saldo per begin boekjaar	Vennootschapsbelasting boekjaar	Betaald/ontvangen in boekjaar	Saldo per ultimo boekjaar
2018	0	18	0	18
2019	857	88	0	945
2020	2.806	660	-846	2.620
2021	1.798	-320	0	1.478
2022	0	-4.603	6.153	1.550
Totaal	5.461	-4.157	5.307	6.611

6.5.7 Overige vorderingen

(x € 1.000)

	2022	2021
Debiteuren	95	240
Nog te ontvangen rente	4	6
Uitkering verzekeringen	475	95
Overige vorderingen	23	15
Totaal Overige vorderingen	597	356

De post uitkering verzekeringen is bestaat uit de financiële afwikkeling van een tweetal omvangrijke schades. De eerste betreft storm Eunice uit begin 2022, de uitkering vanuit de verzekeringsmaatschappij is in 2023 ontvangen. Daarnaast is in 2023 ook een schade betreffende de Herculesstraat afgewikkeld, deze twee posten samen omvatten bijna € 0,4 aan ontvangen verzekeringsgelden. De overige openstaande claims zijn allen in beeld en in behandeling.

6.5.8 Overlopende activa

(x € 1.000)

	2022	2021
Vooruitbetaalde kosten	76	7.404
Vooruitbetaalde rente	0	0
Overige overlopende activa	96	92
Totaal overlopende activa	172	7.496

De vooruitbetaalde kosten zijn lager dan vorig jaar. In 2021 is een vooruitbetaling ad € 7,1 miljoen gedaan in verband met de aankoop van het pand aan de Margrietlaan.

De vooruitbetaalde kosten zijn kosten die betrekking hebben op 2023:

Verzekeringspremies	€	55
Automatiseringskosten	€	6
Overige	€	15
Totaal	€	76

Overige overlopende activa betreft nog te ontvangen bedragen van de VvE Briljantstraat.

6.6 Liquide middelen

(x € 1.000)

	2022	2021
Totaal liquide middelen	1.169	11.166

De liquide middelen staan vrij ter beschikking. Er zijn geen middelen uitgezet in het buitenland. De daling van het saldo liquide middelen wordt veroorzaakt door het vervroegd aflossen van een lening.

6.7 Eigen vermogen

Het verloop van het eigen vermogen is als volgt:

(x € 1.000)

	Herwaarderingsreserve	Overige reserves	Resultaat na belastingen van het boekjaar	Totaal
Stand per 1 januari	1.228.502	376.495	0	1.604.997
Mutaties				
Uit resultaatbestemming	-34.865	34.865	-27.006	-27.006
Gerealiseerde verkopen	-14.986	14.986	0	0
Gerealiseerde slopen	-11.262	11.262	0	0
Negatieve waardeveranderingen	-2.475	2.475	0	0
Totaal mutaties	-63.588	63.588	-27.006	-27.006
Stand per 31 december	1.164.914	440.083	-27.006	1.577.991

Het eigen vermogen bestaat per 31 december 2022 uit € 1.165 miljoen aan niet-gerealiseerde herwaarderingsreserves (herwaarderingsreserve) en € 413 miljoen aan gerealiseerde herwaarderingsreserves en operationele winsten (overige reserve € 440 miljoen positief en resultaat van het boekjaar € 27 miljoen negatief).

Hoe Woonforte haar eigen vermogen inzet en welk maatschappelijk offer Woonforte brengt, is uitgewerkt in het hoofdstuk Financiën van het Bestuursverslag 2022. Uitgaande van waardering tegen marktwaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 922 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van Woonforte niet wordt of kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonforte.

De mogelijkheden om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan DAEB-woningen.

Omdat het de doelstelling van Woonforte is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast wordt bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van Woonforte.

Voorstel resultaatbestemming

In de statuten van Woonforte staat geen bepaling omtrent resultaatbestemming vermeld. Het voorstel is om het gerealiseerde resultaat 2022 ten laste van de overige reserves te verwerken.

6.7.1 Herwaarderingsreserve

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2022 in het eigen vermogen opgenomen. Het niet-gerealiseerde resultaat over het boekjaar van € 34,9 miljoen is ten laste van de herwaarderingsreserve gebracht.

Er wordt een herwaarderingsreserve gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat en de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs van vastgoed in exploitatie. Waar op complexniveau een negatief verschil is ontstaan, wordt geen toevoeging aan de herwaarderingsreserve gegaan.

6.7.2 Overige reserves

Het resultaat over het boekjaar is als mutatie 2022 in het eigen vermogen opgenomen. Indien het voorstel om het gerealiseerde negatief resultaat over het boekjaar van € 27 miljoen ten laste van de overige reserves te brengen wordt goedgekeurd ontstaat de volgende situatie:

x € 1.000

Beginstand saldo per 1 januari 2022		76.667
Resultaat na belasting 2021		299.828
		376.495
af: mutatie herwaarderingsreserve	34.865	
bij: gerealiseerde verkopen	14.986	
bij: gerealiseerde slopen	11.262	
bij: overige mutatie	2.475	
Totaal mutaties		
		63.588
Eindsaldo per 31-12-2022		440.083
Resultaat boekjaar 2022		-27.006
Totaal saldo per 31 december 2022		413.077

6.8 Voorzieningen

6.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings

(x € 1.000)

	2022	2021
Voorziening onrendabele investeringen vastgoedprojecten	28.077	29.298
Voorziening verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling	-6.910	-10.132
Boekwaarde per 1 januari	21.167	19.166
Mutaties		
Mutatie aanpassing onrendabele top	10.105	2.250
Vrijval voorziening ORT via vastgoed in ontwikkeling	-20.578	0
Overige waarderingen dotatie	0	917
Terugname waardevermindering via vastgoed in ontwikkeling (impact voorziening ORT)	0	-4.388
Terugname waardevermindering via vastgoed in ontwikkeling (impact voorziening verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling)	9.237	4.388
Overboekingen van voorziening ORT naar vastgoed in ontwikkeling	-7.626	-1.166
Overboekingen van voorziening ORT naar vastgoed in exploitatie	0	0
Totaal mutaties	-8.862	2.001
Voorziening onrendabele investeringen vastgoedprojecten	17.604	28.077
Voorziening verantwoord onder vastgoed in ontwikkeling	-5.299	-6.910
Boekwaarde per 31 december	12.305	21.167

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurerings betreft het per saldo verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van de ontwikkeling van vastgoed bestemd voor eigen exploitatie, waarvoor nog onvoldoende uitgaven zijn gedaan om het voorzieningsbedrag gesaldeerd op te nemen onder de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie.

Er is geen disconteringvoet gehanteerd, dit heeft namelijk nauwelijks effect op de contante waarde, omdat de voorziening 'onrendabele investeringen en herstructurerings' na circa één jaar vrijvalt.

De voorziening wordt voor zover mogelijk gesaldeerd gepresenteerd met de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie (per 31 december 2022 € 5,3 miljoen).

Voorziening onrendabele investeringen

Nieuwbouw Rode Dorp fase 2	€ 1.374.600
Nieuwbouw Rode Dorp fase 3	€ 197.900
Nieuwbouw Hellenbroeckstraat	€ 517.700
Nieuwbouw Zaagmolenweg	€ 3.208.400
Totaal	€ 5.298.600

6.8.2 Latente belastingverplichtingen

De voorziening latente belastingverplichtingen wordt gevormd voor belastbare tijdelijke verschillen in de fiscale waardering en de waardering van de vastgoedbeleggingen, onderhanden projecten in opdracht van derden en financiële activa en passiva in deze jaarrekening. De belastinglatenties zijn, indien van toepassing, contant gemaakt tegen de gemiddelde vreemd vermogenskostenvoet 1,99% (1,48% na vennootschapsbelasting). In 2021 zijn de belastinglatenties contant gemaakt tegen 1,96% (1,45% na vennootschapsbelasting).

Voor het ultimo balansdatum niet aangewende deel van de herinvesteringsreserve dient een voorziening voor latente belastingen gevormd te worden. Deze voorziening valt vrij met de toekomstige benutting van de herinvesteringsreserve. Een gevormde herinvesteringsreserve dient binnen drie boekjaren na het jaar van vorming te worden aangewend. Woonforte is nog steeds voornemens om de volledige herinvesteringsreserve te verrekenen met de oplevering van de geplande nieuwbouw, derhalve hoeft geen latente belastingverplichting te worden gevormd.

De post belastinglatenties is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

	31/12/22		31/12/21	
	nominaal	contant	nominaal	contant
Verkoopprogramma vastgoedportefeuille	138.305	0	148.153	0
Vastgoedportefeuille (excl. verkoopprogramma)	13.300	0	14.995	0
	151.605	0	163.148	0

Verkoopprogramma vastgoedportefeuille

Als gevolg van de integrale belastingplicht per 1 januari 2008 is het bezit fiscaal afwijkend gewaardeerd van de commerciële waardering. Hiervoor is voor de te verkopen woningen een nominale belastinglatentie berekend. Uitgangspunt is dat voor fiscale verkoopresultaten een herinvesteringsreserve gevormd. Om deze reden is geen inschatting te maken omtrent (het tijdstip van) de realisatie en tendeert de contante waarde van deze latentie naar nihil.

Vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma)

Voor de nominale latente belastingverplichtingen is een voorziening gevormd over het verschil tussen de fiscale en commerciële waardering van de vastgoedportefeuille (exclusief verkoopprogramma). De contante waarde tendeert naar nihil omdat het realisatiemoment oneindig ver in toekomst ligt door gebruik van de herinvesteringsreserve (bij verkoopprogramma) en door het voornemen tot door=exploiteren (bij vastgoedportefeuille exclusief verkoopprogramma).

6.8.7 Overige voorzieningen

Onder overige voorzieningen zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

(x € 1.000)		
	2022	2021
Jubilea	84	79
Totaal overige voorzieningen	84	79

6.9 Langlopende schulden

(x € 1.000)								
	2022		2023		2022		2021	
	Looptijd <5 jaar	Looptijd >5 jaar	Totaal	Aflossing	Langlopende schulden	Rentevoet	Langlopende schulden	Rentevoet
Schulden banken	54.363	309.844	364.207	-3.648	360.559	1,99%	376.707	1,96%
Amortisatie agio lening	0	5.347	5.347	-124	5.223		5.347	
	54.363	315.191	369.554	-3.772	365.782		382.054	
Waarborgsommen	157	427	584	0	584	2,00%	629	2,00%
Totaal 31 december	54.520	315.618	370.138	-3.772	366.366		382.683	

Aflossingsverplichtingen binnen 12 maanden na afloop van het verslagjaar zijn opgenomen onder de kortlopende schulden. Deze aflossingsverplichting bedraagt voor 2023 € 3,7 miljoen (aan schulden banken € 3,6 miljoen en aan amortisatie agio lening € 0,1 miljoen). In 2022 was dit € 9,4 miljoen.

De marktwaarde van de bestaande leningcontracten inclusief roll-over leningen bedraagt € 353,6 miljoen (2021: € 498,1 miljoen), exclusief de opgelopen rente. De nominale waarde is € 370,6 miljoen (2021: € 400,4 miljoen) (inclusief het niet-opgenomen bedrag van € 6,4 miljoen (2021: € 14,4 miljoen) van de roll-over lening). Voor de toelichting op de financiële instrumenten wordt verwezen naar de paragraaf 5.3.12 Financiële instrumenten.

6.9.2 Schulden aan banken

(x € 1.000)

	Schulden aan banken	Amortisatie agio lening	Totaal
Stand per 1 januari	376.707	5.347	382.054
Ontvangsten wegens afgesloten leningen	0	0	0
Opname uit roll over	0	0	0
Aflossingen 2022	-12.500	0	-12.500
Aflossingen 2023	-3.648	-124	-3.772
Stand per 31 december	360.559	5.223	365.782

De gemiddelde rente van de hieronder begrepen leningen bedraagt 1,99% (2021: 1,96%). Het betreft hier alle leningen dus ook de roll-over leningen.

Het WSW heeft voor een bedrag van € 360,6 miljoen aan leningen geborgd per 31 december 2022. Het geborgde bedrag is inclusief de aflossingsverplichting van 2023 (€ 3,6 miljoen).

Het WSW heeft een onherroepelijke en onvoorwaardelijke volmacht om recht van hypotheek te vestigen op het onderpand voor WSW geborgde leningen. Per 1 juli 2021 is dit gewijzigd. De wijzigingen hebben onder meer betrekking op het vastgoed waarop de volmacht betrekking heeft. Er zijn nu twee verschillende volmachten: een DAEB-volmacht en een niet-DAEB-volmacht. De DAEB-volmacht heeft alleen betrekking op vastgoed in de DAEB-tak. Dat betekent dat wanneer Woonforte een (nieuwe) DAEB-volmacht ondertekent, de oude volmacht komt te vervallen en het niet-DAEB vastgoed niet langer als onderpand geldt.

Eind 2021 heeft Woonforte een ongeborgde lening aangetrokken en daarbij een gedeelte van ons niet-DAEB bezit als onderpand verstrekt.

6.9.3 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden is:

(x € 1.000)		
	2022	2021
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	6.080	6.301
Waardeverminderingen/vermeerderingen	2.344	1.598
Stand per 1 januari	8.424	7.899
Mutaties		
Verkochte woningen	0	0
Teruggekochte woningen	-308	-221
Opwaarderingen	1.398	746
Afwaarderingen	0	0
Totaal mutaties	1.090	525
Terugkoopverplichting ontstaan bij verkoop onder voorwaarden	5.772	6.080
Waardeverminderingen/vermeerderingen	3.742	2.344
Stand per 31 december	9.514	8.424

6.9.4 Overige schulden

(x € 1.000)		
	2022	2021
Overige schulden	584	629
Totaal overige schulden	584	629

De waarborgsommen worden uit hoofde van huurovereenkomsten met huurders ontvangen en dienen als eerste zekerheid voor de voldoening van eventueel verschuldigde achterstallige huur en mutatiekosten.

6.10 Kortlopende schulden

(x € 1.000)		
	2022	2021
Schulden aan overheid	132	127
Schulden aan banken	3.772	9.423
Schulden aan leveranciers	5.698	9.122
Belastingen en premies sociale verzekeringen	2.455	1.871
Overlopende passiva	8.740	9.176
Totaal kortlopende schulden	20.797	29.719

In de volgende paragrafen worden de afzonderlijke bedragen toegelicht. Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.10.1 Schulden aan overheid

(x € 1.000)

	2022	2021
Nog te betalen aan gemeente Alphen aan den Rijn	132	127
Totaal schulden overheid	132	127

6.10.2 Schulden aan banken

(x € 1.000)

	2022	2021
Aflossingsbestanddeel komend jaar	3.648	9.300
Amortisatie agio lening	124	123
Totaal schulden aan banken	3.772	9.423

6.10.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

De schulden aan leveranciers zijn tegen de nominale waarde verantwoord.

6.10.6 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen

(x € 1.000)

	2022	2021
Omzetbelasting	2.228	1.690
Loonbelasting en premies sociale verzekeringen	227	181
Totaal schulden belastingen en premies sociale verzekeringen	2.455	1.871

6.10.9 Overlopende passiva

(x € 1.000)

	2022	2021
Transitorische rente	3.173	3.444
Transitorische kosten	3.733	3.801
Vooruit ontvangen huur	1.088	1.112
Te verrekenen servicekosten	429	323
Reservering vakantiedagen	317	496
Totaal overlopende passiva	8.740	9.176

In de transitorische kosten is een reservering opgenomen voor uitgevoerde maar nog niet gefactureerde projecten van € 2,5 miljoen (in 2021 € 2,6 miljoen) en de reservering voor het persoonlijk loopbaan budget voor personeelsleden van € 326.000.

6.11 Niet uit de balans blijvende verplichtingen

Investeringsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2022 € 28,2 miljoen aan verplichtingen voor nieuwbouwprojecten aangegaan. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in periode van één jaar.

Onderhoudsverplichtingen

Woonforte is per ultimo 2022 € 8,4 miljoen aan verplichtingen aangegaan op het gebied van nog uit te voeren onderhoud- en renovatiewerkzaamheden. Het is de verwachting dat deze werkzaamheden in 2023 worden uitgevoerd.

Lease en huurverplichtingen

Woonforte heeft per eind 2022 de beschikking over vier leaseauto's. Daarnaast zijn leasecontracten aangegaan voor multifunctionals (printers).

In 2013 is (voorheen) wonenCentraal een huurovereenkomst aangegaan voor het kantoorpand Baronie. Op deze huurovereenkomst is in 2015 een allonge gekomen. De huurprijs is opgebouwd uit de componenten 'huurprijs kantoor en parkeerplaatsen' en 'vergoeding voor bijkomende leveringen en diensten'. De huurovereenkomst is aangegaan voor de duur van 20 jaar met een breakoptie in jaar 10.

De minimale huurlasten van de eerste 10 jaar plus de vergoeding voor afkoop van het contract zijn meegenomen als verplichtingen uit hoofde van operationele leases. De huurlasten van de tweede 10 jaar zijn voorwaardelijke lasten en uit dien hoofde buiten beschouwing gelaten bij de verplichtingen uit hoofde van operationele leases.

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren (x € 1.000):

	2022	2021
Binnen een jaar	365	377
Tussen een jaar en vijf jaar	1.357	1.329
Meer dan vijf jaar	0	0

Het totaal van de naar verwachting te ontvangen toekomstige minimale sub-leaseontvangsten met betrekking tot niet (tussentijds) opzegbare sub-leases bedraagt € 0.

Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening verwerkt (x € 1.000):

	2022	2021
Minimale leasebetalingen	363	345
Voorwaardelijke leasebetalingen	0	0
Sub-leaseontvangsten	0	0

Het betreft hier de kosten van de leasecontracten van vier leaseauto's, de multifunctionals en de huurovereenkomst van het kantoorpand aan Baronie.

Pensioenverplichtingen

Woonforte heeft de toegezegde pensioenregeling bij het bedrijfstakpensioenfonds in de jaarrekening verwerkt volgens de verplichtingenbenadering.

Obligo WSW

Sinds 1 juli 2021 is de obligoverplichting gewijzigd. De oude, eenmalige obligoverplichting van 3,85% van het geborgde schuldrestant werd anders ingericht en ook meer zeker gesteld. Dat gebeurt via een jaarlijks gemaximeerde obligoheffing en een obligolening. Woonforte heeft een obligolening van € 9.863.000 aangetrokken.

Sinds 1 juli 2021 onderscheiden we daarom een 'jaarlijks obligo' en een 'gecommitteerd obligo'. Het gecommitteerd obligo wordt zeker gesteld door middel van een afgesloten obligolening.

Jaarlijks obligo

Het jaarlijks obligo geldt als een heffing die jaarlijks kan worden geïnd. Het jaarlijks obligo is maximaal 0,33% van het geborgd volume aan leningen ultimo het afgelopen kalenderjaar.

Obligolening

Wanneer het jaarlijks obligo onvoldoende is om het risicovermogen aan te vullen, doet het WSW een beroep op het gecommitteerd obligo. Het gecommitteerd obligo stellen deelnemers zeker door middel van een zogenaamde obligolening.

De obligolening is aanvullend aangetrokken bovenop de geborgde leningen. Dit valt niet binnen het actuele borgingsplafond en is afzonderlijk geregistreerd.

Zolang het WSW geen aanspraak doet op (een deel van) de obligolening betaalt Woonforte een bereidstellingsprovisie over het niet opgenomen deel. Deze bereidstellingsprovisie wordt als rentelasten opgenomen, waarmee deze een (zeer beperkt) effect zal hebben op de ICR. De bereidstellingsprovisie is 0,165% per jaar.

Leningen

Per maart 2023 is Woonforte geen verplichtingen aangegaan voor leningen.

Juridische claims

Er loopt nog één juridisch geschil over het ontbinden van een huurcontract met betrekking tot parkeerplaatsen. De kantoorrechter heeft eind 2022 een voorlopige uitspraak gedaan die erop neerkomt dat Woonforte ten onrechte de huurovereenkomst van de parkeerplaatsen heeft beëindigd. Woonforte gaat met de tegenpartij om tafel om te bezien of een regeling in der minne tot de mogelijkheden behoort, waarbij niet enkel wordt gekeken naar de huurovereenkomst, maar ook naar andere onderwerpen die de belangen van beide partijen raken.

7. Toelichting op de winst- en verliesrekening

7.1 Huuropbrengsten

(x € 1.000)

	2022	2021
Woningen en woongebouwen	70.871	70.060
Overige woongelegenheden	2.519	2.006
Onroerende zaken niet zijnde woningen	2.182	2.071
Nettohuur opbrengsten	75.572	74.137
Huurderving wegens leegstand	-1.072	-856
Huurderving wegens oninbaarheid	-479	-432
Huurderving wegens verkopen	-213	-117
Huurderving wegens projecten	-3	-29
Mutatie voorziening dubieuze huurdebiteuren	213	311
	-1.554	-1.123
Totaal huuropbrengsten	74.018	73.014

In 2022 zijn de netto huuropbrengsten beperkt gewijzigd ten opzichte van 2021 door:

- huurverhoging van de huren van woningen. De huren zijn per 1 juli verhoogd met gemiddeld 2,08%;
- huurverhoging van de huren van niet zijnde woningen;
- het in exploitatie komen van nieuwe woningen en woongebouwen of van aangekochte woningen;
- het uit exploitatie gaan van woningen door verkopen en sloop.

De post 'huurderving wegens verkopen' heeft betrekking op derving in verband met leegstand van de te verkopen eenheden. De post 'huurderving wegens projecten' heeft betrekking op derving in verband met lopende (groot-) onderhoudsprojecten.

Alle opbrengsten zijn volledig in de gemeente Alphen aan den Rijn gerealiseerd (conform RJ350.208).

7.2 Opbrengsten servicecontracten

(x € 1.000)

	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	6.144	4.876
Vergoedingsderving wegens leegstand	-141	-136
Afboeken wegens oninbaarheid	17	2
Te verrekenen raming	-429	-323
Totaal opbrengsten servicecontracten	5.591	4.419

In 2022 zijn de opbrengsten servicecontracten gewijzigd door:

- verhoging van de voorschotten van de componenten gas en elektra. Dit door de verhoging van gas- en elektra tarieven;
- de afwikkeling servicekosten 2021.

7.3 Lasten servicecontracten

(x € 1.000)

	2022	2021
Lasten servicecontracten	-5.745	-5.300
Totaal lasten servicecontracten	-5.745	-5.300

Door de hoge inflatie en hoge tarieven van gas en elektra in 2022 zijn de servicekosten € 445.000 hoger dan in 2021.

7.5 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

(x € 1.000)

	2022	2021
Personeelskosten toegerekend aan verhuur en beheeractiviteiten	-3.489	-3.534
Afschrijvingen	-206	-222
Overige lasten verhuur en beheeractiviteiten	-1.786	-1.529
Opbrengsten verhuur en beheeractiviteiten	49	26
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.432	-5.259

7.6 Lasten onderhoudsactiviteiten

(x € 1.000)

	2022	2021
Personeelskosten toegerekend aan onderhoudsactiviteiten	-2.929	-3.145
Dagelijks onderhoud		
Klachtenonderhoud	-3.656	-3.676
Mutatieonderhoud	-4.339	-2.948
Klantgestuurd onderhoud	-2.251	-1.110
Totaal dagelijks onderhoud	-10.246	-7.734
Planmatig onderhoud		
Contractonderhoud	-3.173	-3.110
Basisonderhoud	-7.227	-5.743
Totaal planmatig onderhoud	-10.400	-8.853
Renovatieprojecten	-79	-285
Bijdrage aan verenigingen van eigenaren	-2.061	-2.058
Overige lasten onderhoudsactiviteiten	-223	-166
Indirecte lasten onderhoudsactiviteiten	-1.266	-1.159
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	-27.204	-23.400

Naast de bovengenoemde lasten 'onderhoudsactiviteiten' is vanuit dagelijks onderhoud voor € 0,2 miljoen (2021: € 0,1 miljoen), vanuit planmatig onderhoud voor € 2,4 miljoen (2021: € 0,9 miljoen) en vanuit renovatie- en verbeteringsprojecten voor € 1,2 miljoen (2021: € 4,1 miljoen) geïnvesteerd.

In de kosten van dagelijks onderhoud is een bedrag van € 149.700 in mindering gebracht voor door te belasten kosten aan derden (in 2021: € 162.500).

De kosten voor het klantgestuurd onderhoud zijn toegenomen, omdat er werkzaamheden vanuit 2021 zijn doorgeschoven naar 2022.

7.7 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(x € 1.000)

	2022	2021
Belastingen (OZB, waterschapslasten)	-2.383	-2.354
Verzekeringen	-571	-471
Verhuurderbijdrage huurcommissie	-24	-24
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-98	-134
Verhuurderheffing	-6.346	-8.793
Maatschappelijke bijdrage – bijdrage Schoutenhuis	0	0
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.422	-11.776

Het wettelijke tarief van de verhuurderheffing is in 2022 gedaald naar 0,332% (2021: 0,526%) onder meer ter compensatie van huurbevrozing. Ten opzichte van vorig jaar resulteert dit in een lagere afdracht aan verhuurderheffing, ondanks de gestegen WOZ waarde.

7.9 Lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten

(x € 1.000)

	2022	2021
Lonen en salarissen	-6.075	-5.794
Sociale lasten	-933	-867
Pensioenlasten	-842	-774
Totaal lonen en salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	-7.850	-7.435

	2022	2021
Feitelijke personeelsbezetting in fte's per 31 december	104,9	100,7
Gemiddelde personeelsbezetting boekjaar	103,8	100,6
Gemiddeld salaris per fte (x € 1.000)	58,5	57,6

Werknemers

Gedurende het jaar 2022 had de corporatie gemiddeld 103,8 werknemers in dienst (2021: 100,6). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Per hoofdafdeling is dat:

	2022	2021
Totaal afdeling Vastgoed	28,0	24,8
Totaal afdeling Directie en Staf	12,9	11,7
Totaal afdeling Financiën & Bedrijfsvoering	19,5	19,4
Totaal afdeling Wonen	43,4	44,7

Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

7.10 Afschrijvingen

(x € 1.000)

	2022	2021
Afschrijvingen onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	-491	-541

De niet-direct toerekenbare afschrijvingen van € 490.800 worden via een verdeelstaat verdeeld over de activiteiten (lasten verhuur- en beheeractiviteiten, lasten onderhoudsactiviteiten, toegerekende organisatiekosten in verband met verkoop vastgoedportefeuille en overige organisatiekosten).

7.11 Accountantshonoraria

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

(x € 1.000)		
	BDO Audit & Assurance B.V. 2022	BDO Audit & Assurance B.V. 2021
Controle van de jaarrekening	-118	-118
Controle van de dVi (andere controleopdrachten)	-16	-17
Fee voor over niet-controle-opdrachten	0	0
Totaal accountantshonoraria	-134	-135

Bovenstaande honoraria betreffen uitsluitend de werkzaamheden die bij Woonforte zijn uitgevoerd door onafhankelijke accountantsorganisaties en externe onafhankelijke accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties), als ook door binnenlandse en buitenlandse onafhankelijke accountantskantoren, inclusief hun fiscale afdelingen en adviesafdelingen. De verantwoorde honoraria stemmen overeen met de overeengekomen fees inclusief eventueel meerwerk. Het in rekening gebrachte honoraria is in 2022 met 9,5% gestegen ten opzichte van 2021. In 2021 is er echter sprake geweest van meerwerk, waardoor deze stijging niet zo uit de tabel blijkt.

7.12 Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(x € 1.000)		
	2022	2021
Opbrengst verkopen o.b.v. taxatiewaarde	19.303	17.051
Overige opbrengst verkopen	0	0
Verleende korting zittende huurders	-142	-480
Opbrengst verkopen bestaand bezit	19.161	16.571
Overige verkoopkosten	-146	-193
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	19.015	16.378
Personeelskosten toegerekend aan verkoop	-183	-192
Afschrijvingen toegerekend aan verkoop	-10	-11
Overige toegerekende organisatiekosten	-72	-55
Toegerekende organisatiekosten i.v.m. verkopen	-265	-258
Marktwaaarde verkopen bestaand bezit	-14.129	-11.707
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.621	4.413

Gedurende 2022 zijn 83 woningen en 7 garages verkocht. In 2021 waren dit 82 woningen, 7 garages, 3 kelders en 1 overige ruimte.

7.13 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2022	2021
Onrendabel deel woningverbeteringen	-3.154	-3.344
Aanpassing onrendabel deel nieuwbouw	-10.105	-2.250
Terugname afwaardering	0	0
Onrendabel deel nieuwbouw- en renovatieprojecten	0	-916
Terugname onrendabel deel nieuwbouw- en renovatieprojecten	0	4.388
Totaal van overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-13.259	-2.122

De verwerking van woningverbeteringen leidt in 2022 tot waardemutaties in de vastgoedportefeuille.

Woonforte heeft gekozen om de waardeverminderingen die zijn ontstaan door nieuw aangegane juridische en feitelijke verplichtingen met betrekking tot investeringen in zonnepanelen, woningverbetering en verbeteringen planmatig onderhoud en/of herstructurering met betrekking tot bezit in (of bestemd voor) eigen exploitatie, de zogenaamde onrendabele toppen ten laste van de overige waardeveranderingen te brengen. In 2022 is € 3,2 miljoen als onrendabele top onder de overige waardeveranderingen gebracht.

In 2022 is voor nieuwbouwprojecten die doorlopen naar 2023 een voorziening onrendabele top opgenomen. Voor een aantal nieuwbouwprojecten is sprake van een aanpassing van eerder verantwoorde onrendabele toppen als gevolg van een stijging van de stichtingskosten. Het gaat om de projecten:

Aanpassing onrendabel deel nieuwbouw

Nieuwbouw Rode Dorp fase 1	€	2.359.400
Nieuwbouw Rode Dorp fase 2	€	2.797.000
Nieuwbouw Rode Dorp fase 3	€	2.173.200
Nieuwbouw Hellenbroeckstraat	€	483.900
Nieuwbouw Zaagmolenweg	€	2.291.600
Subtotaal	€	10.105.100

7.14 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(x € 1.000)

	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.866	285.008

De waardeverandering van de vastgoedportefeuille betreft de mutaties in de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie (zie 6.1.1).

7.15 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

(x € 1.000)

	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	108	44

In 2022 is op basis van taxaties de waarde van de woningen onder de VOV-regeling bepaald. In 2022 hebben de DAEB-woningen een waardestijging van 0,4% (2021: 9,8%) en de niet-DAEB-woningen een waardestijging van 24,1% (2021: 5,8%) doorgemaakt.

7.16 Opbrengsten overige activiteiten

(x € 1.000)

	2022	2021
Opbrengsten overige activiteiten	331	289

Het betreft hier opbrengsten uit beheer voor derden (beheervergoeding), de opbrengsten van service abonnementen, dakverhuur telefonie (antennes), EPV-vergoedingen en opbrengst verhuur logeerkamer. De in rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten aan nieuwe huurders worden ook onder de opbrengsten uit overige activiteiten verantwoord alsmede opbrengsten van Verkoop Onder Voorwaarden.

7.17 Kosten overige activiteiten

(x € 1.000)

	2022	2021
Kosten overige activiteiten	-359	-241

Onder de kosten overige activiteiten zijn het Verzekerd Beheer en Onderhoud, het eigen risicogedeelte verzekeringen en kosten serviceabonnementen opgenomen, alsmede de kosten die gemaakt worden in het kader van de EPV-vergoedingen (zonnepanelen) en de kosten van Verkoop Onder Voorwaarden.

7.18 Overige organisatiekosten

(x € 1.000)

	2022	2021
Personeelskosten toegerekend aan overige organisatiekosten	-1.465	-1.632
Overige organisatiekosten	-1.229	-6.764
Totaal overige organisatiekosten	-2.694	-8.396

In 2021 is het eenmalige verlies € 5,5 miljoen van de leningruil Vestia als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoord onder de overige organisatiekosten (RJ254.002).

7.19 Kosten omtrent leefbaarheid

(x € 1.000)

	2022	2021
Personeelskosten toegerekend aan leefbaarheid	-356	-429
Lasten leefbaarheid	-279	-305
Totaal kosten omtrent leefbaarheid	-635	-734

7.20 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(x € 1.000)

	2022	2021
Banken	136	59
Overige vorderingen	5	7
Totaal van overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	141	66

7.21 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente leningen banken	-7.372	-7.520
Rente tijdens de bouw	280	501
Borgstellingvergoeding WSW	-91	-91
Bijkomende kosten financiering	-28	0
Overige schulden	-48	-36
Totaal van rentelasten en soortgelijke kosten	-7.259	-7.146

In 2022 is een bedrag van € 279.700 in mindering gebracht op de rentelasten en geactiveerd voor het nieuwbouwproject Barones, nieuwbouwproject Rode Dorp, nieuwbouwproject Hellenbroeckstraat en nieuwbouwproject Zaagmolenweg. Er is een rentepercentage van 2,5% gehanteerd.

7.22 Belastingen

	2022	2021
Acute belasting	-4.156	-3.658
Latente belastingen	-785	608
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	-4.941	-3.050

De acute belasting bestaat uit de volgende posten:

Vennootschapsbelasting 2022	-4.603
Aanpassing vennootschapsbelasting 2018	18
Aanpassing vennootschapsbelasting 2019	88
Aanpassing vennootschapsbelasting 2020	661
Aanpassing vennootschapsbelasting 2021	-320
Totale acute last	-4.156

De latente belastingen bestaan uit:

Beginsaldo 2022	1.344
Eindsaldo 2022	559
Subtotaal	-785
Totaal	-4.941

De belastinglast € 4,9 miljoen uitgedrukt als percentage van het jaarresultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen € 22 miljoen negatief bedraagt 22,4%.

Het belastbaar bedrag over het jaar 2022 is als volgt vanuit het bedrijfseconomisch resultaat herleid:

Bedrijfseconomisch resultaat voor belastingen	-22.065	
Af:		
Fiscaal lagere rente-activering ter zake van projecten	-215	
Fiscaal hogere onderhoudskosten	-108	
Dotatie aan de herinvesteringsreserve	-10.546	
Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	-1.456	
Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia-deal	-2.735	
Fiscale afschrijving zonnepanelen	-854	
Per saldo afschrijving agio/disagio leningen o/g	-73	
		-15.987
Bij:		
Fiscaal niet aftrekbare rente	2.304	
Fiscaal geen waardeveranderingen	48.017	
Fiscaal lagere afschrijving MVA ten dienste van	73	
Fiscale verkoopresultaat	5.663	
		56.057
Fiscale winst 2022		18.005
Af: verliesverrekening		0
Belastbaar bedrag 2022		18.005

Op basis van het bovenstaande wordt het fiscaal resultaat 2022 ingeschat op € 18.005.000. De acute vennootschapsbelasting over het jaar 2022 bedraagt derhalve € 4.603.000.

De effectieve belastingdruk is circa 22,4% t.o.v. van een nominale belastingdruk van 25%. Het verschil wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeveranderingen vastgoedportefeuille die commercieel wel, maar fiscaal niet tot de winst worden gerekend.

In de fiscale positie is een deel van de uitgaven voor de renovatieprojecten Lauwers en Akkerwinde/Boterbloemweg als fiscale last verantwoord. Gezien het totale bedrag aan uitgaven per woning zou de Belastingdienst echter het standpunt kunnen innemen dat op basis van jurisprudentie alle uitgaven dienen te worden geactiveerd. Voorzichtigheidshalve, ter voorkoming van belastingrente, heeft Woonforte haar belastingaangifte hierop aangepast. Een gedetailleerde verdeling tussen de onderhoudskosten en verbeteringsuitgaven ten aanzien van de renovatieprojecten Akkerwinde/Boterbloem en Lauwers is inmiddels voorgelegd aan de Belastingdienst. Een goedkeuring van de Belastingdienst zou leiden tot een lager belastbaar bedrag over de jaren 2019-2021 van per saldo € 286.850, waarbij rekening is gehouden met de impact van de ATAD-renteaftrekbeperking. Gelet op het beperkte belang is bij bepaling van de fiscale positie 2022 nog vastgehouden aan de gehanteerde lijn in de fiscale positie 2021.

9. Toelichting op de balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2022

9.1 Toelichting en balans scheiding DAEB en niet-DAEB 2022

(x € 1.000)

	31/12/22				31/12/21			
Vaste activa	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminaties	Totaal
Vastgoedbeleggingen								
DAEB vastgoed in exploitatie	1.804.283	0	0	1.804.283	1.853.762	0	0	1.853.762
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	0	134.255	0	134.255	0	138.302	0	138.302
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.625	7.239	0	9.864	2.522	6.145	0	8.667
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	20.490	400	0	20.890	16.673	98	0	16.771
Materiële vaste activa								
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2.047	154	0	2.201	2.245	169	0	2.414
Financiële vaste activa								
Aandelen, certificaten van aandelen en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	112.009	0	-112.009	0	111.852	0	-111.852	0
Vorderingen op groepsmaatschappijen	21.000	0	-21.000	0	21.000	0	-21.000	0
Latente belastingvorderingen	520	39	0	559	1250	94	0	1.344
Overige vorderingen	2	0	0	2	2	0	0	2
Totaal van vaste activa	1.962.976	142.087	-133.009	1.972.054	2.009.306	144.808	-132.852	2.021.262
Viottende Activa								
Voorraden								
Vastgoed bestemd voor de verkoop	5.258	0	0	5.258	0	0	0	0
Overige voorraden	0	0	0	0	0	0	0	0
Vorderingen								
Huurdebiteuren	1.126	70	0	1.196	1.236	83	0	1.319
Belastingen en premies sociale verzekeringen	6.148	463	0	6.611	5.086	384	0	5.470
Overige vorderingen	567	30	0	597	328	28	0	356
Overlopende activa	144	28	0	172	6955	541	0	7.496
Liquide middelen								
Liquide middelen	1.169	8.394	-8.394	1.169	6949	4.217	0	11.166
Totaal van viottende activa	14.412	8.985	-8.394	15.003	20.554	5.253	0	25.807

	31/12/22			31/12/21				
Totaal van activa	1.977.38	151.072	-141.403	1.987.05	2.029.86	150.061	-132.852	2.047.06
	8			7	0			9

(x € 1.000)

	31/12/22				31/12/21			
Passiva	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie s	Totaal	DAEB	Niet-DAEB	Eliminatie s	Totaal
Eigen Vermogen								
Herwaarderingsreserve	1.164.914	78.612	-78.612	1.164.914	1.228.502	82.426	-82.426	1.228.502
Overige reserves	440.083	32.455	-32.455	440.083	76.667	11.793	-11.793	76.667
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-27.006	942	-942	-27.006	299.828	17.633	-17.633	299.828
Voorzieningen								
Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurerings	12.305	0	0	12.305	21.167	0	0	21.167
Overige voorzieningen	79	5	0	84	74	5	0	79
Langlopende Schulden								
Schulden aan banken	355.782	10.000	0	365.782	372.054	10.000	0	382.054
Schulden aan groepsmaatschappijen	0	21.000	-21.000	0	0	21.000	-21.000	0
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	2.495	7.019	0	9.514	2.404	6.020	0	8.424
Overige schulden	458	126	0	584	499	130	0	629
Kortlopende Schulden								
Schulden aan overheid	132	0	0	132	127	0	0	127
Schulden aan banken	12.166	0	-8.394	3.772	9.423	0	0	9.423
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	5.302	396	0	5.698	8.485	637	0	9.122
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	2.283	172	0	2.455	1.740	131	0	1.871
Overlopende passiva	8.395	345	0	8.740	8.890	286	0	9.176
Totaal van passiva	1.977.388	151.072	-141.403	1.987.057	2.029.860	150.061	-132.852	2.047.069

9.2 Toelichting op de Winst- en verliesrekening scheiding DAEB en niet-DAEB over 2022

(x € 1.000)

	31/12 /22				31/12 /21			
Winst- en verliesrekening	DAEB	Niet DAEB	Elimina ties	Tota al	DAEB	Niet DAEB	Elimina ties	Totaal
Huuropbrengsten	68.261	5.757	0	74.018	67.253	5.761	0	73.014
Opbrengsten servicecontracten	5.403	188	0	5.591	4.269	150	0	4.419
Lasten servicecontracten	-5.450	-295	0	-5.745	-4.887	-413	0	-5.300
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-5.067	-365	0	-5.432	-4.886	-373	0	-5.259
Lasten onderhoudsactiviteiten	-25.741	-1.463	0	-27.204	-22.304	-1.096	0	-23.400
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-9.110	-312	0	-9.422	-11.396	-380	0	-11.776
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	28.296	3.510	0	31.806	28.049	3.649	0	31.698
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	16.582	3.880	-1.447	19.015	13.661	3.342	-625	16.378
Toegerekende organisatiekosten	-245	-20	0	-265	-240	-18	0	-258
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-11.451	-4.125	1.447	-14.129	-9951	-2.381	625	-11.707
Totaal van netto-gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	4.886	-265	0	4.621	3.470	943	0	4.413
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-12.938	-321	0	-13.259	-2.062	-60	0	-2.122
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.094	-772	0	-34.866	270.611	14.397	0	285.008
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	13	95	0	108	19	25	0	44
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-47.019	-998	0	-48.017	268.568	14.362	0	282.930
Opbrengsten overige activiteiten	317	14	0	331	275	13	0	288
Kosten overige activiteiten	-296	-63	0	-359	-169	-72	0	-241
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	21	-49	0	-28	106	-59	0	47
Overige organisatiekosten	-2.517	-177	0	-2.694	-8.205	-191	0	-8.396
Kosten omtrent leefbaarheid	-601	-34	0	-635	-692	-42	0	-734
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	666	0	-525	141	866	0	-800	66
Rentelasten en soortgelijke kosten	-7.085	-699	525	-7.259	-7.137	-809	800	-7.146

	31/12 /22			31/12 /21			
Totaal van financiële baten en lasten	-6.419	-699	0	-7.11	-6.27	-809	0 -7.08
				8	1		0
Totaal van resultaat voor belastingen	-23.3	1.288	0	-22.0	285.0	17.853	0 302.8
	53			65	25		78
Belastingen	-4.59	-346	0	-4.94	-2.83	-220	0 -3.05
	5			1	0		0
Resultaat deelnemingen	942	0	-942	0	17.63	0 -17.633	0
					3		
Totaal van resultaat na belastingen	-27.0	942	-942	-27.0	299.8	17.633	-17.633 299.8
	06			06	28		28

9.3 Toelichting op de kasstroomoverzicht scheiding DAEB en niet-DAEB over 2022

(x € 1.000)

	31/12/22				31/12/21			
(A) Operationele activiteiten	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eli-minaties	Totaal
Ontvangsten								
Huurontvangsten	68.546	5.793	0	74.339	67.433	5.780	0	73.213
Vergoedingen	4.465	350	0	4.815	3.501	282	0	3.783
Overige bedrijfsontvangsten	386	18	0	404	311	14	0	325
Ontvangen interest	525	0	0	525	800	0	0	800
Saldo ingaande kasstromen	73.922	6.161	0	80.083	72.045	6.076	0	78.121
Uitgaven								
Betalingen aan werknemers	-7.208	-582	0	-7.790	-6.827	-551	0	-7.378
Onderhoudsuitgaven	-21.317	-1.167	0	-22.484	-18.453	-935	0	-19.388
Overige bedrijfsuitgaven	-12.847	-943	0	-13.790	-11.440	-897	0	-12.337
Betaalde interest	-7.614	-690	0	-8.304	-7.547	-800		-8.347
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	-243	0	0	-243	-255	-10	0	-265
Verhuurderheffing	-6.232	-114	0	-6.346	-8.637	-156	0	-8.793
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-200	-16	0	-216	-185	-17	0	-202
Vennootschapsbelasting	-4.922	-384	0	-5.306	-2.497	-202	0	-2.699
Saldo uitgaande kasstromen	-60.583	-3.896	0	-64.479	-55.841	-3.568	0	-59.409
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	13.339	2.265	0	15.604	16.204	2.508	0	18.712

(x € 1.000)

	31/12/22				31/12/21			
B (Des) investeringsactiviteiten	DAEB	Niet- DAEB	Eli- minaties	Totaal	DAEB	Niet- DAEB	Eli- minaties	Totaal
Vaste Activa ingaande kasstroom								
Verkoopontvangsten bestaande huur	16.136	4.295	0	20.431	13.769	2.512	0	16.281
Verkoopontvangsten grond	83	4	0	87	0	0	0	0
<i>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa</i>	<i>16.219</i>	<i>4.299</i>	<i>0</i>	<i>20.518</i>	<i>13.769</i>	<i>2.512</i>	<i>0</i>	<i>16.281</i>
Vaste Activa uitgaande kasstroom								
Nieuwbouw huur	-17.299	-714	0	-18.013	-31.049	-1523	0	-32.572
Verbeteruitgaven	-3.219	-702	0	-3.921	-8.071	-699	0	-8.770
Aankoop	-945	-567	0	-1.512	-1	0	0	-1
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-379	0	-379	0	0	0	0
Sloopuitgaven	-112	0	0	-112	-283	0	0	-283
Investerings overig	-303	-25	0	-328	-253	-116	0	-369
<i>Totaal van verwerving van materiële vaste activa</i>	<i>-21.878</i>	<i>-2.387</i>	<i>0</i>	<i>-24.265</i>	<i>-39.657</i>	<i>-2.338</i>	<i>0</i>	<i>-41.995</i>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.659	1.912	0	-3.747	-25.888	174	0	-25.714
Financiële Vaste Activa								
Ontvangsten overig	0	0	0	0	72	0	0	72
Uitgaven overig	0	0	0	0	0	0	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0	0	0	72	0	0	72
Totaal van Kasstroom uit investeringsactiviteiten	-5.659	1.912	0	-3.747	-25.816	174	0	-25.642

(x € 1.000)

	31/12/22				31/12/21			
C Financieringsactiviteiten	DAEB	Niet DAEB	Eli- minaties	Totaal	DAEB	Niet DAEB	Eli- minaties	Totaal
Ingaand								
Nieuwe te borgen leningen	0	0	0	0	21.521	0	0	21.521
Nieuwe ongeborgde leningen	0	0	0	0	11.000	10.000	0	21.000
	0	0	0	0	32.521	10.000	0	42.521
Uitgaand								
Aflossing geborgde leningen	-21.800	0	0	-21.800	-17.431	0	0	-17.431
Aflossing ongeborgde leningen	0	0	0	0	0	-11.000	0	-11.000
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-21.800	0	0	-21.800	15.090	-1.000	0	14.090
Mutatie kort geld	-54	0	0	-54	0	0	0	0
Mutatie liquide middelen	-14.120	4.177	0	-9.943	5.475	1.682	0	7.157
Liquide middelen per 1-1	6.949	4.217	0	11.166	1474	2.535	0	4.009
Liquide middelen per 31-12	-7.225	8.394	0	1.169	6.949	4.217	0	11.166

10. WNT-verantwoording

De WNT is van toepassing op Stichting Woonforte. Het voor Woonforte toepasselijke bezoldigingsmaximum is in 2022 € 203.000, klasse G.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievervulling alsmede degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Gegevens 2022

bedragen x € 1	M.F. Brewster
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	138.831
Beloningen betaalbaar op termijn	18.758
<i>Bezoldiging</i>	<i>157.589</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	203.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	157.589
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	M.F. Brewster
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1
Dienstbetrekking?	ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	127.883
Beloningen betaalbaar op termijn	18.164
<i>Bezoldiging</i>	<i>146.047</i>
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	197.000
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Bezoldiging	146.047

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen

Gegevens 2022

bedragen x € 1

	E. Kemperman	P.G. de Bois	M. Buis
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.371	12.914	12.914
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	30.450	20.300	20.300
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.371	12.914	12.914
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

	M. Souverijn	F.B. Geers	M. Schoordijk
Functiegegevens	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	1/1 – 31/12	1/1 – 29/6	21/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.914	6.457	12.185
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	20.300	10.011	19.188
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.914	6.457	12.185
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.

Gegevens 2021

bedragen x € 1

	E. Kemperman	P.G. de Bois	M. Buis
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	19.407	12.538	15.558
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	29.550	19.700	19.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	19.407	12.538	15.558

	M. Souverijn	F.B. Geers
Functiegegevens	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	1/1 – 31/12	1/1 – 31/12
Bezoldiging		
Bezoldiging	12.538	12.538
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.700	19.700
Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	12.538	12.538

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Bijlage 1: Verbindingen

Bijlage bij het Volkshuisvestingsverslag van Woonforte

Aanvullende informatie verbindingen:

Naam van de verbinding	Holland Rijnland Wonen
Rechtsvorm	Vereniging
Vestigingsplaats	Leiden
Inschrijfnummer KvK	58345302
Aard van de verbinding	Dienstverlening
Statutaire doelstelling	a. Het behartigen van de belangen van de aangesloten leden. b. Het verdelen van huurwoningen van de deelnemende woningcorporaties conform de huisvestingsverordening Holland Rijnland c. Het afstemmen en gezamenlijk ontwikkelen van beleid op het gebied van volkshuisvesting. d. Het bieden van een platform voor uitwisseling van informatie, delen van kennis en innovatie.
Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar	N.v.t.
Omvang geplaatst en gestort vermogen	€ 0 (2021)
Omvang van het agio	€ 0 (2021)
Kwalificatie verbinding	Overig
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Algemene ledenvergadering
Eventuele overige participanten in vennootschap	Ja
Kwalificatie als dochtermaatschappij?	Nee
Kwalificatie als groepsmaatschappij?	Nee
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee

Financiële gegevens:

Eigen vermogen	€ 1.663.563 (2021)
Balanstotaal van de verbinding	€ 1.740.980 (2021)
Jaaromzet	€ 989.562 (2021)
Jaarresultaat	€ 233.670 (2021)
Kapitaaldeelname	€ 0 (2021)
Verstrekte leningen	€ 0 (2021)
Rekening Courant	€ 0 (2021)
Verstrekte garantie	€ 0 (2021)

Percentage deelname TI in de verbinding:

Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding	0,00% (2021)
Percentage gerechtigd in het jaarresultaat	0,00% (2021)
Percentage financiering TI	0,00% (2021)

Aanvullende informatie verbindingen:

Naam van de verbinding	Woningnet N.V.
Rechtsvorm	Naamloze Vennootschap
Vestigingsplaats	Utrecht
Inschrijfnummer KvK	30171204
Aard van de verbinding	Dienstverlening
Statutaire doelstelling	Woonruimtebemiddeling
Kern/Nevenactiviteiten in verslagjaar	Woonruimtebemiddeling
Omvang geplaatst en gestort vermogen	€ 4.491.000 (2021)
Omvang van het agio	€ 69.000 (2021)
Kwalificatie verbinding	Overige effecten
Wijze en mate van bestuurlijke zeggenschap	Woonforte is aandeelhouder
Eventuele overige participanten in vennootschap	Ja
Kwalificatie als dochtermaatschappij?	Nee
Kwalificatie als groepsmaatschappij?	Nee
Heeft consolidatie binnen de TI plaatsgevonden ?	Nee

Financiële gegevens:

Eigen vermogen	€ 4.602.000 (2021)
Balanstotaal van de verbinding	€ 6.718.000 (2021)
Jaaromzet	€ 12.844.000 (2021)
Jaarresultaat	€ 58.000 (2021)
Kapitaaldeelname	€ 2.455 (2021)
Verstrekte leningen	€ 0 (2021)
Rekening Courant	€ 0 (2021)
Verstrekte garantie	€ 0 (2021)

Percentage deelname TI in de verbinding

Percentage kapitaaldeelname TI in de verbinding	0,04% (2021)
Percentage gerechtigd in het jaarresultaat	0,04% (2021)
Percentage financiering TI	0,00% (2021)

Bijzonderheden: Tot 1 april 2019 maakte Woonforte, via Holland Rijnland Wonen, gebruik van de dienstverlening door Woningnet N.V. Hierdoor bezit Woonforte 200 aandelen, in verband met de beëindiging van het contract met Woningnet N.V., is de noodzaak tot het houden van de aandelen komen te vervallen. Woonforte onderzoekt de mogelijkheden om deze aandelen te verkopen om daarmee de verbinding daadwerkelijk te beëindigen. Woonforte is echter afhankelijk van nieuwe kandidaat-aandeelhouders van Woningnet N.V., pas dan komen er mogelijkheden tot overdracht van de aandelen.

Ondertekening van het Jaarverslag 2022

Ondertekening

Akkoord

Alphen aan den Rijn, 30 mei 2023

Bestuur:

M.F. Brewster
Directeur-bestuurder

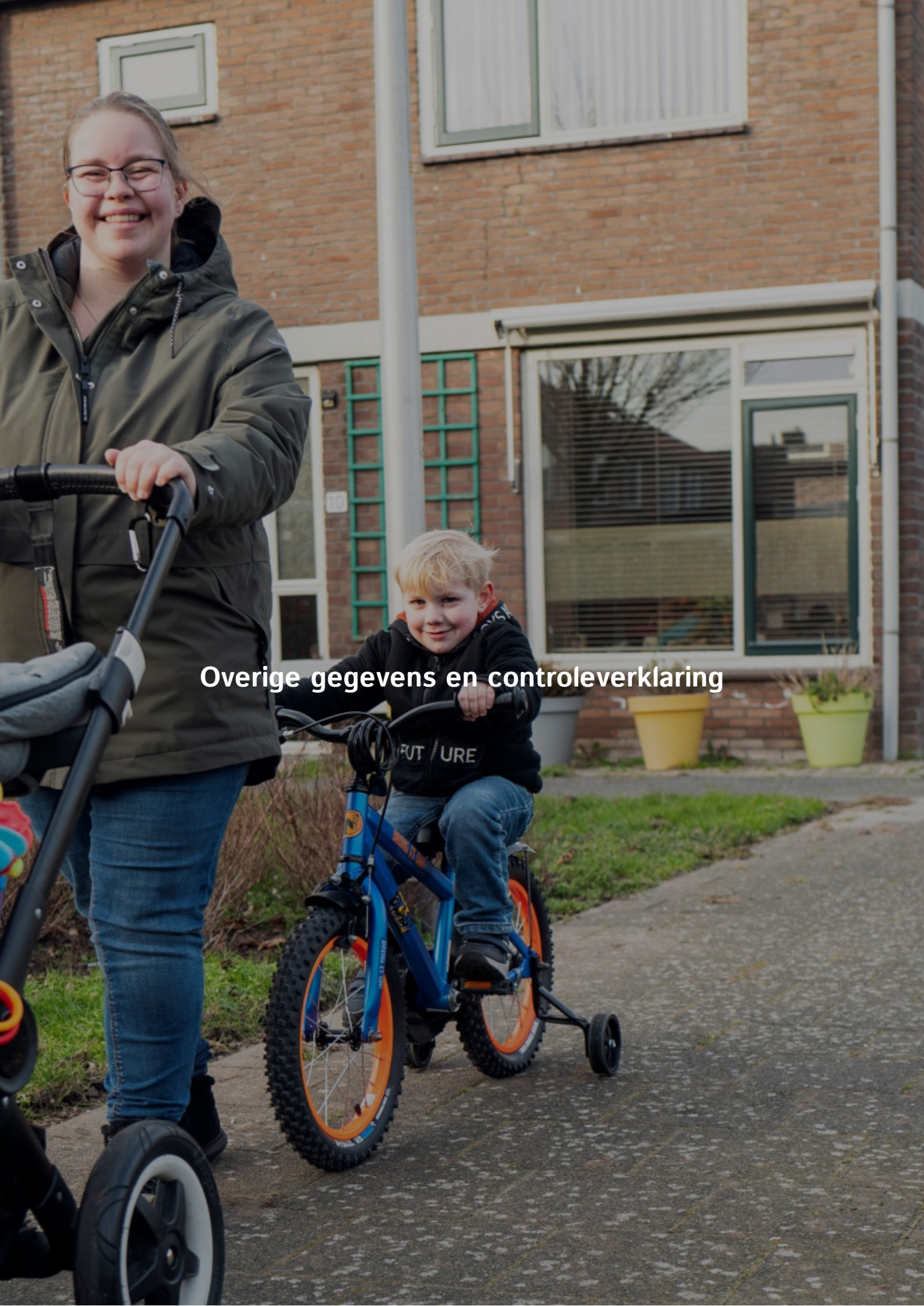
Raad van Commissarissen:

Drs. E. Kemperman MBA
Voorzitter

M. Souverijn
Lid

M.C.J. Schoordijk
Lid

B. de Maar
Lid



Overige gegevens en controleverklaring

Resultaatbestemming

In de statuten van Woonforte is met betrekking tot de bestemming van het resultaat geen bepaling opgenomen. Woonforte voegt het resultaat toe aan de overige reserves.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

De controleverklaring van de onafhankelijke accountant kunt u via onderstaande link als afzonderlijk document downloaden.

Download hier de controleverklaring van BDO

Controleverklaring Stichting Woonforte 2022.pdf

pdf

·

207 kB

[Download](#)

Colofon

Teksten door afdeling Communicatie - met dank aan:

- Aansprekend verhaal, Groningen
(Woord vooraf van directeur-bestuurder en Woord vooraf van voorzitter RvC)

Fotografie - met dank aan:

- Winand Stut Fotografie, Leiden
- Gerrit Jan Voerman Fotografie, Alphen aan den Rijn

Het Jaarverslag 2022 is gemaakt met behulp van [iWink Reporting](#).