

Jaarverslag 2023



Bezoekadres:
Dijk 16
5521 AX Eersel

Postadres:
Postbus 161
5520 AD Eersel

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26-06-2024

T: (0497) 517 835
E: info@wsz.nl
www.wsz.nl

Voorwoord

Doordacht voortbouwen

Dit jaarverslag gaat over het kalenderjaar 2023, het jaar waarin ik directeur-bestuurder van WSZ werd. Het was een jaar van wederzijdse kennismaking en een jaar waarin we bepaalden hoe we onze opgaven kunnen volbrengen. Zo besloten we om alle aan vastgoed gerelateerde activiteiten samen te brengen in één afdeling. Deze afdeling houdt zich bezig met nieuwbouw, planmatig onderhoud en renovatie. Deze wijziging zorgt voor nog meer focus op vastgoed, de kern van ons bestaan.

Tevreden klanten

Het afgelopen jaar ontvingen we weer mooie klantwaarderingen. Daar zijn we blij mee, want tevreden klanten blijven voor ons een belangrijke voorwaarde. We zijn een dienstverlenend bedrijf en veel huurders zijn op WSZ aangewezen als het gaat om het krijgen en houden van betaalbare huisvesting. Ze hebben daarin weinig vrije keuze. Daarom is het onze taak om ervoor te zorgen dat onze dienstverlening van hoge kwaliteit blijft. Die klantwaardering blijven we dan ook continu monitoren en we volgen regelmatig trainingen om dit onder de aandacht te houden. Daarnaast gaan we onze processen nog eens goed tegen het licht houden. Dat doen we niet alleen om een goede klantwaardering te behouden, maar vooral om kritisch te blijven op ons eigen handelen. Doen we samen met onze partners de goede dingen?

Hoge kosten en grote vraag

Het jaar 2023 liet zich aanhoudend kenmerken door hoge bouwkosten, krapte op de arbeidsmarkt en grote vraag naar woningen. Aan het einde van het jaar steeg de rente en daalde de inflatie, maar vooralsnog ligt het tempo terug naar een normalere situatie bijzonder laag. Kijken we vooruit naar 2024 en verder, dan verwachten we dat de vraag naar woningen hoog blijft en de grootste stijging van materiaalkosten achter de rug is, maar dat hoge arbeidskosten blijven leiden tot hoge bouwkosten.

Nieuwbouwprojecten

Bij de oplevering van nieuwbouwwoningen blijven lange doorlooptijden en bezwaarprocedures ons parten spelen. Het afgelopen jaar verrichtten we echter al veel voorbereidend werk voor nieuwbouw, waardoor we in 2024 veel woningzoekenden blij kunnen maken met een eigen thuis. Daarnaast hebben we het afgelopen jaar twee complexen fors verduurzaamd. Het aantal woningen



met een E-F-G label bedroeg eind 2023 nog maar veertig stuks. Die woningen pakken we binnen drie jaar aan.

Verantwoord meebouwen

Hoe ver we onze woningportefeuille kunnen uitbreiden, hangt af van onze financiële mogelijkheden. De gewenste groei van de vastgoedportefeuille laten we vooral bepalen door de verwachte demografische ontwikkelingen en minder door de verwachte doorgroei van grote regionale werkgevers. De plannen van het bedrijfsleven zijn nu eenmaal vaak gericht op korte tot middellange termijn, terwijl vastgoedinvesteringen betrekking hebben op termijnen van vijftig à zestig jaar. WSZ bouwt graag mee aan de economie, maar wel in een verantwoord tempo voor de lange termijn. Leidraad is het exploiteren van een vastgoedportefeuille die zoveel mogelijk voorziet in de woningbehoefte en die de continuïteit van WSZ waarborgt. Eén ding is duidelijk. Vanuit welk perspectief je ook naar de toekomst kijkt: er moet de komende jaren fors gebouwd en verduurzaamd worden. Dat gaan we als WSZ, passend binnen de bovengenoemde kaders, dan ook zeker doen.

Doorstroom bevorderen

Om de doorstroom van huurders te bevorderen, blijven we het product Koopgarant aanbieden. Daarnaast zijn we een pilot gestart waarbij we huurders op leeftijd proactief benaderen met de vraag of hun woning nog wel bij hen past. Dit bevordert niet alleen de doorstroming, het helpt de bewoners en hun omgeving ook om het gesprek hierover te voeren. De eerste ervaringen zijn positief.

Kennis van de dorpen

WSZ is gevestigd in het hart van De Kempen met als werkgebied de vier dorpsgemeenten Bergeijk, Eersel, Bladel en Reusel-De Mierden. Dat gebied is qua grootte te overzien. Het behoud van kwalitatief goede woningen en het behouden van veerkrachtige wijken staat bij WSZ bovenaan op de agenda. Onze medewerkers weten dan ook wat er speelt aan plaatselijke vraagstukken en ze kennen de sleutelfiguren in de dorpen. Deze kennis is een kracht van WSZ die we koesteren en samen met de netwerkpartners inzetten om onze doelstellingen te bereiken.

Eigen regie behouden

De financiële situatie van WSZ is goed en stabiel. Toch staat op lange termijn (> tien jaar) het verdienmodel onder druk. De invloed vanuit Den Haag, via landelijke en provinciale prestatieafspraken, wordt steeds groter. De corporaties beginnen hun zelfregie steeds meer kwijt te raken en dat is geen wenselijke ontwikkeling. De politieke belangen stroken immers niet altijd met



de visie van een corporatie. WSZ pleit er dan ook voor om, samen met haar stakeholders, vooral haar eigen regie te behouden en zich niet meer dan nodig te laten leiden door centraal bepaald beleid. Overigens is dit geen verwijt richting Den Haag. Dit is een boodschap aan onszelf, de woningcorporaties. Als corporaties dragen wij de verantwoordelijkheid voor het voortbestaan van onze sector en voor het verantwoord realiseren van de sociaalmaatschappelijke opgaven.

Succesvolle samenwerking

WSZ sluit het jaar 2023 tevreden af. Dank aan de medewerkers van WSZ voor hun inzet en het behalen van de mooie resultaten. We zijn tevens dankbaar voor de prettige en succesvolle samenwerking met onze partners, zoals gemeenten en zorgpartijen. We bouwen door aan de toekomst van de Kempen en we blijven ons gedreven inzetten om de samenwerking met onze partners te verbeteren. Zo kunnen we onze (toekomstige) bewoners blijven voorzien van goede en betaalbare huisvesting.

Vriendelijke groeten,

Robèrt Kersjes

Directeur-bestuurder WSZ

Over dit jaarverslag

Als woningstichting staan we voor grotere opgaven dan ooit. De wereld verandert razendsnel en het thema 'wonen' speelt daarin een belangrijke rol. Het is onze taak om te zorgen dat er voldoende woningen beschikbaar zijn. Betaalbare woningen, die duurzaam zijn en ook toegankelijk voor kwetsbare doelgroepen. We willen bovendien zorgen dat iedereen woont in een leefbare, prettige wijk en dat er geen tweedelingen ontstaan in de maatschappij.

Kortom: onze opgaven zijn groot en we moeten die met beperkte middelen aanpakken. Dat betekent dat we keuzes moeten maken en dat hebben we gedaan. In ons ondernemingsplan geven we onze plannen en koers voor de komende jaren aan. Onze doelen zijn opgedeeld in diverse hoofdthema's. In dit jaarverslag lichten we aan de hand van die thema's toe welke stappen we in 2023 hebben gezet.

Dit is WSZ

Wonen is heel belangrijk. We willen graag een betaalbaar huis dat bij ons past, in een wijk waar we met plezier wonen en waar we ons veilig voelen. Kortom: een thuis. WSZ zet zich elke dag in om dat te bieden. Want wij vinden dat iedereen betaalbaar en prettig moet kunnen wonen. Ook als zelfstandig wonen niet vanzelfsprekend is.

Voor wie zijn we er?

De vier Kempengemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden zijn ons werkgebied. Verspreid over negentien kerkdorpen in deze gemeenten hebben we bijna 3.800 woningen. We verhuren woningen aan mensen met een bescheiden inkomen. Aan jongeren en ouderen. Aan mensen met een beperking of zorgvraag en aan statushouders. Het is onze taak om te zorgen dat er voldoende betaalbare woningen in de Kempen blijven. Ook voor mensen die extra aandacht nodig hebben. Nieuwe woningen bouwen we met oog voor de toekomst, dus zo energiezuinig mogelijk.

De Kempen als thuisbasis

We voelen ons verantwoordelijk voor het woonplezier van onze huurders. Daarom werken we actief aan het nog leefbaarder maken van onze wijken. Dat kunnen we niet alleen. We doen dat samen met onze partners in de Kempen. En natuurlijk werken we ook nauw samen met onze huurders. We gaan de wijken in, zijn zichtbaar en open. Mensen kunnen op ons rekenen en daar zijn we trots op. We



staan altijd voor onze huurders klaar, zowel persoonlijk als online. De klant staat centraal, we luisteren écht naar hun wensen en bedenken oplossingen die passen. Verwachtingen overtreffen, dát is werken met hart voor de klant. Zo zorgen we samen dat regio de Kempen een fijne thuisbasis blijft.



1

Werken aan betaalbaar wonen

WSZ



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **26-06-2024**

Het is één van de belangrijkste doelen in ons ondernemingsplan: betaalbaarheid van onze woningen en het laag houden van de woonlasten van onze huurders. Dat doen we onder andere door onze woningen te verduurzamen, zodat de energierekening lager blijft. Ook willen we het aantal goedkope woningen in ons woningaanbod verder uitbreiden.

Betaalbaar wonen: resultaten in 2023

- 99% van de huishoudens is passend toegewezen.
- We voldeden aan de staatsteuntoets.
- De huurverhoging per 1 juli 2023 was maximaal 2,6%.
- Bij bijna negenhonderd woningen is de huur op 1 juli 2023 verlaagd naar € 575,-.
- De huursom daalde op 1 juli 2023 met 0,12%.

Feiten en cijfers

1.1. Passend toewijzen

Corporaties moeten huishoudens die op basis van hun inkomen recht hebben op huurtoeslag, passend huisvesten. In 2023 golden hierbij de volgende inkomensgrenzen:

- Eenpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd: € 25.475,-.
- Eenpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 25.075,-.
- Meerpersoonshuishoudens onder de AOW-leeftijd: € 34.575,-.
- Meerpersoonshuishoudens vanaf de AOW-leeftijd: € 33.800,-.

Een passende woning is een woning met een huurprijs onder de lage aftoppingsgrens (€ 647,19 - prijspeil 2023) of onder de hoge aftoppingsgrens (€ 693,60) van de huurtoeslag, afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Concreet: een- en tweepersoonshuishoudens onder de genoemde inkomensgrenzen moeten we een woning toewijzen met een huur onder de lage aftoppingsgrens. Drie- of meerpersoonshuishoudens onder de genoemde inkomensgrens krijgen een woning met een huur onder de hoge aftoppingsgrens.

Slechts in 5% van de toewijzingen mogen we huishoudens met potentieel recht op huurtoeslag een woning toewijzen boven de aftoppingsgrens die voor hen geldt. WSZ maakte in 2023 bij 1% van de toewijzingen deze uitzondering. Ofwel: we hebben 99% van de huishoudens passend gehuisvest. Daarmee voldoen we ruimschoots aan de eisen van passend toewijzen.

1.2. Staatssteuntoets woningverhuringen

In 2023 verhuurde WSZ in totaal 201 woningen en daarnaast drie standplaatsen, twee parkeerplaatsen en vijf bedrijfsruimten. Dit was één niet-DAEB woning, in alle andere gevallen ging het om DAEB-woningen (sociale huurwoningen). Daarvan wees WSZ geen woningen toe aan huishoudens met een inkomen boven de € 44.035,-. Daarmee voldoen we ruimschoots aan de staatssteuntoets. Van de 201 woningen zijn er vier verhuurd via intermediaire verhuurders.

1.3. Huurverhoging per 1 juli 2023

Het overheidsbeleid maakte het mogelijk om de huur van een sociale huurwoning op 1 juli 2023 te laten stijgen met 3,1%. Daarnaast gold er een maximale huursomstijging van 2,6%. Verder hadden huurders met een laag inkomen én een huur boven € 575,- per maand, recht op een huurverlaging naar € 575,-. In overleg met Stichting Huurdersraad de Kempen besloot WSZ om de huurverhoging vast te stellen op maximaal 2,6%. Bij het merendeel van de woningen van WSZ is deze huurverhoging doorgevoerd. Daarnaast heeft WSZ bij bijna negenhonderd woningen een huurverlaging doorgevoerd. De totale huursom van WSZ daalde daardoor op 1 juli 2023 met 0,12%.

2

Zorgen voor voldoende betaalbare woningen

WSZ



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26-06-2024

Onze doelgroep groeit nog steeds. De komende twintig jaar zijn steeds meer huishouders in de Kempen op een sociale huurwoning aangewezen. Dat komt onder andere door de vergrijzing, gezinsverdunding en de groei van het aantal onzekere inkomens. Er zijn daarom meer sociale huurwoningen nodig. Bovendien zijn we van plan om meer levensloopbestendige woningen en kleine huizen te realiseren. We willen er ook voor zorgen dat huurders sneller kunnen doorstromen naar een huis dat beter bij hun situatie past. In 2023 werkten we hard aan deze doelen.

Zorgen voor beschikbare woningen: highlights in 2023

- 211 nieuwe verhuurovereenkomsten.
- Tien nieuwe woningen opgeleverd.
- 37 woningen verhuurd aan mensen in een urgente situatie.
- Negen woningen verkocht aan een doelgroep met middeninkomen.

Robèrt Kersjes, directeur-bestuurder:

“Betaalbaarheid voor de lagere inkomens blijft altijd een belangrijk aandachtspunt. Daarnaast willen we meer gaan betekenen voor het woningaanbod en betaalbaarheid voor de middeninkomens. Want ook voor die doelgroep blijft het erg moeilijk om een passende woning te vinden.”

Onze resultaten toegelicht

We willen zoveel mogelijk woningen beschikbaar stellen aan onze doelgroep. Het aantal inschrijvingen per woning stijgt nog altijd. Daaraan zien we dat de behoefte aan betaalbare huurwoningen groot is. In 2023 sloten we 211 nieuwe huurovereenkomsten, waarvan tien voor nieuw gerealiseerde woningen. Belangrijk, want zo zorgen we dat meer mensen een woning kunnen krijgen.

Woningzoekenden kunnen zich inschrijven voor een vrijkomende woning, maar we verhuren ook woningen aan mensen in een urgente situatie. In 2023 wezen we 37 woningen direct toe aan kandidaten die op korte termijn een woning nodig hadden. We richten ons vooral op de doelgroep met een laag inkomen, maar deels ook op de doelgroep met een laag middeninkomen. Aan die

doelgroep verkochten we in 2023 negen woningen. Onze kerntaak blijft het huisvesten van mensen die daar moeilijk of niet zelf in kunnen voorzien.

Feiten en cijfers

2.1. Totaal aantal woningen

Eind 2023 bezat WSZ bijna 3.800 woningen en appartementen die beschikbaar zijn voor de reguliere verhuur. Ons bezit is verspreid over negentien kerkdorpen in de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden. Ruim 98% van de zelfstandige woningen heeft een huurprijs lager dan € 808,06, onder de huurtoeslaggrens. We verhuren ook 33 standplaatsen voor woonwagens: vier in Bladel, vijf in Eersel, vier in Hapert, zestien in Reusel en vier in Westerhoven. Op geen enkele standplaats stond in 2023 een woonwagen die door ons werd verhuurd.

2.2. Woningmutaties

Huur

In 2023 sloten we 211 nieuwe huurcontracten af (201 mutaties, tien nieuwbouwwoningen). Dit waren 191 woningen (waarvan er vijf via woningruil zijn verhuurd en twee via leegstandsbeheer), drie standplaatsen, twee parkeerplaatsen en vijf bedrijfsruimten. Er zijn 194 nieuwe, reguliere contracten aangegaan. Op basis hiervan lag de mutatiegraad in 2023 op 5,5 %. De mutatiegraad lag in 2022 op 5,8%. In 2021 was dat 5,7%.

Mutatiegraad woningen per gemeente

Gemeente	%	Aantal mutaties
Bergeijk	4,7	17
Bladel	4,2	50
Eersel	6,1	84
Reusel-De Mierden	6,7	43
Gehele werkgebied*	5,5	194

*Mutatiegraad is berekend:

De mutatiegraad is alleen gebaseerd op nieuwe contracten van woningen naar aanleiding van een huuropzegging. Niet de woningen die verhuurd zijn via leegstandsbeheer, woningruil, parkeerplaatsen, standplaatsen en bedrijfsruimten.

Woningtoewijzingen

Het grootste deel van de woningen is op reguliere wijze verhuurd. Dat betekent dat we woningen toewezen op basis van de inschrijftijd van woningzoekenden en de passendheid van de woning (huurprijs/inkomen). Zeventien woningen verhuurden we via directe bemiddeling aan een woningzoekende met een urgentiestatus. Aanvullend verhuurden we twintig woningen in verband met de gemeentelijke taakstelling voor het huisvesten van statushouders. In totaal verhuurden we 37 woningen aan mensen in een urgente situatie.

Type verhuring

Criteria	Aantal verhuringen	%
1. Reguliere verhuring	174	82,5
2. Verhuring aan statushouders	20	9,4
3. Verhuring i.v.m. urgentie/bijzondere toewijzing	17	8,1
Gehele werkgebied	211	100,0

Woningzoekenden

In 2023 reageerden er gemiddeld 141 woningzoekenden op een door ons geadverteerde woning. In totaal ontvingen we 14.695 reacties op onze advertenties.

Aantal reacties per geadverteerde woning in 2023

Gemeente	Gem aantal reacties
Bergeijk	161
Bladel	125
Eersel	144
Reusel-De Mierden	141
Gehele werkgebied	141

Gemiddelde inschrijfduur

In het verleden gaven we elk jaar de gemiddelde inschrijftijd bij WSZ weer. Sinds maart 2021 zijn we aangesloten bij Wooniezie. Daardoor kunnen we de inschrijftijd voor ons eigen werkgebied niet meer specifiek rapporteren. Alle woningzoekenden binnen de Metropoolregio Eindhoven (MRE) kunnen nu immers reageren. We kijken vaak naar inschrijfduur om in te schatten wanneer iemand in

aanmerking komt voor een woning. Dit kan verschillen per gemeente, per kern en per type woning. De gemiddelde inschrijfduur van mensen die via Wooniezie met het model inschrijfduur een huis toegewezen kregen, was 7,8 jaar. De inschrijfduur is in 2023 met 0,1 jaar gestegen ten opzichte van 2022. Bij het model loting was de gemiddelde inschrijfduur 2,6 jaar. In 2024 wordt weer een aantal nieuwbouwwoningen met dit model geadverteerd. Inschrijftijd zegt echter niet alles. Een lange inschrijfduur betekent niet dat een woningzoekende ook lang zocht naar een woning. Veel woningzoekenden staan uit voorzorg ingeschreven. Ze reageren pas op een advertentie op het moment dat ze echt willen verhuizen.

Gemiddelde zoekduur

Daarom is de zoekduur een interessant gegeven. Dit is de tijd die verstrijkt tussen een eerste reactie op een advertentie en de toewijzing van een woning. Als iemand na de eerste reactie een jaar niet meer op woningen reageert, berekenen we de zoekduur opnieuw vanaf de eerstvolgende reactie. Zo berekenen we de zoekduur op basis van personen die actief reageren op advertenties. De zoekduur bij Wooniezie (bij woningen die op basis van inschrijfduur worden geadverteerd) was in 2023 gemiddeld 18,6 maanden ten opzichte van vijftien maanden in 2022. Bij de gemeenten in het werkgebied van WSZ was dit circa twaalf maanden. De gemiddelde zoekduur per gemeente was:

- Bergeijk: 13,9 maanden ten opzichte van 17,2 maanden vorig jaar.
- Eersel: 16,8 maanden ten opzichte van 9,2 maanden vorig jaar.
- Reusel-De Mierden: 13,5 maanden ten opzichte van 10,7 maanden vorig jaar.
- Bladel: 13,4 maanden ten opzichte van 11,9 maanden vorig jaar.

Verkoop huurwoningen

In 2023 verkochten we veertien reguliere woningen. Twaalf daarvan waren voormalige huurwoningen en we verkochten twee Koopgarantwoningen op de vrije markt. Geen van de twaalf voormalige huurwoningen werd verkocht aan zittende huurders. Negen woningen zijn verkocht aan mensen met een middeninkomen. De opbrengst investeren we in nieuwbouwwoningen voor onze belangrijkste doelgroepen in de Kempen.

Nieuwbouwwoningen

In 2023 leverden we tien nieuwbouwwoningen op:

- Twee woningen in Hooge Mierde (Steenakker).
- Acht woningen in Reusel (Ten Einde).

2.3. Mutaties overig vastgoed

In erfpacht uitgegeven gronden

Op in erfpacht uitgegeven gronden zijn woningen gebouwd onder de Koopgarantregeling. WSZ heeft van deze kavels het blote eigendom. Eind 2023 waren 174 grondkavels in erfpacht uitgegeven. WSZ heeft een terugkoopplicht voor de Koopgarantwoningen. De terugkoopprijs wordt bepaald aan de hand van een vaststaande formule en een onafhankelijke taxatie op het moment van terugkoop. In de tabel hierna staat hoe vaak de afzonderlijke Koopgarantwoningen al zijn doorverkocht. Hieruit is af te leiden dat 47 woningen nog steeds door de eerste bewoners worden bewoond. De afgelopen jaren zijn 74 woningen eenmaal door WSZ terug- en doorverkocht, 46 woningen zijn tweemaal terug- en doorverkocht, vijf woningen zijn driemaal terug- en doorverkocht en twee woningen zijn viermaal terug- en doorverkocht.

Aantal keer verkocht	Aantal woningen	Uitgifteprijs	Taxatiewaarde bij uitgifte
Eerste koper	47	€ 7.274.076,-	€ 9.954.750,-
Tweede koper	74	€ 13.965.115,-	€ 17.952.500,-
Derde koper	46	€ 9.824.923,-	€ 12.485.000,-
Vierde koper	5	€ 989.005,-	€ 1.444.000,-
Vijfde koper	2	€ 506.994,-	€ 665.000,-
Totaal	174	€ 32.560.113,-	€ 42.501.250,-

Mutaties Koopgarantwoningen

Begin 2022 stonden er geen Koopgarantwoningen op voorraad. In 2023 zijn negen woningen teruggekocht en zeven woningen doorverkocht met Koopgarant. Twee woningen zijn in de vrije verkoop verkocht.

3

Kwalitatief goede en duurzame woningen

WSZ



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26-06-2024

Betaalbaar wonen gaat over meer dan alleen de huurprijs. Ook de energiekosten zijn belangrijk. Bovendien moeten al onze woningen in 2050 CO₂-neutraal zijn. Daarom is het duurzamer maken van ons woningbestand een belangrijke opgave voor ons. Toch willen we op dit gebied niet vooroplopen. De technische ontwikkelingen gaan snel en we kiezen voor *no-regret* maatregelen. We richten ons op het goed isoleren van huizen en het plaatsen van zonnepanelen. Tijdens renovatieprojecten maken we de woning gasloos óf kiezen we voor een hybride oplossing. Zo zorgen we voor een duurzaamheidsbeleid waarmee we ons uiteindelijke doel kunnen bereiken. In de Aedes-benchmark scoren we op het gebied van duurzaamheid categorie B.

We kiezen er bewust voor om ons bezit te verduurzamen op basis van bewezen en uitontwikkelde technieken. Het uitvoeren van dat beleid doen we samen met gemeenten, bedrijven, onze Huurdersraad en collega-corporaties. Want verduurzamen lukt alleen als we intensief samenwerken met onze partners. Onze duurzaamheidsstrategie is gebaseerd op vijf pijlers:

- Een aardgasloze, CO₂-neutrale woningvoorraad.
- Klimaatadaptatie.
- Energie- en milieubewust gedrag.
- Circulair bouwen.
- Duurzame bedrijfsvoering.

Kwalitatief goede en duurzame woningen: highlights in 2023

- We voorzagen 287 woningen van zonnepanelen.
- We ronden één renovatieproject af en één project loopt nog door tot begin 2024. In totaal gaat het om 26 opgeleverde en veertien nog op te leveren woningen.
- We voorzagen 246 woningen van nieuwe badkamers/keukens/toiletten en voerden bij 753 woningen buitenschilderwerk uit.
- We stelden een afwegingskader voor renovatie op. Dit bepaalt de volgorde waarin we complexen gaan renoveren.
- We deden een herinrichting van onze meerjarenonderhoudsbegroting in programma Vastware.

Karin op 't Hoog, senior projectleider groot onderhoud en renovatie:

“In 2023 leverden we 26 woningen op na een renovatie. Renovatiewerkzaamheden hebben veel impact op de bewoners. Het is een uitdaging om er samen met het hele team voor te zorgen dat de bewoners tevreden zijn over de voorbereiding van het project, over de uitvoering van de werkzaamheden én over het uiteindelijke resultaat. Tijdens elk project zijn er weer verbeterpunten, die we komende jaren bij de vele nog uit te voeren verduurzamings- en renovatieprojecten meenemen. Met als doel om het bezit van WSZ op een goede manier te verduurzamen en toekomstklaar te maken en te zorgen dat de huurders tevreden zijn.”

De highlights toegelicht

Zonnepanelen

Het grootschaliger aanbieden en plaatsen van zonnepanelen kwam de laatste jaren goed op gang. In 2020 plaatsten we zonnepanelen op 82 woningen, in 2021 op 201 woningen en in 2022 werden 147 woningen van zonnepanelen voorzien. Na de dip in 2022, ontstaan door materiaalproblemen en personeelstekorten, zijn de aantallen in 2023 weer gestegen. We voorzagen 287 woningen van panelen.

Renovatieprojecten

In 2023 voerden we twee renovatieprojecten uit. De werkzaamheden aan de Lindehof in Eersel (twaalf woningen) zijn geheel afgerond in 2023. We voerden bij alle woningen zowel binnen- als de buitenwerkzaamheden uit. De isolatie van alle woningen voldoet aan De Standaard en de nieuwe energielabels variëren van A tot A++. Uit een enquête blijkt dat de bewoners blij zijn met het resultaat. Bij project Waterhof loopt de uitvoering door tot in 2024. Van dit complex zijn in 2023 veertien woningen geheel opgeleverd. Ook deze woningen voldoen aan De Standaard. Het nieuwe energielabel van deze woningen wordt A++++. In 2023 zijn we ook druk bezig geweest met de voorbereidingen voor projecten die in 2024 uitgevoerd worden. In Westerhoven, Riethoven en Knegsel gaan we 22 seniorenwoningen renoveren. Daarnaast doen we onderzoek naar de toekomst van 51 seniorenwoningen verspreid over zes kernen en technisch onderzoek naar 53 woningen in Eersel-Zuid.

Marktontwikkelingen

Door ontwikkelingen in de markt was de realisatiegraad (realisatie versus begroot) van de uitvoering van het planmatig onderhoud in 2022 laag. In het boekjaar 2023 is deze weer aangetrokken. Met 80% afgezet tegen 60% in voorgaand boekjaar is de realisatiegraad weer op een acceptabeler niveau.

Feiten en cijfers

Kwaliteit van de woningen

3.1. Onderhoudsbeleid

In 2020 stelden we ons onderhoudsbeleid voor planmatig onderhoud vast. Dit beleid bevat de uitgangspunten en gewenste kwaliteit die WSZ hanteert bij het planmatig onderhoud van haar woningen. In het onderhoudsbeleid spelen veiligheid, bouwtechnische basiskwaliteit van het casco, esthetische kwaliteit van het casco én de kwaliteit van het interieur van de woning een rol.

Geen concessies

Uiteraard doen we wat betreft veiligheid geen concessies. We leggen de conditie en de kwaliteit van het vastgoed(onderhoud) vast via een conditiemeting, conform de uitgangspunten van de NEN 2767. De conditiemeting dient als basis voor de meerjarenonderhoudsbegroting (MJOB). De MJOB en de conditiemeting worden in het softwarepakket Vastware vastgelegd en verwerkt. Alle complexen van WSZ zijn op basis van deze conditiemeting geïnspecteerd. Zien we gebreken in elementen? Dan leggen we eventuele risicoaspecten vast. De conditiescores van de verschillende elementen leiden tot een geaggregeerde conditiescore op complexniveau. Per complex ligt vast aan welke conditiescore/onderhoudsniveau het woningbezit moet voldoen. De labels (verkoop, doorexploiteren en herstructureren) die zijn vastgesteld binnen het SVB, zijn de basis voor het onderhoudsniveau. Het onderhoudsniveau geeft de minimale en de gewenste conditiescore weer en geeft aan welke risicoaspecten/prioriteiten in welke intensiteit wel of niet geaccepteerd worden.

De onderhoudscyclus

In het onderhoudsbeleid is ook opgenomen welke onderhoudscyclus we hanteren. Planmatig onderhoud gaat vooral over het in stand houden van de kwaliteit van de woningen, zowel casco als interieur. Een conditiemeting bepaalt het kwaliteitsniveau van de woningen en toont wanneer welk onderhoud uitgevoerd moet worden. Om een consistente MJOB te krijgen, worden de diverse onderhoudsmaatregelen in een vastgestelde cyclus opgenomen. Een goed voorbeeld is het

buitenschilderwerk. Het buitenwerk wordt in de basis om de zes jaar geschilderd. Het eerstvolgende uitvoeringsjaar wordt bepaald door de conditiemeting. De vervolgschilderbeurten nemen we daarna op in de MJOB met een cyclus van zes jaar.

Reparatieonderhoud en mutatieonderhoud

Naast verduurzamen, renovaties en planmatig onderhoud maken we onderscheid in reparatieonderhoud (RO: verzoeken van huurders) en mutatieonderhoud (MO: aanpassingen en herstelwerk in en om de woning bij huurderswisseling). In 2023 nam WSZ 2.782 reparatieverzoeken in behandeling.

Groenen Bouw & Onderhoud (GBO)

Het overgrote deel van de reparatieverzoeken (2.329) is verwerkt door onze onderhoudspartner Groenen Bouw & Onderhoud (GBO). Bij het melden van een gebrek komen onze huurders via het telefoonmenu rechtstreeks in contact met de planners van GBO. WSZ heeft bij GBO twee vaste aanspreekpunten.

Riolering

Verstoppingen in de riolering melden onze huurders rechtstreeks bij onze samenwerkingspartner Riool Reinigings Service (RRS). In 2023 bezocht RRS 506 adressen. Mocht er bij het verhelpen van de verstopping een klein gebrek worden geconstateerd, dan valt dit binnen het afkoopbedrag. Het klein herstel wordt door HRT uitgevoerd, een dochteronderneming van RRS. HRT is in 2023 op 96 adressen geweest.

Dakgoten en beglazing

In 2022 zijn we gestart met het reinigen van de dakgoten van onze huurwoningen, mits de goten bereikbaar zijn met een ladder. We maakten vooraf een inventarisatie. Afhankelijk van de omgeving (vervuiling) worden de dakgoten eens per jaar, eens per twee jaar of eens per vier jaar gereinigd. In 2023 zijn volgens planning de goten van 290 woningen gereinigd. Op verzoek is bij 25 adressen de dakgoot schoongemaakt. Kapotte beglazing melden de bewoners rechtstreeks bij Swinkels Glas. In 2023 is bij 46 bewoners kapotte of lekkende beglazing vervangen. Als blijkt dat de schade door bewonersgedrag is veroorzaakt, berekenen we de kosten door aan de bewoner(s).

Mutatieonderhoud

In het kader van mutatieonderhoud verwerkten we dit jaar 247 werkverzoeken. Na de eindinspectie door onze verhuurmakelaars wordt een werkopdracht gemaakt. Het gros van deze werkopdrachten wordt doorgezet naar Groenen Bouw & Onderhoud (191 stuks) of naar een andere onderhoudspartner. In 2023 hadden we veel standaard mutaties met acceptabele kosten. In 2023 was het bedrag op de facturen:

- 92% < € 2.500,-
- 3% € 2.500,- tot € 10.000,-
- 4% € 10.000,- tot € 25.000,-
- 1% > € 25.000,-

Klanttevredenheid blijft in alle processen een aandachtspunt. We maken afspraken die we nakomen en communiceren open en transparant. Waar nodig verbeteren we het proces.

Onderhoudskosten

De totale onderhoudskosten voor 2023 bedroegen € 7.867.000,- en kunnen als volgt worden gespecificeerd:

Onderhoudskosten	2023
Planmatig onderhoud	€ 3.972.000,-
Contractonderhoud	€ 1.555.000,-
Reparatieonderhoud en mutatieonderhoud	€ 1.324.000,-
Overige onderhoud	€ 32.000,-
Toegerekende kosten	€ 984.000,-

4

Een thuis voor onze klanten

WSZ



VOOR WAARMERKINGS
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26-06-2024

De maatschappij verandert snel en niet iedereen kan de veranderingen bijbenen. Bovendien vergrijsst de bevolking, terwijl ouderen steeds langer zelfstandig moeten blijven wonen. Ook mensen met psychische problemen kunnen steeds minder vaak of makkelijk terecht bij een zorginstelling. Vereenzaming, verwaarlozing en overlast nemen toe. Deze tendens zien we al enkele jaren. De samenwerking met netwerkpartners in zorg en veiligheid wordt daarom steeds intensiever en uitgebreider. Daarnaast helpen we in beperkte mate woningzoekenden die door sociale of medische oorzaak zelf geen woonruimte kunnen vinden.

Een thuis voor onze klanten: highlights in 2023

- Er zijn veertien urgentieaanvragen behandeld, waarvan er twaalf zijn toegekend.
- Prestatieafspraken met alle gemeenten en de Huurdersraad zijn vastgesteld.
- We versterkten onze samenwerking met netwerkpartners.
- 58% van de actief woningzoekenden binnen Wooniezie heeft een inkomen waarmee zij voor een sociale huurwoning in aanmerking komen.

Marion Boots, Adviseur Klant & Wonen:

“De zoektocht naar een woning is in 2023 weer langer geworden. We merken dit ook in reacties van woningzoekenden. In 2024 kijken we dan ook uit naar de nieuwe woningen die we gaan adverteren, zodat weer meer mensen kans maken op een woning. Ook geven we deels voorrang aan bewoners uit de eigen kern, zodat zij iets meer kans maken dan andere woningzoekenden.”

De highlights toegelicht

In 2023 nam de gezamenlijke sociale urgentiecommissie (van Woningbelang en WSZ) negen urgentieaanvragen in behandeling. Daarnaast behandelde onze medische urgentiecommissie vijf urgentieaanvragen. Twaalf keer wezen de leden een urgentie toe, waarbij mensen met voorrang een woning aangeboden kregen. In 2023 sloten we prestatieafspraken af voor 2024 met de gemeenten en de Huurdersraad. Daarnaast werkten we goed samen met andere netwerkpartners. We maakten nog betere afspraken, in het algemeen en over concrete vraagstukken. Zo kunnen we onze klanten nog beter helpen.

Feiten en cijfers

4. Woningzoekenden

Eind 2023 stonden bij Wooniezie 190.728 woningzoekenden ingeschreven. Van de ingeschreven woningzoekenden reageerden er 8.702 actief in ons werkgebied. Dit betekent dat 8.702 woningzoekenden sinds de aansluiting bij Wooniezie minimaal één keer hebben gereageerd op een woning in ons werkgebied. Ruim 63% daarvan betrof eenpersoonshuishoudens, bij 21% ging het om tweepersoonshuishoudens, in 9% van de gevallen waren het huishoudens van drie personen en 7% betrof huishoudens met meer dan drie personen. Van de actieve woningzoekenden was:

- 12% jonger dan 23 jaar.
- 51% tussen de 23 en 35 jaar.
- 32% tussen de 35 jaar en 55 jaar.
- 5% 55 jaar of ouder.

Inkomensvoorwaarden

Bij woningtoewijzing gelden inkomensvoorwaarden. Een bescheiden inkomen is een gezinsinkomen onder de € 48.625,- bruto per jaar (2023). Wie minder dan dit bedrag aan inkomen heeft, komt voor een sociale huurwoning in aanmerking. Eind 2023 gold dat voor 58% van de actieve woningzoekenden bij Wooniezie.

Toewijzingen hogere inkomens

Woningzoekenden met een inkomen boven de € 48.625,- komen in principe niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. In 2023 mocht een corporatie hiervan afwijken bij maximaal 7,5% van de toewijzingen. Dus moesten we 92,5% van de woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de € 44.035,- (eenpersoonshuishouden) of € 48.625,- in het geval van een meerpersoonshuishouden. In overleg met gemeenten en de Huurdersraad mochten we het percentage van 7,5% verhogen naar 15%. Dit moest dan worden vastgelegd in de prestatieafspraken. In 2023 wezen we geen woningen aan een hoger inkomen toe. Hiermee bleven we ruim binnen de norm.

4.2. Urgenties

De sociale urgentiecommissie behandelde voor WSZ in 2023 in totaal negen sociale urgentieaanvragen. De commissie wees er hiervan één af, één zaak werd aangehouden tot januari 2024 wegens onvolledige informatie en er werden zeven sociale urgenties toegekend. Van deze

zeven woningzoekenden kregen er in 2023 vijf een woning toegewezen. Eén urgentie verviel alsnog vanwege samenwoning en één had nog geen woning in 2023.

Medische aanvragen

Naast sociale urgentieaanvragen namen we vijf medische aanvragen in behandeling, die we alle vijf toekenden. Twee hiervan kregen een woning. Eén urgentie verviel in tweede instantie door het weigeren van een passende woning en het niet meer willen verhuizen. Twee urgenties hadden eind 2023 nog geen woning gekregen.

Bijzondere doelgroepen

In totaal gaven we in 2023 twaalf urgentieverklaringen af (zeven sociale en vijf medische). Verder moesten we nog drie huishoudens huisvesten die in 2022 urgentie hadden gekregen. Van de in 2023 toegekende urgenties zijn er drie huishoudens die pas in 2024 een woning krijgen aangeboden. Buiten deze urgenties zijn er ook bijzondere doelgroepen die gehuisvest moeten worden. Het betreft bewoners voor woningen van St.ap, stichting Rndom Joep, Ons Thuis of woningen voor bewoners die begeleid wonen via instanties zoals de GGzE of Lunet.

Steeds meer nijpende gevallen

De meeste sociale urgentiegevallen ontstaan door echtscheidingen. Daarnaast proberen ook veel jongeren en ouderen om urgentie te krijgen. Mensen moeten kunnen aantonen dat er echt geen andere manier is om aan een woning te komen. Jongeren die uit instellingen uitstromen, krijgen meestal geen urgentie meer en moeten zelf op zoek naar een kamer. Hun aantal is zo groot, dat we hier zeer beperkt aan tegemoet kunnen komen. Situaties worden bovendien steeds complexer en ook mensen met een langere inschrijftijd komen door het beperkte woningaanbod regelmatig in de problemen. De druk op de woningvoorraad via urgentieaanvragen houden we zoveel mogelijk binnen de perken. Dat betekent dat we niet anders kunnen dan de regels zeer strikt hanteren. Hierdoor komen jaarlijks zo'n veertig urgentieverzoeken na onderzoek niet tot een officiële aanvraag.

4.3. Netwerk

Samenwerking met gemeenten

Een betaalbare, toekomstbestendige woningvoorraad kunnen we niet alleen realiseren. We vragen gemeenten ons daarbij te helpen. Door beschikbare en betaalbare bouwgronden te vinden, maar ook door het opheffen van belemmeringen die flexibiliteit en betaalbaarheid in de weg zitten, zoals bij

vergunningenprocedures. We maakten prestatieafspraken met de gemeenten. De prestatieafspraken zijn gebaseerd op de gezamenlijke woonvisie van de gemeenten, de Kempische woonvisie van maart 2019. WSZ bracht naar aanleiding van deze woonvisie voor de zomer van 2023 een bod uit aan de gemeenten. Op basis daarvan zijn de prestatieafspraken voor 2024 in het najaar uitgewerkt en ondertekend. Daarnaast maakten we afspraken op het gebied van onderhoud, duurzaamheid, leefbaarheid en de huisvesting van bijzondere doelgroepen en statushouders.

Overige samenwerking

We overlegden regelmatig met ISD de Kempen over zaken op het gebied van schuldhulpverlening. Zo willen we in een vroege fase grip krijgen op inwoners met schuldbroeken. Ook met Stichting Cordaad overleggen we in een vroeg stadium. Daarnaast werkten we nauw samen met partners als de politie, GGZ, Mee, Lunet, Lumens, Zorg in Oktober, dorpsondersteuners, vluchtelingenwerk, Jeugdzorg en de klussendiensten.

4.4. Gerechtelijke vonnissen

In 2023 velde de rechter zes vonnissen voor ontruiming. Twee huurders leverden voor ontruiming de sleutels in. Daadwerkelijke ontruiming was daardoor niet aan de orde. In drie gevallen ging de ontruiming wel door. Eén huurder wordt in 2024 ontruimd.

4.5. Deurwaarder

In 2023 stuurden we één dossier door naar de deurwaarder. Eind 2023 waren er 47 dossiers in behandeling bij de deurwaarder, waarvan dus één nieuw dossier. In totaal betreft het twaalf zittende huurders, de rest is al vertrokken. De nieuwe afspraken naar aanleiding van het actiever samenwerken zijn in 2023 geëvalueerd. Hierbij constateerden we onder andere dat we betere afspraken rond de dossierkosten van vertrokken huurders moeten maken. Dat pakken we in 2024 op.

5

Leefbare woonomgeving

WSZ



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **26-06-2024**

Prettig wonen betekent wonen in een fijn huis, maar ook in een fijne leefomgeving. We willen graag dat onze huurders in een gemengde, veilige wijk wonen, waar ze zich verbonden mee voelen. Een buurt waar bewoners oog hebben voor elkaar en waar ze zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen. We bedenken daarom samen met zorg- en welzijnspartijen, gemeenten en bewoners nieuwe woonoplossingen. Samen met onze huurders en andere partners werken we aan het tegengaan van verwaarlozing, vereenzaming en overlast. Ook in 2023 boekten we op dit gebied mooie resultaten.

Leefbare wijken en buurten: highlights in 2023

We droegen bij aan diverse leefbaarheidsinitiatieven, zoals:

- Het opknappen van de binnentuin bij de Lupinestraat in Riethoven.
- TOPtuinendag in enkele straten in Hapert en in Luyksgestel.
- Picknicktafel voor rolstoelers en plantenbakken bij Mariahof Reusel.
- Bewonersactiviteit voor Mariahof Bladel.
- Oliebollenactie voor al onze huurders op voordracht.
- ‘Ken je burens’ bij Sint Janskruid Bladel, in samenwerking met GGzE.
- Bijdrage aan AED bij 't Pleintje in Hapert.
- Enkele pop-ups in Westerhoven en Reusel in samenwerking met Cordaad.
- Bijdrage aan een beweegroute in Hoogeloon en een speellint van speeltuinen in gemeente Bladel.
- We namen 152 nieuwe overlastklachten in behandeling.

Riet Jacobs, bewonersconsulent:

“Het sturen op leefbaarheid wordt een steeds belangrijker onderwerp. Mensen in een buurt kennen elkaar niet meer automatisch. Bovendien zitten er steeds vaker mensen met een rugzakje tussen. Het is heel belangrijk dat we precies weten wie we waar laten wonen, zodat een buurt veerkrachtig blijft en er voldoende mensen wonen die actief betrokken zijn. Zij kunnen dan de minder daadkrachtigen meetrokken. Als dat lukt, dan word ik daar blij van.”

De highlights toegelicht

WSZ richt zich steeds meer op leefbaarheid. We ondersteunen initiatieven van bewoners of initiëren die zelf. Hierboven staat een kleine greep uit de acties die we in 2023 ondersteunden. Voor een leefbare woonomgeving is het belangrijk om overlast aan te pakken. We behandelden vorig jaar op verschillende manieren 212 nieuwe overlastklachten.

Feiten en cijfers

5.1. Leefbaarheid

Vrijwel al onze werkzaamheden en investeringen hebben te maken met de leefbaarheid in ons werkgebied. Zo kiezen we bij projectontwikkeling niet primair voor economische winst, maar voor maatschappelijk renderende ontwikkelingen. Ook op andere terreinen zijn we bezig met leefbaarheid. Voorbeelden zijn het aanbrengen van achterpadverlichting, het verwijderen van graffiti, het gratis ter beschikking stellen van ontmoetingsruimten aan bewoners en welzijnsinstanties, het ondersteunen van bewoners die achterpaden schoon willen houden (bijvoorbeeld met materiaal) en het betalen van planten voor bakken in buurten. We organiseren enkele keren per jaar TOPtuinendagen om mensen te stimuleren om hun voortuin te verbeteren. En we houden pop-ups om informatie op te halen bij bewoners. Dat draagt ook bij aan het vergroten van de bekendheid van WSZ in een buurt. Onze medewerkers en bewoners starten steeds meer van dit soort projecten.

Overlast bestrijden

We steken veel energie in de preventie en bestrijding van overlast. We nemen bijvoorbeeld deel aan Kempische woonoverlastbestrijdingsteams. Dat zijn multidisciplinaire overlegstructuren tussen WSZ, gemeenten, maatschappelijk werk, politie De Kempen, GGzE en andere zorginstellingen. Het doel is om afspraken te maken over de aanpak van problemen waar meerdere partijen bij betrokken zijn. Daarnaast participeren we in zorgoverleggen. Dit zijn eveneens multidisciplinaire overlegstructuren, waarin de behandeling van personen met meervoudige problemen centraal staat. Dit zijn mensen die niet of onvoldoende voor zichzelf kunnen zorgen en zichzelf of hun omgeving direct of indirect schade berokkenen. Daarnaast participeert WSZ in Buurtbemiddeling de Kempen, een initiatief van Cordaad en gemeenten, dat in een vroeg stadium bemiddelt tussen bewoners die een conflict met elkaar hebben.

Vorzieningen voor ouderen

We willen graag dat senioren zo lang mogelijk in hun huurwoning kunnen blijven wonen. In of rond seniorencomplexen proberen we dan ook voorzieningen te treffen die dat mogelijk maken. Denk aan het maken van afspraken met zorg- en welzijnsinstanties, het inrichten van een huiskamer in nieuwbouwcomplexen en het financieel ondersteunen van klussendiensten en AED's bij gebouwen van WSZ. De klussendiensten zijn initiatieven van vrijwilligers die voor senioren, zieken en gehandicapten eenvoudige klussen verrichten. Dat juichen we van harte toe, want die zorgen ervoor dat senioren en mindervalide inwoners langer zelfstandig kunnen blijven wonen. In ruil voor onze jaarlijkse financiële bijdrage aan de klussendiensten, kunnen de huurders van onze senioren- en servicewoningen daar gratis gebruik van maken.

5.2. Overlastpreventie en -bestrijding

De aanpak van overlast blijft hoge prioriteit houden. Daarnaast besteden we steeds meer aandacht aan preventie en vroegtijdige signalering van problemen. We houden in kwetsbare gebieden kennismakingsgesprekken met kandidaten voor vrijkomende woningen, zodat we kunnen zien of iemand hier past. We sluiten bovendien soms huurovereenkomsten met drie partijen: WSZ, de bewoner en een zorgpartij. Zo houden we vanaf het begin een vinger aan de pols en kunnen we problemen voorkomen. De samenwerking tussen gemeenten, buurtcoördinatoren, politie De Kempen en welzijns- en zorginstanties wordt steeds intensiever.

In 2023 namen we 212 nieuwe overlastklachten in behandeling. Dit zijn er aanzienlijk meer dan een jaar eerder. Dat komt doordat we in 2023 een sociaal buurtbeheerder hebben aangenomen, die veel zaken signaleert. In totaal handelden we 192 dossiers af. Er gingen aan het einde van 2023 74 lopende dossiers mee naar 2024. Dit komt over het algemeen doordat problemen regelmatig weer opnieuw aan de orde zijn of behoorlijk complex zijn en niet snel kunnen worden opgelost. Sommige dossiers worden daardoor niet gesloten, maar worden op pauze gezet tot ze weer opnieuw op de agenda komen.

Verwaarlozing woning en tuin

Verwaarlozing van de woning blijft een belangrijk punt bij overlast. Het betreft dan vaak vervuiling (38 keer), situaties 'achter de voordeur' en psychische problematiek (vier keer). In 2023 was dit in totaal dus in 42 gevallen aan de orde. Dit zijn vaak zaken die langere tijd lopen. In een deel van de gevallen gaat het om mensen die zich schamen en niet durven aan te kloppen voor hulp. Daarnaast is er een groeiende groep met een psychiatrische achtergrond, die niet in staat is om het probleem

zelf aan te pakken, soms eigenlijk niet zelfstandig kan wonen, maar lang niet altijd hulp accepteert. Daardoor wordt de situatie steeds ernstiger. Ook het aantal verwaarloosde tuinen (en ongedierte) was weer aanzienlijk in 2022. Het betrof dit jaar 65 tuinen en achterpaden en gevallen met ongedierte. Hierbij moesten we een aantal keren rigoureuus ingrijpen, omdat bewoners het zelf niet meer konden oplossen. In enkele gevallen was er sprake van rattenoverlast, waardoor ingrijpen noodzakelijk werd.

Slechte bewoning

Asociaal gedrag en slechte bewoning (52 keer) blijven terugkerende punten. Bij slechte bewoning gaat het vaak om onwil. Het gaat bijvoorbeeld om burenruzies en het niet belangrijk vinden dat burens last van hebben (denk aan huisdieren, geluid en vandalisme). Als mensen er iets van zeggen, ontstaan er vaker bedreigende situaties, waarbij mensen agressief naar elkaar worden. Dit lijkt in de loop van de jaren toe te nemen. Doordat mensen meer thuis zitten, komen ze elkaar meer tegen en kunnen ze zich ook vaker aan elkaar storen. In ons werkgebied biedt Stichting Cordaad buurtbemiddeling aan om relaties te herstellen.

Verdovende middelen

Verdovende middelen kwamen in 2023 in vier gevallen voor. In één geval ging het om dealen en een drugspand dat werd gesloten. In de andere drie gevallen ontstond overlast door verslavingsproblematiek.

Nieuwe tendens

Een probleem dat de laatste jaren steeds meer aan de orde is, betreft het niet of onrechtmatig bewonen van woningen (zeventien keer). Door de woningnood wordt een lege woning door de omgeving eerder gemeld bij WSZ. Bovendien zijn er steeds meer mensen die hun woning onderverhuren, waardoor onrechtmatige bewoning ontstaat.

Naast bovenstaande klachten zijn er altijd problemen die buiten de genoemde categorieën (32 keer) vallen. Het betreft dan bijvoorbeeld overlast uit de omgeving of stankoverlast.

Klachten oplossen

In bijna de helft van de overlastcasussen konden we de klacht met een huisbezoek, telefonisch contact of een brief oplossen. De overige gevallen hadden een intensievere aanpak nodig, vaak in samenwerking met partners als maatschappelijk werk, GGzE, ISD, politie, Lunet, MEE, Zuidzorg, Kempen+ en gemeenten.

5.3. VvE-beheer

Eind 2023 had WSZ bezittingen in drie complexen met een Vereniging van Eigenaren (VvE): het complex Marktstaete in Bladel, het gezondheidscentrum in Reusel en het complex Eresloo in Eersel. Het VvE-beheer van de complexen is uitbesteed aan een externe partij en verloopt goed.

6

Zorgen voor tevreden klanten

WSZ



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **26-06-2024**

Uit zowel de Aedes-benchmark als onze eigen klanttevredenheidsmetingen blijkt dat onze huurders onze dienstverlening waarderen. Dat is echter geen reden om tevreden achterover te leunen. We streven bijvoorbeeld naar meer persoonlijk contact met onze klanten. Om te weten wat er speelt, hen zo goed mogelijk te kunnen helpen en duidelijk te zijn over wát we doen en hóe we dat doen. Persoonlijk, samen, klantgericht, transparant en ondernemend zijn niet voor niets kernwaarden van onze organisatie.

Zorgen voor tevreden klanten: highlights in 2023

- Onze score in de Aedes-benchmark was hoog.
- Veelvuldig contact en afstemming met Stichting Huurdersraad de Kempen.
- Constructief overleg met onderhoudspartners in het kader van klanttevredenheid en hoe daar continu alert op te zijn.

Feiten en cijfers

6.1 Monitoren klanttevredenheid op processen

Om te weten of we ons werk goed doen en te bekijken waar we onszelf kunnen verbeteren, meten we continu de klanttevredenheid over de volgende processen:

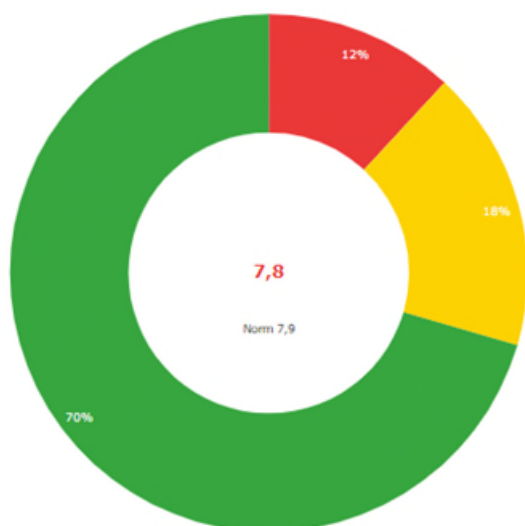
- Afhandeling reparatieverzoeken (dagelijks onderhoud).
- Woning betrekken.
- Woning verlaten.
- Planmatig onderhoud.
- CV controle/onderhoud.
- Renovatie

Hoe onze klanten de dienstverlening van WSZ ervaren, meten we in samenwerking met Onderzoeksbureau Inceptivize. Klanten worden aan het einde van deze processen standaard geënkquêteerd. Zo meten we continu het oordeel van onze klanten over onze dienstverlening. De betrouwbaarheid van het huurdersoordeel neemt daarmee toe. Daarnaast maakt dit continue monitoren het mogelijk om snel bij te sturen.

6.1.1 Proces afhandeling reparatieverzoeken

Het dagelijks onderhoud draait om de afhandeling van reparatieverzoeken. De firma Kemkens is er voor het onderhoud aan cv-ketels, Riool Reinigings Service (RRS) voor het verhelpen van ontstoppingen en eventueel klein herstel aan de riolering en Swinkels Glas is er voor glasherstel. Als blijkt dat het gebrek is veroorzaakt door ongewenst huurdersgedrag, worden de kosten aan de huurder doorberekend.

Rapportcijfer proces reparatieverzoeken

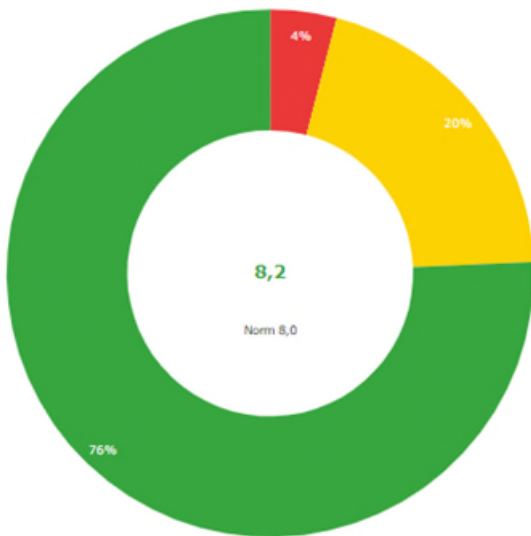


Door goede afspraken met onze onderhoudspartners en het monitoren daarvan gedurende het jaar, laat de afhandeling van reparatieverzoeken het gehele jaar door stabiele scores zien. We scoren met een 7,8 net onder de norm van 7,9.

6.1.2 Proces woning betrekken

Het proces woning betrekken draait om de oplevering van nieuwbouwwoningen en de mutatieprocedure. In beide gevallen beoordeelt de huurder van de nieuwbouw- of mutatiewoning de klantgerichtheid van het proces: de woningaanbieding, de woningbezichtiging, het ondertekenen van de huurovereenkomst en de informatieverstrekking.

Rapportcijfer proces woning betrekken

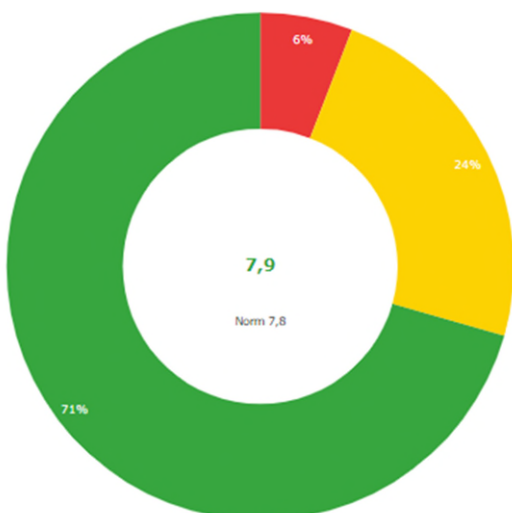


De scores van dit proces waren in dit jaar constant. Dit jaar is de norm van 8,0 ruimschoots behaald. We scoren een mooie 8,2.

6.1.3 Proces woning verlaten

Vertrekkende huurders gaven ons het hele jaar wisselende cijfers. Het jaargemiddelde komt met een score van 7,9 iets boven de norm uit.

Rapportcijfer proces woning verlaten

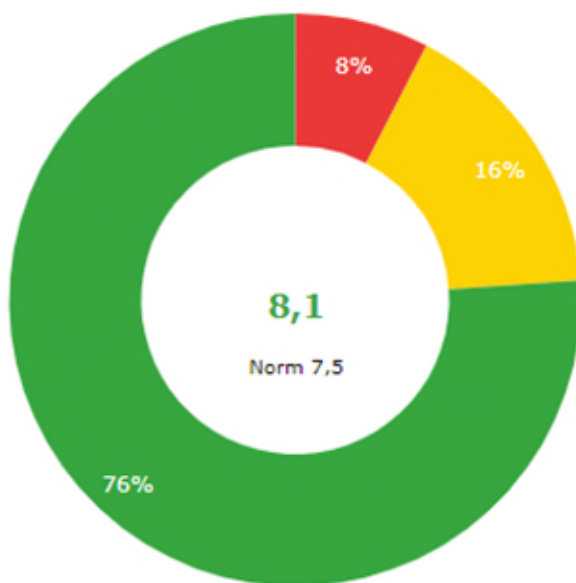


Hiermee zijn we weer terug op het niveau van voor de coronacrisis.

6.1.4 Proces planmatig onderhoud

De scores van het proces planmatig onderhoud waren in het verleden structureel lager dan die van de andere processen. Niet alleen bij WSZ, maar in de hele sector. Dit verklaart waarom de norm (7,5) lager ligt dan de normen van de andere processen. Dat WSZ daar met een jaargemiddelde van 8,1 ruim boven is geëindigd, is erg positief. Het is het resultaat van de gezamenlijke inspanningen van WSZ en de onderhoudsbedrijven om de werkwijze, en vooral de communicatie met huurders, te verbeteren.

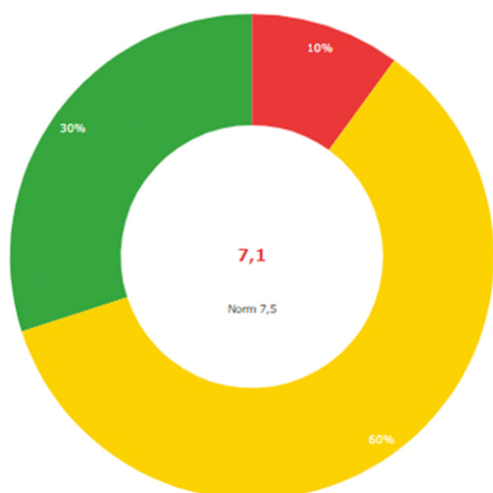
Rapportcijfer proces planmatig onderhoud



6.1.5 Proces renovatie

In 2023 zijn we gestart met het monitoren van de klanttevredenheid bij onze eerste renovatieprojecten. De jaren hiervoor hadden we nog geen renovatieprojecten. De klanttevredenheid scoort gemiddeld een 7,1. Dit scoort onder de norm. Dat komt met name door de informatievoorziening en betrokkenheid van WSZ. We waren als corporatie te weinig zichtbaar voor de bewoners. We nemen dit als belangrijk aandachtspunt mee bij nieuwe projecten.

Rapportcijfer proces renovatie



6.2 Huurdersparticipatie

Stichting Huurdersraad de Kempen (Huurdersraad) en het bestuur van WSZ hielden vier officiële overlegvergaderingen. We organiseerden drie themabijeenkomsten: over financiën en begroting, de vastgoedprojecten van WSZ en over een aantal functies waar bewoners regelmatig mee te maken kunnen hebben. Op 15 november hielden we een rondleiding op ons kantoor voor de Huurdersraad en voor geïnteresseerden die mogelijk lid willen worden van de raad. Ze kregen een toelichting op onze werkzaamheden. Daarnaast hadden WSZ en de leden van de Huurdersraad veelvuldig contact. Niet alleen om in verbinding te blijven en elkaar op de hoogte te houden van lopende zaken, maar ook voor afstemming over bijvoorbeeld het opstellen van prestatieafspraken en andere beleidsonderwerpen.

Onderwerpen van gesprek:

- Beleid van de Rijksoverheid.
- Jaarverslag 2022.
- Herstructurering/renovatie.
- Prestatieafspraken.
- Nieuwbouwprojecten.
- Strategisch vastgoedbeleid.
- Huurbeleid.
- Woonruimteverdeling.
- Nieuwe directeur-bestuurder.

De samenstelling van de Huurdersraad was per 31 december 2023 als volgt:

Naam	Woonplaats	Functie
Mevrouw M. Kerbusch	Bergeijk	Voorzitter
De heer J. Schoormans	Reusel	Penningmeester
De heer W. van Osch	Bladel	Secretaris
De heer R. Wullems	Reusel	2 ^e secretaris
Mevrouw N. Worm	Bladel	Lid
De heer A. Stevens	Bladel	Lid
Mevrouw N. Bohncke	Bladel	Lid
De heer P. van Blitterswijk	Luyksgestel	Lid
Mevrouw D. van der Burgt	Bladel	Lid
De heer M. Sol	Eersel	Lid

Aan het begin van 2023 ontving de Huurdersraad de bijdrage voor het jaar 2023. Het ging om een bedrag van € 23.540,-. Dit bedrag is voornamelijk besteed aan cursussen en vergader- en contributiekosten.

Bewonersavond van de Huurdersraad

In oktober 2023 organiseerde de Huurdersraad haar jaarlijkse bewonersavond. WSZ leverde een bijdrage aan de organisatie en de inhoud ervan. De politie heeft een bijdrage geleverd aan het thema Veiligheid. Dat was een groot succes.

Bewonersbijeenkomsten complexen WSZ

In de complexen waar een bewonerscommissie actief is, organiseren we bewonersbijeenkomsten waarbij we verschillende onderwerpen bespreken. Ook in 2023 was dit aan de orde. We hielden samen met de bewonerscommissies diverse bijeenkomsten en organiseerden activiteiten om de leefbaarheid te vergroten.

Regionale Geschillencommissie

Huurders of woningzoekenden kunnen met klachten over ons functioneren terecht bij de Regionale Geschillencommissie. Dit is de gezamenlijke commissie van negen woningcorporaties in de Metropoolregio Eindhoven (MRE). Huurders of woningzoekenden van de deelnemende organisaties kunnen bij deze onafhankelijke commissie terecht als ze niet tevreden zijn over de behandeling

van een verzoek, vraag of klacht door hun woningstichting. In 2023 is er geen klacht over het functioneren van WSZ bij de Geschillencommissie ingediend.

Huurcommissie

Huurders kunnen ook terecht bij de Huurcommissie. Dit is een door de overheid ingestelde onafhankelijke commissie die geschillen tussen huurders en verhuurders over de huurprijs beslecht. In 2023 is één zaak bij de Huurcommissie ingediend. Dit betrof een bezwaar tegen de huurverhoging. Dit bezwaar is niet toegekend aan de bewoners: de huurverhoging is als redelijk beoordeeld.

Benchmark

Naast ons eigen monitoringssysteem voor de klanttevredenheid, doen we jaarlijks mee aan de Aedes-benchmark. De benchmark vergelijkt de resultaten van vrijwel al onze bedrijfsprocessen met die van onze collega-corporaties. In de Aedes-benchmark behaalden we in 2023 hoge scores. Vooral op de thema's betaalbaarheid, beschikbaarheid en de duurzaamheid scoorden we goed.

7

Een efficiënte bedrijfsvoering

WSZ



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **26-06-2024**

Onze ambities zijn groot. Om die te realiseren, maken we als organisatie een kwaliteitsslag. We scherpen werkwijzen aan, richten processen efficiënter in en sturen op competenties van medewerkers. Belangrijke randvoorwaarde bij alles wat we doen is het waarborgen van de continuïteit. Dit vereist een scherpe financiële sturing en adequate risicobeheersing. Ons duidelijke toezichtskader zorgt dat we *in control* zijn en blijven. Met behoud van onze lage kosten willen we onze klanten nog beter bedienen.

Een efficiënte bedrijfsvoering: highlights in 2023

- We actualiseerde onze I&A-strategie 2023-2027.
- We bespraken resultaten van het eind 2022 uitgevoerde medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) en maakte hierin een verdere verdieping.
- We startten met de verbouwing van ons kantoor inclusief ‘kazerne’. Het resultaat wordt begin 2024 opgeleverd. Het betreft uitbreiding van werkplekken en verplaatsing van vergaderruimtes.
- We toetsten onze begroting aan het zogenaamde DrieCompartimentenModel en bespraken dit met het MT en de Auditcommissie.
- We hebben de printers vervangen. We hebben minder printers en zijn door het werken met TAGS meer AVG-proof.
- Medewerkers volgde verplicht e-learningprogramma’s rondom privacy- en cyber security awareness.
- We startten met een proefplaatsing van een medewerker via Kempensplus en startten hiermee ook het programma ‘werkvloertaal’.
- We gingen live met Postex, een systeem voor geautomatiseerde digitale klantcommunicatie.

Andrienne van Rossen en Henk Janssen, managers WSZ:

“Wij zijn trots op de uitkomsten van het MTO van eind 2022, met als resultaat een World-class Workplace-certificaat voor de jaren 2023-2024. Tegelijk zijn we ons ervan bewust dat de uitkomsten van dit MTO moeten resulteren in verdere verbetering van onze organisatie. We nemen de aanbevelingen rondom communicatie, samenwerking en slagkracht uiterst serieus.”

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26-06-2024

De highlights toegelicht

HRM

Ons HRM-beleid is deels verwoord in onze nieuwe wijze van samenwerken, die gericht is op deze thema's:

- Productiviteit/resultaatgericht werken.
- Duurzame inzetbaarheid.
- Ontmoeten.
- Aantrekkelijke werkgever.

In 2023 was er veel aandacht voor deze thema's en bespraken we de uitkomsten van het medewerkerstevredenheidsonderzoek (MTO) van eind 2022. Vanaf 2023 mogen we twee jaar lang het predicaat World-class Workplace voeren. Prima resultaten, maar er waren ook de nodige aandachtspunten. Daar gingen we in 2023 mee aan de slag. Verder voerden we tijdens negen interviews onder 31 medewerkers verdiepende gesprekken. Hieruit volgden acties, die we ook het komende jaar gaan oppakken.

Duurzame inzetbaarheid

In het kader van duurzame inzetbaarheid startten we in 2023 met een proefplaatsing via Kempenplus. Het is een medewerker uit Syrië, die al een aantal jaren in ons werkgebied woont. Doelstelling was win-win: haar verder laten integreren in Nederland én een bijdrage aan het werk van WSZ. Eind 2023 is ze bij WSZ in dienst genomen en via Kempenplus wordt ze begeleid tijdens het traject 'werkvloertaal'. Het doel is dat ze de Nederlandse taal nog beter onder de knie krijgt. In 2023 zijn we ook aan de slag gegaan met het optimaliseren van ons kantoor, inclusief onze verbouwde 'kazerne'. Dit om onze medewerkers én onze gasten optimaal te faciliteren.

Financieel beleid

We stelden in 2021 ons financieel beleid op. Bij de in 2023 opgestelde begroting voor 2024 hanteerden we wederom de uitgangspunten van dit beleid. Een begroting met een horizon van vijftien jaar, met daarbij nog meer aandacht voor mogelijke risico's uit de doorgerekende Monte Carlo-scenario's. Daarnaast hebben we onze begroting getoetst op basis van het zogenaamde DrieCompartimentenModel. Dit model is een sturingskader en we kunnen hiermee verder beoordelen of WSZ een duurzaam verdienmodel met een evenwichtig investeringsniveau heeft.

I&A, Data en AVG

Samen met onze collega-corporaties van het IT-platform kwamen we tot een toekomststrategie voor ons platform. Daarnaast waren we actief in twee werkgroepen van dat platform. We implementeerde het programma Postex (meer digitaal communiceren met onze huurders) en namen het besluit voor implementatie van iERP voor sociaal incasseren. Onze medewerkers volgden een e-learning rondom privacy en cyber security awareness. Vanwege dat laatste onderwerp actualiseerden we ook het IT-beleid en zijn we gestart met het informatiebeveiligingsbeleid. Met EYE Cyber Guard bleven we onze (cloud)systemen monitoren via interne campagnes.

Feiten en cijfers

7.1. Bestuurlijke organisatie

Algemeen

WSZ is een toegelaten instelling bij Koninklijk Besluit van 27 mei 1964, onder nummer 35. Verlenging heeft plaatsgevonden op 3 juli 1982, onder nummer 64. WSZ is op 26 augustus 1963 ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel in Eindhoven onder nummer 170.60.165. WSZ is gevestigd in Eersel aan de Dijk 16. WSZ is lid van Aedes, de vereniging van woningcorporaties.

Bestuurlijke structuur

WSZ kent een tweelagenbestuursstructuur met een Raad van Commissarissen (RvC) en een directeur-bestuurder: de heer R.J.T Kersjes. Hij volgde in april de heer C.W.J. Theuws op.

7.2. Governancecode

WSZ onderschrijft de bevindingen die in de Aedes-code en de Governancecode zijn vastgelegd. De Governancecode wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. Onderdeel van de Governancecode zijn de Integriteitscode en de klokkenluidersregeling. In de integriteitscode staat wat WSZ van haar medewerkers verlangt. De klokkenluidersregeling gaat over de werkwijze en bescherming van medewerkers bij melding van misstanden. Op onze website staan de Governance- en Integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Daarbij staat ook hoe geïnteresseerden daar meer informatie over kunnen ontvangen.

7.3. Werkorganisatie

Personeelsbestand (exclusief inhuur)

Aantal medewerkers met vast dienstverband begin 2023	33
Beëindiging dienstverband 2023	4
Nieuwe medewerkers 2023	7
Aantal medewerkers eind 2023	36
Aantal fte begin 2023	28,9
Aantal fte eind 2023	31,3

Managementteam

De dagelijkse leiding is in handen van het managementteam, bestaande uit:

<i>Naam</i>	<i>Woonplaats</i>	<i>Functie</i>
De heer R.J.T. Kersjes	Bergeijk	Directeur-bestuurder
Mevrouw A.A. van Rossen	Bergeijk	Manager Klant & Wonen
De heer H.G.W. Janssen	Baarlo	Manager Bedrijfsvoering

Personeelsbezetting

De personeelsbezetting over de afdelingen was eind 2023 als volgt:

Directeur-bestuurder	1,0 fte
Vastgoedontwikkeling	2,0 fte
Klant & Wonen	15,3 fte
Bedrijfsvoering	13,0 fte
Totaal	31,3 fte

Personeelshandboek

WSZ stelde begin 2019 een personeelshandboek op met bedrijfseigen regelingen. Dit bevat informatie over de arbeidsvoorwaardelijke en aanvullende algemeen geldende regelingen bij WSZ. Het maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de arbeidsovereenkomsten. In 2023 hebben we dit handboek geactualiseerd.

Vertrouwenspersoon en preventiemedewerker

In 2023 was de (externe) vertrouwenspersoon vier keer een dagdeel aanwezig. Gemiddeld komen er vijf tot zes mensen langs op een dagdeel. Daarnaast was de vertrouwenspersoon op afroep beschikbaar en dat leidde tot zowel fysieke als online ontmoetingen. Ook nam de vertrouwenspersoon deel aan onze algemene medewerkersbijeenkomsten en was deze één keer per jaar aanwezig bij een overleg met de Raad van Commissarissen. Er waren geen meldingen van ongewenst gedrag. Eén van onze medewerkers is actief als preventiemedewerker.

Vitaliteit

WSZ streeft naar optimale en duurzame inzetbaarheid van haar medewerkers. We willen hen gedurende hun gehele loopbaan gemotiveerd, gezond en inzetbaar houden. Daarom zijn in 2019 bijna alle werkplekken vernieuwd en kunnen medewerkers ook staand werken aan zit/sta-bureaus. Staand werken en staand overleggen zijn inmiddels wat meer ‘gewoon’ geworden. Daarnaast keurden we eind 2023 de uitkering van Vitaliteitsbudgetten aan 33 medewerkers goed, voor een bedrag van in totaal € 7.642,-.

Opleidingen medewerkers

WSZ vindt het belangrijk dat medewerkers blijven investeren in hun ontwikkeling en kennisniveau. Daarnaast hebben medewerkers vanuit de CAO recht op een individueel loopbaanontwikkelingsbudget. Een groot aantal medewerkers nam in 2023 deel aan een training en/of opleiding. In 2023 besteedden we € 81.278,- aan opleidingen. Daarvan kwam € 2.338,- uit het loopbaanontwikkelingsbudget. Naast deze trainingen en opleidingen zijn themabijeenkomsten bezocht, is er geïnvesteerd in persoonlijke coaching en is deelgenomen aan zogeheten functionarissenkringen. Bij nieuwe medewerkers zijn drijfverenanalyses uitgevoerd. Verder organiseren we regelmatig interne medewerkers- en lunchbijeenkomsten waarbij we samen actuele thema's bespreken. Ook werkten we in 2023 met stagiaires.

Arbo

Met ingang van 2020 hebben we de arbodienst en de ziekteverzekering losgekoppeld. Tot 2020 was dit één contract. Met ingang van 2020 is Perspectief onze nieuwe arbodienst en is de verzekering ondergebracht bij de Amersfoortse. Op het arbovlak is in 2023 het volgende gebeurd:

- Er is een registratie bijgehouden van voorvallen met verbale en non-verbale agressie tegen medewerkers. In 2023 zijn drie meldingen van een dergelijk voorval gedaan.
- Er is een registratie bijgehouden van ongevallen. Het betreft ongevallen die niet ernstig zijn en waarvoor geen meldingsplicht bij de arbeidsinspectie geldt. WSZ hecht er toch waarde aan deze kleine ongevallen te registreren, met het oog op preventie van ziekteverzuim. In 2023 is geen ongeval geregistreerd.
- Om ziekteverzuim te voorkomen, nemen medewerkers eens in de drie jaar vrijwillig deel aan een preventief medisch onderzoek. Eind 2022 voerde Perspectief dit onderzoek uit en 24 medewerkers namen deel.
- WSZ heeft vijf bedrijfshulpverleners.

Ziekteverzuim

In 2023 was het ziekteverzuim 4,40% (2022: 1,16%). Daarvan was 0,62% kortdurend ziekteverzuim en 3,78% lang ziekteverzuim. Het lange verzuim werd veroorzaakt door drie medewerkers. Eén van hen is in de loop van 2023 succesvol gere-integreerd en een tweede deed dat begin 2024.

7.4. Risicobeheersing en managementcontrolesysteem

Algemeen risicomanagement

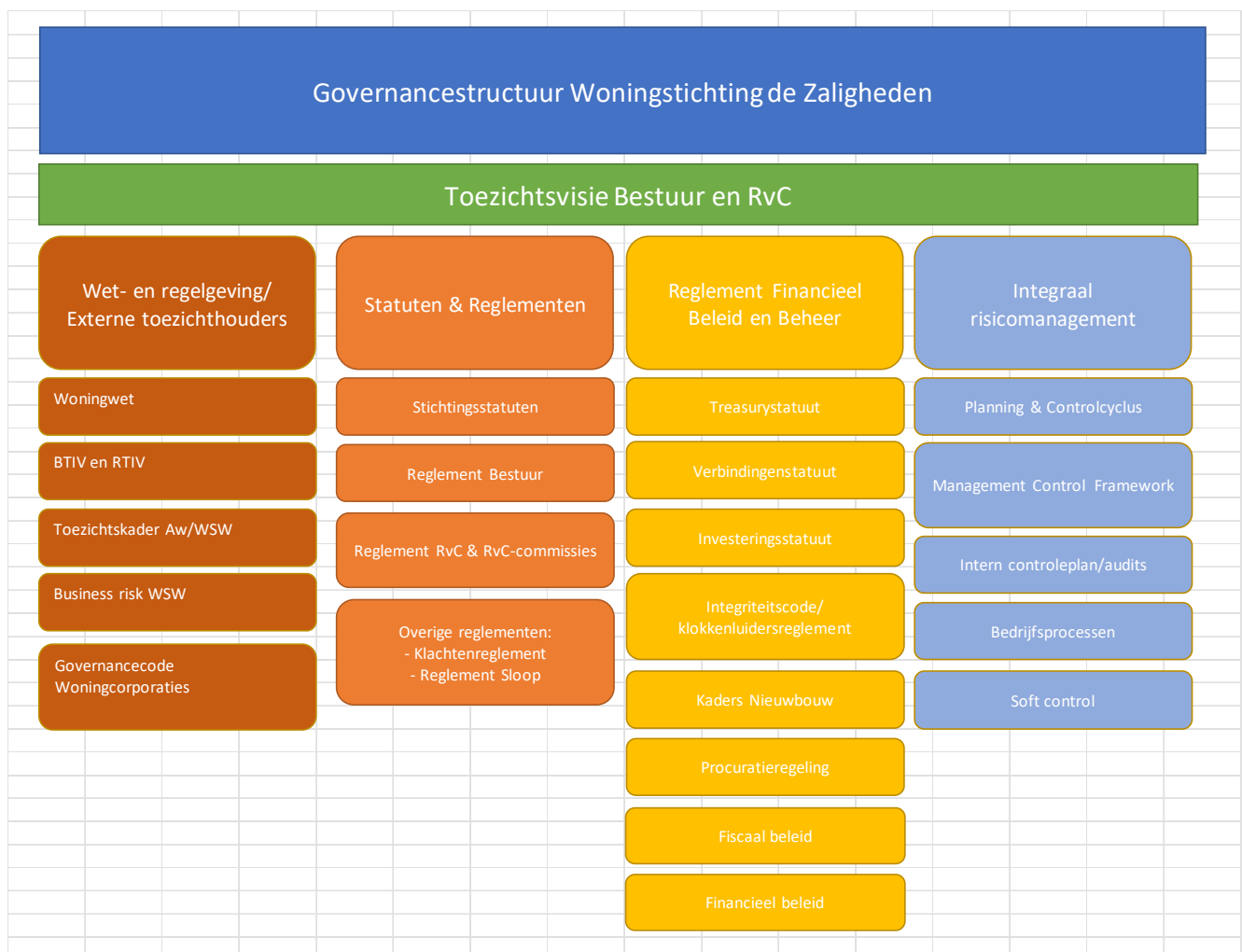
Bij risicomanagement staan risico's centraal: welke gebeurtenissen hebben impact op de doelstellingen van onze organisatie? Risico's moeten worden erkend, waarna een afweging wordt gemaakt of ze moeten worden vermeden, gemitigeerd, verzekerd of geaccepteerd. Van belang is de risico's tijdig te onderkennen en de impact ervan in te schatten, zodat medewerkers op tijd kunnen reageren en indien nodig passende maatregelen kunnen nemen. Daarmee verhoogt risicomanagement de voorspelbaarheid van de organisatie. Risicomanagement is geen opzichzelfstaand systeem, maar wordt geïntegreerd in de dagelijkse werkwijze.

In de tertiaire rapportages over 2023 rapporteerde we voor een klein deel op strategische doelen, maar vooral op operationele doelen en kengetallen. In 2024 gaan we het risicomanagement verder integreren in de rapportage. Dit betekent dat we meer gaan inzetten op verantwoording van onze doelen en ambities, maar ook op het volgen van onze risico's. Daarnaast komt de nadruk vooral te liggen op vooruitkijken in plaats van terugkijken. Hiermee bewerkstelligen we dat het risicomanagement integraal onderdeel is van onze strategische sturing.

Borging van het risicomanagement

Het management is primair verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving, het behalen van de bedrijfsdoelstellingen en het beheersen van de risico's die verbonden zijn aan de activiteiten van WSZ. Het management en bestuur hebben continu aandacht voor risicomanagement. Als hulpmiddel is een governancekalender opgesteld. Dit is een samenvatting/toekomstige planning voor de actualisatie van alle documenten op dit gebied. Die zijn onderverdeeld in:

- Statuten en reglementen (toezicht).
- Reglement Financieel Beleid en Beheer (toezicht en sturen).
- Integraal risicomanagement (sturen en beheersen).



Het *three lines*-model

Het lijnmanagement (afdelingsniveau) is verantwoordelijk voor de primaire processen en vormt daarmee ook de eerste lijn van het *three lines*-model van WSZ. De tweede lijn wordt gevormd door de medewerkers bedrijfsadministratie en financieel adviseurs (afdeling FEZ). Zij ondersteunen en adviseren de eerste lijn, coördineren waar nodig en stellen vast of de eerste lijn haar verantwoordelijkheden neemt. De tweede lijn opereert nooit volledig onafhankelijk, omdat het management altijd de mogelijkheid heeft om bij te sturen. De rol die hier vanuit AO/IC thuishoort, is gericht op de toetsing van de (financiële) verslaglegging en toetsing van de interne controles door de eerste lijn.

De derde lijn is die van onafhankelijke controle. Dit is bij WSZ de controller (ingehuurd via een collega-corporatie), die zich bezighoudt met de bewaking van de werking van de interne beheersing (*in control* zijn). Interne controlewerkzaamheden (audits) zijn hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hiermee wordt vastgesteld of de interne beheersing adequaat is, zodat doelen op een efficiënte wijze worden bereikt.

De RvC en het bestuur horen niet bij de drie linies, maar worden wel als eerste belanghebbenden door de linies bediend. Zij zorgen dat de linies toegerust zijn en zijn verantwoordelijk voor het bepalen van doelstellingen en kaders, het uitzetten van de strategie en het uitzetten van activiteiten om de (governance)structuur in te richten. Dit om risico's te managen tijdens het bereiken van de doelstellingen.

Planning & Control (P&C)

Binnen de P&C-cyclus ondernamen we in 2023 de volgende activiteiten:

- Bespreking treasuryrisico's in de Treasurycommissie (drie keer).
- Uitvoering en afronding van het plan van aanpak voor de opvolging van de acties 'management letter' en 'interne audit'.
- Vaststellen begroting 2024, rekening houdend met de Nationale Prestatieafspraken. Daarbij zijn ook de macro-economische risico's in kaart gebracht door middel van Monte Carlo-scenario's en is het DrieCompartimentenModel doorgerekend.
- Investeringsmatrix met kaders voor nieuwbouw.
- Periodieke verantwoording via tertiaire rapportage, inclusief een overzicht van de realisatie van de gestelde doelen in het ondernemingsplan.

VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN

 Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. 26-06-2024

- Actualisatie van diverse reglementen, statuten, beleid en plannen conform de governancekalender.
- Doorrekening van scenario's voor een bod op woningen van Stichting Mooiland.

Financieel beleid

In 2021 stelden we ons nieuwe financieel beleid op. Dit beleid vormt het kader voor de invulling van een duurzaam bedrijfsmodel. Hiermee borgen we de financiële continuïteit nu en in de toekomst, zodat WSZ haar volkshuisvestelijke ambities kan blijven realiseren. De belangrijkste doelstellingen, uitgangspunten en randvoorwaarden zijn hierin benoemd. Bij de uitgangspunten zijn ook de hoofdlijnen van onze financieringsstrategie benoemd. Het externe normenkader van Aw (Autoriteit woningcorporaties) en WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) blijft het vertrekpunt van het financieel beleid, waarbij we ook incidentele voorziene afwijkingen benoemen. Dit beleid leidt tot het jaarlijks realiseren van een vijftienjarige begroting (inclusief een Monte Carlo-simulatie) en het minimaal één keer per vier tot zes jaar opstellen van een dertigjarige begroting. Dit doen we om goed zicht te blijven houden op onze wendbaarheid op de middellange en lange termijn. Daarnaast doen we bij de begroting een toets op basis van het zogenaamde DrieCompartimentenModel.

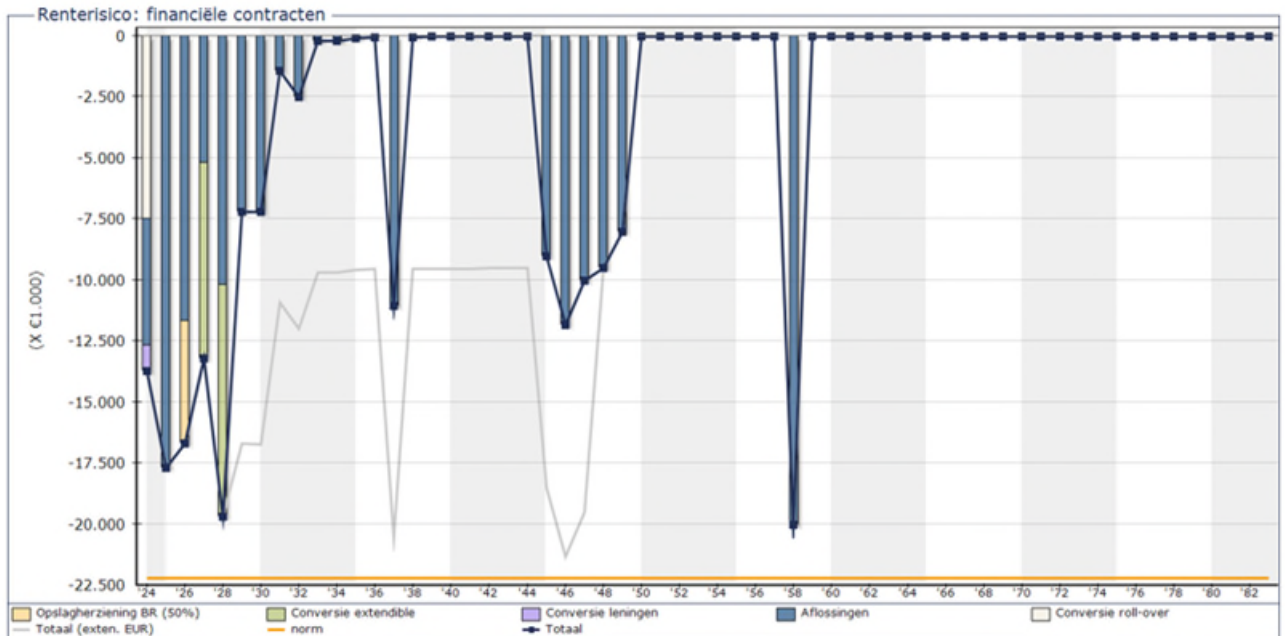
Risicoafdekking

De renterisico's op het vreemd vermogen worden beperkt door de keuze van relatief langlopende contracten met in het algemeen een vaste rentevoet. Eén en ander is conform de uitgangspunten in ons Treasurystatuut. Daarnaast maken we samen met Thésor jaarlijks het Treasuryjaarplan. Ook hierin maken we een doorkijk op alle rente-, herfinancierings- en liquiditeitsrisico's.

WSZ heeft drie leningcontracten met embedded derivaten waarbij sprake is van enige onzekerheid in de looptijd of rentevoet. In hoofdstuk 12 (toelichting op de balans) is de amortisatie van deze contracten uitgewerkt. Ook is jaarlijks een stresstest uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Het type embedded derivaten dat WSZ heeft, valt niet onder het type derivaten waarop de Aw vanuit verhoogd risicoperspectief deze stresstest uitvoert. Het renterisico voor de reguliere leningcontracten is niet afgedekt. Ook voor nieuwe contracten (herfinanciering/investeringen) geldt het uitgangspunt dat renterisico's niet zijn *gehedged*.

Het voorziene renterisico

Deze grafiek presenteert het voorziene renterisico vanaf 2024:



WSW (en WSZ) hanteren een norm van 15% van de leningportefeuille. Voor 2024 komt de norm hiermee uit op € 22,2 miljoen (zijnde 15% van het schuldrestant ultimo 2023).

Frauderisicomanagement

In 2023 is een frauderisicoanalyse uitgevoerd op de processen, waarbij de risico's in kaart zijn gebracht en de (reeds) getroffen beheersmaatregelen zijn benoemd. Tijdens de analyse is gekeken naar mogelijke risico's voor fraude bij onder andere toewijzingen en aanbestedingen. Vervolgens is gekeken of de reeds getroffen maatregelen bijdragen aan het elimineren van het risico op fraude. Naast de processen is ook aandacht besteed aan algemene frauderisico's, zoals corruptie, omkoping en diefstal. De Mt-leden hebben in eerste instantie ieder zelfstandig de kans en risico van de geïdentificeerde risico's aangegeven. Daarna vond een gezamenlijke sessie plaats met het MT en de controller om de frauderisico's inclusief de reeds getroffen beheersmaatregelen te benoemen. In 2024 pakken we frauderisico's verder op. Het streven is dat frauderisico een vast onderdeel wordt van het risicomanagement binnen WSZ.

7.5. Integriteitscode en klokkenluidersregeling

Als aanvulling op ons integriteitsbeleid stelden we enkele jaren geleden een klokkenluidersregeling op. Zowel het integriteitsbeleid als de klokkenluidersregeling zijn in 2019 geactualiseerd. Met de klokkenluidersregeling willen we de transparantie en integriteit van zowel medewerkers als de organisatie in zijn geheel bevorderen. De regeling maakt duidelijk dat meldingen serieus en volgens een vaste procedure worden opgepakt. Medewerkers die de klok luiden zijn er zeker van dat zij daar geen negatieve gevolgen van ondervinden. In 2023 zijn geen integriteitsmeldingen gedaan. Ook is er geen melding geweest binnen de klokkenluidersregeling.

7.6. Bescherming van persoonsgegevens

We hechten veel waarde aan een zorgvuldige omgang met persoonsgegevens van onze huurders, medewerkers en andere betrokkenen. Daarom volgen we de regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) om gegevens veilig te beheren. In 2023 hebben we te maken gehad met één datalek. Ook hebben we één klacht en één verzoek om inzage in gegevens ontvangen. Deze zaken handelden we allemaal binnen de wettelijk vereiste termijn af.

Om onze inspanningen op het gebied van gegevensbescherming en privacy te beoordelen en te verbeteren, gebruiken we een volwassenheidsmodel met vijf niveaus. We streven ernaar om ten minste niveau 3 te bereiken, een doel dat we op één onderdeel na hebben behaald. We baseren dat op onze administratie van privacy en informatiebeveiliging, die ons overzicht biedt van de verwerkingen van persoonsgegevens, onze contractuele verplichtingen, onze privacymanagementprocessen, de beveiligingsmaatregelen die we hebben genomen en ons privacybeleid in 2023.

We hebben een cyclisch proces opgezet om systematisch verbeteringen aan te brengen. Onze onafhankelijke functionaris gegevensbescherming houdt toezicht op de naleving van gegevensbescherming en privacy en doet hierover verslag in het Jaarverslag AVG.

8

Financiën

WSZ



VOOR WAARMERKINGS-
DOELEINDEN



Verstegen accountants
en adviseurs B.V.

d.d. **26-06-2024**

8.1 De balans (x € 1.000,-)

Activa	31-12-2023	31-12-2022	Passiva	31-12-2023	31-12-2022
Vastgoed-beleggingen	725.803	709.935	Eigen vermogen	531.168	515.124
Materiële vaste activa	1.613	1.573	Voorzieningen	122	1.702
Financiële vaste activa	3.585	4.279	Langlopende schulden	194.162	195.313
Vlottende activa	3.902	7.765	Kortlopende schulden	9.451	11.413
Totaal	734.903	723.552	Totaal	734.903	723.552

8.2 De winst- en verliesrekening (x € 1.000,-)

(In duizenden euro's)	Boekjaar 2023	Boekjaar 2022
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	16.911	16.170
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.590	1.693
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.749	21.792
Nettoresultaat overige activiteiten	62	85
Overige organisatiekosten	-1.949	-1.659
Leefbaarheid	-206	-154
Saldo financiële baten en lasten	-3.100	7.165
Resultaat voor belastingen	19.057	45.092
Vennootschapsbelasting	-3.017	-3.567
Resultaat uit deelneming	4	20
Resultaat na belastingen	16.044	41.545

8.3 Financiering

Ons financieringsbeleid is gericht op het structureel voorzien in financiële middelen, waarbij de continuïteit van operationele activiteiten is gewaarborgd en we voorgenomen investeringen kunnen doen. We sturen mede op kengetallen en normen die WSW hanteert bij haar financiële beoordeling van woningcorporaties. Het financieringsbeleid is in 2023 uitgevoerd binnen de kaders van het vastgestelde Treasurystatuut. Daarnaast is er een Treasurycommissie actief, ondersteund door een externe, gespecialiseerde partij. Door deze aanpak zijn de kosten van externe financiering geoptimaliseerd in relatie tot het risicoprofiel en de ambities.

In 2023 is er € 7,5 miljoen aan externe financiering aangetrokken. Het betreft een roll-over waarvan ultimo 2023 € 6,5 miljoen was gestort. Deze financieringsbehoefte is ontstaan als gevolg van grote nieuwbouwinvesteringen en de aflossing begin 2024 van de oude roll-overlening ad € 5 miljoen. Tegenover het aantrekken van deze financiering stond een algehele aflossing van een fixe-lening van € 7,5 miljoen en de aflossing van drie annuïtaire leningen met een hoofdsom van € 0,8 miljoen.

Samenvatting

Samenvattend is de (overige niet langlopende) financiering als volgt:

- Interne financiering. De operationele kasstroom bedroeg € 9 miljoen.
- Externe kortlopende financiering (geldmarkt; < twee jaar). In 2023 bestond deze financiering uit een rekening-courantfaciliteit van maximaal € 2 miljoen. Zowel begin als eind 2023 is hiervan niets opgenomen. Eind 2023 bedroeg het tegoed op deze rekening bijna € 0,2 miljoen.
- Van de roll-overfinanciering van € 5 miljoen is op 31-12-2023 € 1 miljoen opgenomen.
- Van de roll-overfinanciering van € 7,5 miljoen is op 31-12-2023 € 6,5 miljoen opgenomen.

Kasstroom

De kasstroom is een belangrijk sturingselement in de bedrijfsvoering. Grip houden op de in- en uitgaande kasstromen is van belang om de financiële continuïteit op korte en lange

termijn te waarborgen. Veel kasstromen zijn in de praktijk slechts beperkt beïnvloedbaar en dus ook niet bruikbaar als sturingselement. Dit geldt voor de huurinkomsten, maar bijvoorbeeld ook voor een deel van het onderhoud. De investeringskasstroom is wel bruikbaar als instrument om op te sturen. We investeren pas als de financiële continuïteit gewaarborgd is.

Met een efficiënte bedrijfsvoering beperken we de bedrijfslasten. We gebruiken de Aedes-benchmark om onszelf op dit punt te spiegelen aan de sector. In de meerjarenbegroting werken we voor de komende vijf jaar het beleid uit, waarbij we rekening houden met de actuele investeringsplannen. Dit geeft het volgende beeld over de kasstromen 2023-2028:

(In duizenden euro's)	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Operationele kasstroom	9.059	6.782	8.078	8.818	9.103	7.277
Investeringskasstroom	-8.518	-22.349	-44.499	-37.414	-26.770	-39.379
Financieringskasstroom	-2.293	16.571	37.054	30.111	18.811	32.496
<i>Waarvan aflossingen</i>	-8.793	-5.184	-10.178	-11.681	-5.185	-10.190
<i>Waarvan stortingen</i>	6.500	21.755	47.232	41.792	23.996	42.686
Mutatie liquide middelen	-1.752	1.004	633	1.515	1.144	394

Beleggingen

In beginsel zetten we beschikbare eigen middelen in voor interne financiering van vastgoed en/of bedrijfsactiviteiten. Is dat niet direct mogelijk, dan beleggen we eigen middelen tot we ze in kunnen zetten voor nieuwe interne financiering of voor de aflossing van vreemd vermogen. Naast liquiditeit uit operationele kasstromen, kan het voorkomen dat WSZ tijdelijk overliquiditeit heeft. Dit als gevolg van de overbrugging van het moment van storting van een lening en het daadwerkelijk inzetten van een lening voor projectfinanciering of aflossing. WSZ trekt geen vreemd vermogen aan uitsluitend met het doel om dit te beleggen.

Beleggingen vinden plaats binnen de kaders van het Treasurystatuut. Maximalisering van de renteopbrengsten binnen de geformuleerde voorwaarden en risicokaders is daarbij leidend.

In de praktijk betreft het een direct opvraagbare spaarrekening bij een Nederlandse bankinstelling. Eind 2022 bedroeg het saldo € 1,9 miljoen. En eind 2023 was het saldo bijna € 0,2 miljoen.

Fiscaliteiten

Onze vennootschapsbelastingpositie wordt de komende jaren nog beïnvloed door de keuze die in het verleden is gemaakt om gebruik te maken van een fiscale afwaardering van het vastgoed. Dit leidde tot een substantieel (fiscaal) verlies, waardoor de effectieve acute belastingdruk tot en met 2017 nihil was. Vanaf 2018 zijn we in een te betalen positie gekomen. Daarna wordt de fiscale winst, afhankelijk van de ontwikkeling van de waarde van het vastgoed, een aantal jaren opwaarts beïnvloed. Daardoor moeten we meer belasting betalen. Dit is meegenomen in de meerjarenbegrotingen, inclusief scenario's. In 2022 hebben we het fiscaal statuut opgesteld. Hiermee willen we meer structuur aanbrengen en aandacht vragen voor de fiscale aangelegenheden binnen WSZ.

Financieel beleid en beheer

WSZ beschikt over een Reglement financieel beleid en beheer. Dit reglement handelt onder meer over de volgende onderwerpen:

- Doelstellingen van het financiële beleid.
- Het opnemen van een meerjarenbegroting en financiële prestatie-indicatoren als onderdeel van de planning- en controlcyclus.
- Mandateringsregeling.
- Interne kaders voor onder meer de administratieve organisatie en interne beheersing en governance, adequate managementinformatie en treasuryactiviteiten.
- Risicobeheersing.
- Inbedding controlfunctie.
- Auditcommissie.

Eigen vermogen en maatschappelijk rendement

Het eigen vermogen ontwikkelt zich volgens de prognoses in de begroting 2023-2037 positief. Een sterk eigen vermogen is nodig om de financiële continuïteit te waarborgen. De verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen bedroeg eind 2023 72,3%. Eind 2038 ligt deze begrote verhouding naar verwachting op 62,4%. Het vastgoed is hierbij op marktwaarde gewaardeerd, op basis van het waarderingshandboek. De meerjarenbegroting 2024-2038 van WSZ laat zien dat de financiële continuïteit gewaarborgd is. De kengetallen blijven voldoen aan de eisen die de externe toezichthouders hieraan stellen. Het belang van een positieve ontwikkeling van de kasstroom is dat met borging van WSW, financiële partijen bereid zijn om onder gunstige condities financieringen te verstrekken. Dit verlaagt de financieringskosten en dit voordeel zetten we in om de huren betaalbaar te houden.

Vermogen inzetten

We handhaven verder de doelstelling om het vermogen in te zetten voor volkshuisvesting. We volgen daarbij de Nationale Prestatieafspraken en in de meerjarenbegroting zijn deze ambities verder meegenomen. In dat kader werkten we het afgelopen boekjaar aan deze onderdelen:

- Nieuwbouw van sociale huurwoningen. We zetten ons vermogen in om exploitatieverliezen op nieuwbouw van sociale huurwoningen op te vangen. In 2023 zijn tien woningen opgeleverd en ultimo 2023 waren er nog zeven projecten in uitvoering (86 woningen).
- Transitie van de huidige woningvoorraad naar meer betaalbare huurwoningen en meer geschikte woningen voor de doelgroep (renovatie/herstructurering). In dit boekjaar werden 26 woningen opgeleverd.
- Verduurzaming van ons bezit.
- Bevorderen van de leefbaarheid in en rond ons vastgoed.
- Maatschappelijk vastgoed. Hoewel maatschappelijk vastgoed geen primaire taak meer is, worden initiatieven op dit gebied op hun bijdrage aan de doelstellingen beoordeeld en getoetst aan het maatschappelijke rendement. Het uitgangspunt voor de verhuur van maatschappelijk vastgoed is een kostendekkende

huuropbrengst. Als het maatschappelijke belang een bijzondere dimensie kent, accepteren we soms een financieel verliesgevende exploitatie.

- Koopstarters. We zetten ons vermogen ook in voor de starters op de koopmarkt, waarbij we het Koopgarantconcept hanteren. Eind 2023 waren 174 woningen met een korting op de taxatieprijs verkocht om ze betaalbaar te maken voor de doelgroep. De korting kan echter door de bewoner niet te gelde worden gemaakt en blijft bij eventuele doorverkoop in principe gehandhaafd voor de volgende koper. De korting vloeit aan het eind van de keten terug naar WSZ.

Marktwaarde en beleidswaarde

Corporaties moeten hun vastgoed verplicht op marktwaarde in verhuurde staat waarderen. De beleidswaarde is ook de grondslag voor de vermogensratio's van WSW en de Aw. De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd.
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur.
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie.
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Woningmarkt sterk aangetrokken

Het jaar 2023 kenmerkte zich door een blijvend stijgende woningmarkt ten opzichte van 2022. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft de interesse stijgen. Daardoor steeg de marktwaarde van onze woningportefeuille. De totale waarde van de woningportefeuille is met € 10 miljoen gegroeid naar een waarde van € 673 miljoen. Dat is een waardegroei van 1,52%. De positieve waardeontwikkeling is vooral het gevolg van een verder aangetrokken koopmarkt, waarin de toegenomen vraag en krapte resulteren in een leegwaarde groei van de vastgoedportefeuille.

Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde

In de Richtlijnen voor de Jaarverslaggeving heeft Richtlijn 645 betrekking op de jaarverslaggeving van Toegelaten Instellingen (hierna 'woningcorporaties'). In 2018 en begin 2019 zijn bepalingen van Richtlijn 645 aangepast. Daarmee is de bedrijfswaarde komen te vervallen en deed de beleidswaarde haar intrede.

Ontwikkeling marktwaarde

De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat die we hiervoor toelichtten, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezichtsmodel van de Aw en WSW.

Opstellen jaarrekening

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse beoordelingen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder geldt dit voor de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap. Dit betreft de grootste schattingspost waarvoor het bestuur een inschatting moet maken voor de jaarrekening.

Nadere duiding

De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij (in het kader van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer) aansluiting wordt gezocht bij het beleid van de corporatie in plaats van bij de uitgangspunten in de markt. Met deze toelichting geven we nadere duiding aan het deel van de waarde van het vastgoed. En dus van het corresponderende deel van het vermogen, dat als gevolg van het beleid van de woningcorporatie niet of pas op zeer lange termijn kan worden gerealiseerd.

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

Het bestuur van WSZ heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is.

Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het DAEB-bezit en het niet-DAEB-bezit in exploitatie, en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit. De schatting bedraagt circa € 330 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit de volgende onderdelen:

(In duizenden euro's)		
Marktwaarde per 31 december 2023		673.586
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	121.401	
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-305.587	
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-165.562	
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	19.541	
Beleidswaarde per december 2023		343.379
Vershil marktwaarde - beleidswaarde		330.207

In 2022 bestond het verschil tussen marktwaarde en de beleidswaarde uit de onderstaande onderdelen:

(In duizenden euro's)		
Marktwaarde per 31 december 2022		663.485
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	108.663	
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-315.326	
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-118.890	
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	25.555	
Beleidswaarde per december 2022		363.487
Vershil marktwaarde-beleidswaarde		299.998

Realiseerbaarheid waarde onroerende zaken in exploitatie

Doordat WSZ haar woningen en overig vastgoed niet verhuurt en verkoopt zoals een commerciële partij doorgaans doet, maar deze beschikbaar en betaalbaar houdt voor haar doelgroepen, wordt € 330 miljoen bestempeld als maatschappelijk ingezet vermogen (marktwaarde minus beleidswaarde). De woningen worden beschikbaar gehouden en niet verkocht tegen de waarde die ze potentieel op kunnen brengen.

tegen een sociaal-maatschappelijke prijs verhuurd, in plaats van tegen een optimale markthuur. Hiermee zetten we het beschikbare vermogen in voor de realisatie van onze missie: het bieden van huisvesting aan mensen in de Kempen die daarin niet of moeilijk zelfstandig kunnen voorzien.

8.4 Financiële continuïteit

Financiële continuïteit is een randvoorwaarde om onze taken uit te kunnen voeren. De sectorinstellingen Aw en WSW houden hier via het Gezamenlijk beoordelingskader Aw/WSW toezicht op. Daarbij worden onder andere ratio's gehanteerd, zoals solvabiliteit, ICR, LTV, onderpand- en dekkingsratio. De meest recente Toezichtsbrief heeft een positief oordeel en geeft aan dat er bij WSZ geen aanleiding is voor nader onderzoek. De begroting 2024-2038, waarin de beleidsvoornemens zijn doorgerekend, onderstreept het positieve financiële beeld van WSZ. Er zijn hierbij zorgvuldige afwegingen gemaakt tussen betaalbaarheid, beschikbaarheid en duurzaamheid van de woningvoorraad

Algemene uitgangspunten bij de huurverhoging van 1 juli 2023

We verwijzen hiervoor naar paragraaf 1.3.

Verplichte meldingen Woningwet

WSZ is als toegelaten instelling gebonden aan wet- en regelgeving zoals vastgelegd in de Woningwet. In dit kader doen we de volgende meldingen:

- WSZ heeft in 2023 geen financiële ondersteuning geboden aan buitenlandse instellingen.
- WSZ heeft in 2023 geen sponsoractiviteiten uitgevoerd.

9. Verklaring van het bestuur

Het bestuur van WSZ verklaart dat alle uitgaven in 2023 zijn gedaan in het belang van de volkshuisvesting. Verstegen accountants en adviseurs heeft de jaarrekening gecontroleerd. Zij geeft een goedkeurende controleverklaring af bij de jaarrekening. Voorgaande verslaggeving is door de directeur-bestuurder vastgesteld overeenkomstig artikel 24 van de statuten, nadat de RvC kennis heeft genomen van de verslaglegging en van de bevindingen van de accountant.

Robèrt Kersjes

Directeur-bestuurder WSZ

10. Verslag Raad van Commissarissen

WSZ biedt mensen die daarin zelf niet of moeilijk kunnen voorzien een thuis. Deze missie vormt het uitgangspunt voor het handelen van het bestuur en de Raad van Commissarissen (RvC). De missie is in het ondernemingsplan uitgewerkt in concrete doelen. Deze bepalen de koers. Het bestuur en de RvC dragen ieder vanuit hun eigen rol en in onderlinge samenwerking bij aan realisatie van de doelen van de woningstichting.

Uitgeoefend toezicht

Het interne toezicht vindt zijn wettelijke basis in de Woningwet, waarin het merendeel van de op woningcorporaties gerichte regelgeving is uitgewerkt. Artikel 30 van de Woningwet verplicht corporaties tot de instelling van een toezichthoudend orgaan. Bij WSZ is dat de RvC. Eén en ander is door WSZ uitgewerkt in statuten en reglementen. De basis wordt verder gevormd door de wet- en regelgeving. De Governancecode Woningcorporaties 2020 geeft richting aan de wijze waarop bestuur en RvC functioneren en de manier waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten. WSZ onderschrijft en past de Governancecode Woningcorporaties 2020 toe.

Betrokkenheid

De RvC is nauw betrokken bij het functioneren van het bestuur en de werkorganisatie van WSZ. De Raad houdt toezicht op het maatschappelijk ondernemerschap van WSZ, waaronder integer en transparant handelen. Naast de raads- en commissievergaderingen voert de Raad ook (in)formeel overleg met de ondernemingsraad, het managementteam en Stichting Huurdersraad de Kempen. Ook is de RvC ieder jaar aanwezig bij een aantal interne medewerkersbijeenkomsten, zoals themasessies, nieuwjaarsbijeenkomst en jubilea. Dit om voeling te houden met de organisatie. Daarnaast overleggen de beide huurderscommissarissen tweemaal per jaar zonder de directeur-bestuurder met de Huurdersraad. Ook is de RvC regelmatig aanwezig bij hoogste puntvieringen en opleveringen. Met al deze initiatieven houdt de Raad voeling met wat er binnen de organisatie, bij de gemeenten en bij andere stakeholders leeft.

Bestuurswisseling

In 2023 heeft er een bestuurswisseling plaatsgevonden. Na een loopbaan van zes jaar bij WSZ is Chris Theuws op 15 april 2023 als bestuurder met pensioen gegaan en opgevolgd door Robèrt Kersjes, die voor een periode van vier jaar is benoemd als bestuurder van WSZ.

Rondrit

In 2023 maakte de RvC onder begeleiding van de bestuurder, het managementteam en enkele medewerkers uit de werkorganisatie een rondrit door het werkgebied van WSZ. Dit om nieuwbouw-, renovatie- en leefbaarheidsprojecten van WSZ te bekijken. Zo kan de Raad een beter oordeel vormen bij de besluitvorming over de plannen en investeringen die de organisatie voorstelt.

Klankbordbijeenkomst

Een belangrijke rol van de RvC is die van klankbord en raadgever van de bestuurder. Op verzoek van de nieuwe bestuurder (Robèrt Kersjes) zijn er in 2023 een tweetal klankbordsessies geweest. Daarin wisselde de RvC met de nieuwe bestuurder van gedachten over de strategische koers en wijzigingen in de werkorganisatie.

Prestatieafspraken

De RvC was betrokken bij het opstellen van het bod aan de gemeenten in verband met de prestatieafspraken voor 2024.

Omgangscultuur

Het toezicht van de RvC is gebaseerd op de onafhankelijke positie van de individuele leden en van de Raad als geheel. Elk lid beschikt over specifieke deskundigheid. De leden delen kennis met elkaar en met de organisatie. De bestuurder en de leden van de Raad hebben een kritische open geest. Er heerst een gezonde cultuur van onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid, durf en respect voor elkaars rollen. Bij het bepalen en behouden van de koers van de organisatie wordt de Raad op passende wijze betrokken. In een tijd waarin de veranderingen elkaar in hoog tempo opvolgen en veel nadruk ligt op flexibiliteit en aanpassingsvermogen, is dat van groot belang.

Taak en werkwijze bestuurder

De bestuurder is belast met het besturen van de organisatie. Dit met inachtneming van de wet, de stichtingsstatuten, de Governancecode Woningcorporaties 2020 en het Reglement Bestuur WSZ. De bestuurder is verantwoordelijk voor het formuleren van de strategie en doelstellingen en voor de werkwijzen die moet leiden tot realisering daarvan. De strategie, doelstellingen en primaire taken liggen vast in het ondernemingsplan dat in 2019 is vastgesteld. Deze zijn gericht op het waarborgen van de ontwikkeling en continuïteit van WSZ. Daarnaast bevat de begroting de concrete bestuursvoornemens voor het eerstvolgende jaar en de financiële gevolgen daarvan.

Financieel beleid als kader

Het in oktober 2021 goedgekeurde financieel beleid vormt het kader voor de invulling van een duurzaam bedrijfsmodel. Hiermee wordt de financiële continuïteit nu en in de toekomst geborgd, zodat WSZ onder meer haar volkshuisvestelijke ambities uit het ondernemingsplan kan realiseren. De bevoegdheid van de bestuurder tot het nemen van besluiten, met of zonder voorafgaande goedkeuring door de RvC, is geregeld in de voornoemde statuten en het bestuursreglement. Via perioderapportages en directieverslagen wordt de RvC geïnformeerd over de ontwikkelingen gedurende het verslagjaar. Het jaarverslag wordt binnen zes maanden na afloop van het boekjaar ter goedkeuring aan de RvC voorgelegd.

Interne beheersing en controlesystemen

Op advies van de Auditcommissie stelt de RvC de specifieke aandachtspunten voor het controlewerkplan van de accountant (Verstegen accountants en adviseurs) vast. De Raad neemt via de managementletter kennis van de bevindingen van het onderzoek dat de onafhankelijke accountant uitvoert. Ook worden de bevindingen uit de interne audits gedeeld met de Auditcommissie. De Raad houdt toezicht op de adequate afwikkeling van deze bevindingen. De werkwijze van Verstegen accountants en adviseurs is constructief. Het team is deskundig en heeft een pragmatische instelling die past bij WSZ. Daarnaast heeft WSZ een onafhankelijke interne controller. De RvC heeft besloten om deze functie te behouden, ook al is dat niet meer verplicht voor corporaties met minder dan 5.000 verhuureenheden.

Risicomanagement

Risicomanagement staat bij de RvC hoog op de agenda. Dit wordt zo in de organisatie geïntegreerd, dat het voor WSZ en haar medewerkers de meeste toegevoegde waarde biedt. Hierbij rekening houdend met de capaciteit van de werkorganisatie. De RvC ziet risicomanagement als een proactief en continu proces, dat in de gehele organisatie geïmplementeerd wordt. Vanuit een gemeenschappelijk referentiekader wordt op gestructureerde wijze omgegaan met het beheersen van risico's, in relatie tot de organisatiedoelstellingen.

Strategisch risicomanagement

Nadat voor het strategisch risicomanagement in 2019 de nadruk lag op het actualiseren van kaders voor risicobeheersing en governance, is in 2021 het financieel beleid goedgekeurd. Er is een nieuw fiscaal statuut opgesteld en vastgesteld. Het verbindingenstatuut is aangepast en de Governancekalender is geactualiseerd naar de regels van de Governancecode Woningcorporaties 2020. De statuten en reglementen zijn gewijzigd en de RvC heeft de visie op toezicht geactualiseerd en vastgesteld. Door middel van de reglementen en de toezichtvisie zijn de algemene kaders voor bestuur en RvC vastgesteld. Deze documenten geven houvast aan het risicomanagement van WSZ.

Goed rentmeesterschap

Omdat WSZ een blijvende bijdrage aan de volkshuisvesting wil leveren, is volgens de Raad het waarborgen van de financiële continuïteit door goed rentmeesterschap noodzakelijk. De uitdaging is om maximaal volkshuisvestelijk te presteren, zonder dat de financiële continuïteit in gevaar komt of dreigt te komen. In 2021 stelde de organisatie een nieuw financieel beleid op. In het kader hiervan is onderzocht hoe WSZ een duurzaam bedrijfsmodel kan borgen. Dit leidde in 2023 tot introductie bij WSZ van het DrieCompartimentenModel, een financieel sturingskader. Hiermee kan vanuit de eigen financiële doelstellingen gestuurd worden op het borgen van een duurzaam bedrijfsmodel en een evenwichtig investeringsniveau. Zo kan een woningcorporatie haar maatschappelijke rol als rentmeester (en in het bijzonder het aanbieden van kwalitatief goede en betaalbare woningen) tot in lengte van jaren blijven vervullen.

Operationeel risicomanagement

Op operationeel niveau worden audits uitgevoerd om risicobeheersing en control inzichtelijk te maken. Deze audits geven op procesniveau inzicht in de interne beheersing. De basis van deze audits ligt in de risico-inventarisatie die de RvC en het bestuur van WSZ uitvoerden. Op basis hiervan zijn de relevante processen bepaald en is een intern controleplan opgesteld. In 2023 zijn audits uitgevoerd van de volgende processen: verhuur, verkoop, huurverhoging, huurincasso en nieuwbouwinvesteringen. Daarnaast is aandacht besteed aan de opvolging van bestaande actiepunten op basis van de audits in eerdere jaren en de *management letter*.

Projectrisico's

Vastgoedontwikkeling draagt bij aan het zorgen voor voldoende huurwoningen voor onze huurders, maar is ook één van de meest risicovolle activiteiten. Het strategisch vastgoedbeleid in combinatie met het investeringsstatuut, vormt het strategisch kader waaraan investeringen worden getoetst. Alle investeringen worden beoordeeld aan de hand van strategische, organisatorische, technische en financiële toetsen. Vanuit heldere uitgangspunten en kaders is een nieuwbouwmatrix opgesteld, die als basis dient bij nieuwe initiatieven en instemmingen van de RvC voor nieuwe bouwprojecten.

Volkshuisvestelijke opgaven

De RvC is van mening dat WSZ haar volkshuisvestelijke opgave naar vermogen heeft vervuld en de komende jaren gaat vervullen. Dit is gebaseerd op de wijze waarop de volkshuisvestelijke opgave haar weerslag vindt binnen het jaarplan en de bijbehorende werkplannen. En door de wijze waarop de controle op de uitwerking van de volkshuisvestelijke opgave binnen de RvC aan de orde is gesteld. Op basis van marktonderzoek is een strategisch vastgoedbeleidsplan opgesteld, met een wensportefeuille die hierin expliciet is opgenomen. Daarnaast zijn volkshuisvestelijke opgaven opgenomen in het ondernemingsplan. Deze zijn vertaald in concrete jaarplannen, die in de (meerjaren)begroting zijn opgenomen.

Stakeholders betrekken

Stakeholders worden betrokken bij de beleidskeuzes van WSZ. Met het in 2021 vastgestelde stakeholdersmanagement is frequent contact en afstemming met de stakeholders geborgd, waarbij het devies is dat iedereen binnen WSZ hierin een belangrijke taak heeft. In 2022 zijn de stakeholders opnieuw benaderd voor een tussenevaluatie over de voortgang van het ondernemingsplan. Het positieve oordeel van de stakeholders komt tot uitdrukking in de volgende externe publicaties en onderzoeken:

- Aedes-benchmark woningcorporaties.
- Management letter van de accountant.
- Oordeelsbrief van Autoriteit woningcorporaties (Aw).
- Berichten vanuit de Huurdersraad en uit de samenleving.

Interne informatievoorziening

De afzonderlijke commissarissen nemen hun verantwoordelijkheid in ‘informatiehaalplicht’ en zorgen dat iedereen beschikt over alle relevante informatie. Bij vergaderingen van de Raad zijn regelmatig derden aanwezig die toelichting geven op specifieke agendapunten. Een belangrijk kader voor het toezicht vormt de begroting, waarin de jaardoelstellingen zijn opgenomen met duidelijke kengetallen en prestatie-indicatoren. Verder woont de onafhankelijke bedrijfscontroller de vergaderingen van de RvC en Auditcommissie bij en voorziet hij de Raad gevraagd en ongevraagd van advies en informatie. Vast agendapunt tijdens de reguliere vergaderingen van de Raad is het directieverslag. Hierin doet de bestuurder uitgebreid verslag van alle relevante en actuele onderwerpen, onder andere organisatie, projecten en overleggen met het netwerk.

Rapportage

Eens per vier maanden rapporteert WSZ over de voortgang van de doelstellingen, budgetten en bijbehorende indicatoren en kengetallen. In deze perioderapportage wordt ook verantwoording afgelegd over het kasstroomverloop, kwaliteit van de woningen, verhuur van de woningen, de interne organisatie en de verbindingen van WSZ. De RvC vindt de wijze waarop de Raad via de rapportages in 2023 is geïnformeerd over de gang van zaken bij WSZ adequaat. Aanvullende vragen worden in de vergadering van de RvC besproken.

Aanspreekbaarheid

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. De Raad is aanspreekbaar op zijn taken, verantwoordelijkheden en functioneren. Iedereen is uitgenodigd zich tot de Raad te wenden als daar aanleiding voor is. De RvC is via het secretariaat van de directeur-bestuurder te bereiken. In 2023 is van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt.

Vooruitzicht in governance

De laatste governance-inspectie van de Autoriteit woningcorporaties vond in 2017 plaats. De Autoriteit concludeerde toen dat op de onderzochte onderwerpen WSZ voldoende aan de governance-eisen voldoet. Sindsdien bekijkt de organisatie jaarlijks of WSZ nog steeds voldoet aan de Governancecode en onderneemt zo nodig actie. Doel is de governance naar een nog hoger niveau te krijgen. Dat dit succesvol is, bleek uit de visitatie in 2020. De visitatiecommissie beoordeelde het functioneren van de RvC in 2020 met maar liefst een 8. Mede omdat de RvC zich goed bewust is van zijn maatschappelijke rol als toezichthouder van een maatschappelijke organisatie in een lokaal en regionaal netwerk. Ook in 2023 nam de Raad deze rol serieus. Zo woonden RvC-leden een door de Huurdersraad georganiseerde bijeenkomst over leefbaarheidsvraagstukken in de Kempen bij en had de voltallige RvC een ontmoeting met een dorpsraad van een kleine kern in het werkgebied van WSZ. Mede dankzij dit soort activiteiten blijft de RvC op de hoogte van wat er speelt in het werkgebied van WSZ en hoe de woningstichting in netwerken opereert.

Handreiking vastgoedbezit voor woningcorporaties

In 2023 was er in landelijke media aandacht voor privé-woningverhuur door corporatiebestuurders en -toezichthouders. Aanleiding was het verhuren van privé-vastgoed in hetzelfde gebied als waar hun corporaties werkzaam zijn en/of verhuur voor hogere huurprijzen dan hun corporaties redelijk vinden. Hoewel deze problematiek bij WSZ niet speelt, is er intern de nodige aandacht aan besteed. De RvC is het met de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) eens dat de integriteit binnen de corporatiesector niet ter discussie mag staan. De *Handreiking vastgoedbezit*, opgesteld door de VTW ter verduidelijking van de Governancecode woningcorporaties, is dan ook gebruikt om bij WSZ het gesprek te voeren over de (her)beoordeling van (het verhuren

van) privé-vastgoedbezit. Dit voor zowel zittende als nieuw aan te stellen bestuurders en commissarissen. Het gesprek leidde tot herbevestiging van eerdere conclusies dat bestuurder en commissarissen bij WSZ geen activiteiten ondernemen die concurreren met de woningcorporatie en dat er op geen enkele wijze schijn is van belangenverstrengeling.

Vierjaarlijkse visitatie

In 2020 is de vierjaarlijkse visitatie bij WSZ uitgevoerd. De visitatie gaf WSZ duidelijke adviezen en verbeterpunten die ter harte zijn genomen. De Raad is betrokken bij de voortgang van de acties en verbeterpunten en concludeert dat deze voortvarend zijn opgepakt. In 2023 zijn voorbereidingen getroffen voor de nieuwe visitatie, die begin 2024 van start gaat.

Meldingsplicht

Op basis van de Woningwet geldt voor de RvC een brede meldingsplicht. De volgende zaken moeten bij constatering direct worden gemeld bij de Autoriteit woningcorporaties:

- Financiële problemen.
- Dreigende sanering.
- Het ontbreken van financiële middelen voor het voortzetten van verbindingen.
- Twijfel over de integriteit bij beleid of beheer van WSZ.
- Rechtmatigheidskwesties.
- Het niet halen van de toewijzingsnormen.

In 2023 is geen van bovenstaande zaken door de RvC geconstateerd.

Overleg en besluiten

Leden van de Raad en het bestuur dragen actief bij aan voorwaarden die tot goede besluitvorming leiden. Onderling respect, goed luisteren en een open blik voor andere invalshoeken droegen bij aan gezamenlijke opvattingen. Tijdens het verslagjaar was het niet nodig om via hoofdelijke stemming tot besluitvorming te komen.

Type overleg	Aantal vergaderingen
RvC-regulier	6
Commissie Maatschappij	5
Auditcommissie	5
Remuneratiecommissie	3
RvC-rondgang projecten	1
RvC-Stichting Huurdersraad de Kempen	1
Huurderscommissarissen-Stichting Huurdersraad de Kempen	1
RvC-Ondernemingsraad WSZ	1
RvC-Managementteam	1

De besluitvorming in de RvC vindt plaats via vaste formats. De te behandelen onderwerpen worden op een transparante wijze gepresenteerd. De voorzitter heeft maandelijks een bilateraal overleg met de bestuurder. De voorzitter van de Raad zorgt er onder andere voor dat de vergaderingen ordentelijk verlopen. Onder zijn verantwoordelijkheid functioneerde het team in 2023 goed. In 2023 nam de RvC de volgende besluiten:

Datum	Onderwerp	Besluit
25-01-2023	Wijziging statuten	Goedkeuring
25-01-2023	Bezoldiging bestuurder 2023	Vaststellen
25-01-2023	Bezoldiging RvC 2023	Vaststellen
01-03-2023	Gewijzigd investeringsvoorstel 22 appartementen en ontmoetingsruimte aan de Groenweg 9 in Reusel	Goedkeuring
01-03-2023	Treasury jaarplan 2023	Goedkeuring
01-03-2023	Toevoegen van acht voormalige Vestia-woningen in Luijksgestel aan de verkooplijst	Goedkeuring
01-03-2023	Investeringsvoorstel 27 tijdelijke huurwoningen aan de Kuilenhurk in Eersel	Goedkeuring
01-03-2023	Investeringsvoorstel twee huurwoningen Sportpark Hulsel	Goedkeuring

18-04-2023	Toevoeging van twee complexen aan de vijf reeds goedgekeurde herstructureringsprojecten	Goedkeuring
18-04-2023	Goedkeuring budgetoverschrijding renovatie Waterhof in Duizel	Goedkeuring
18-04-2023	Investeringsmatrix 2023	Vaststellen
20-06-2023	Profielschets RvC	Vaststellen
20-06-2023	Investeringsvoorstel aankoop twee appartementen in de Kloostertuin in Hapert	Goedkeuring
20-06-2023	Treasury statuut	Goedkeuring
20-06-2023	Contractverlening interne controller tot eind 2024	Goedkeuring
20-06-2023	Kadernota 2024	Goedkeuring
20-06-2023	Verlenen decharge aan het bestuur	Vaststellen
20-06-2023	Jaarverslag en jaarrekening 2022	Goedkeuring
20-06-2023	Bod prestatieafspraken 2024	Goedkeuring
26-10-2023	Goedkeuring bestuurder om planschadeovereenkomsten/afbouwgaranties aan derden te verstrekken zonder voorafgaande goedkeuring RvC	Goedkeuring
26-10-2023	Opdrachtverstrekking jaarrekeningcontrole 2023	Goedkeuring
26-10-2023	Herbenoeming de heer Kamps als RvC-lid	Vaststellen
26-10-2023	Uitvoeringsvoorstel verbouw gebouw Pius X-straat 3 in Bladel	Goedkeuring
26-10-2023	Opdrachtverstrekking aan Ecorys voor Maatschappelijke Visitatie in 2024	Goedkeuring
26-10-2023	Investeringsstatuut	Goedkeuring
26-10-2023	Investeringsvoorstel verkoop grond De Biezen (De Groene Akkers) in Bladel	Goedkeuring
04-12-2023	Begroting 2024	Goedkeuring

04-12-2023	Jaarplanning 2024	Goedkeuring
04-12-2023	Bezoldiging bestuurder 2024	Vaststellen
04-12-2023	Bezoldiging RvC 2024	Vaststellen
04-12-2023	Benoeming de heer Kamps als opvolger van mevrouw Van der Hertten als huurderscommissaris per 1 juli 2024	Vaststellen
04-12-2023	Bij ontstentenis of belet van de voltallig RvC maakt WSZ gebruik van de VTW Commissarissenpool	Vaststellen
04-12-2023	Investeringsvoorstel renovatie complexen Eikenbocht, Beukenlaan en Eviestraat	Goedkeuring
04-12-2023	Investeringsvoorstel negen appartementen aan de Reeneik in Reusel	Goedkeuring
04-12-2023	Addendum treasury statuut	Goedkeuring
04-12-2023	Besluit om investeringsmatrix voortaan in de begroting op te nemen	Goedkeuring

Samenstelling Raad van Commissarissen

Per 31 december 2023 bestond de RvC uit de volgende personen:

Naam	Functie/aandachtsgebied	Beroep en nevenfuncties
De heer R.A.M.M. Gradus (28-08-1963)	Voorzitter/ Vastgoedontwikkeling en beheer	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur/eigenaar van de management BV: Farcha B.V. • Vicevoorzitter Raad van Toezicht zorginstelling ORO, Helmond. • Lid RvC Woonstichting Tiwos, Tilburg.

		<ul style="list-style-type: none"> • Lid RvC Wooncorporatie HW Wonen Oud-Beijerland. • Lid RvC Woningbouwvereniging Zeeuwend, Zierikzee. • Vicevoorzitter RvC Woningstichting Helpt Elkander, Nuenen.
Mevrouw H.A.M. van der Herten (12-12-1957)	(Huurders)Lid/ Financiën en Control	<ul style="list-style-type: none"> • Voorheen directeur-bestuurder Woonstichting 'thuis, Eindhoven. • Lid RvC ZO Wonen.
De heer T.Y. Chu (06-04-1957)	(Huurders)Lid/ Zorg en governance	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur/eigenaar van adviesbureau Chu Consultancy, Son en Breugel. • Lid Raad van Toezicht Sint Annaklooster, Eindhoven. • Voorzitter Raad van Commissarissen Fysiogroep Nederland (FGN) Woerden.
De heer H.P.M. Kamps (22-11-1955)	Lid/ Financiën en Control	<ul style="list-style-type: none"> • Directeur/eigenaar Kamps Consultancy Eersel. • Voorzitter VvE Eikenburg Eersel. • Voorheen landelijk directeur Belastingdienst MKB. • Voorzitter RvT van Stichting Muzenval Eersel.

De RvC kent een pluriforme samenstelling, waarbij alle competenties ruim aanwezig zijn. Dit is tijdens de zelfevaluatie in maart 2022 geconstateerd, waarna besloten is om het aantal van vier leden te handhaven.

Rooster van aftreden

Naam	Lid vanaf	Einddatum	Herbenoemd	Herbenoembaar
De heer R.A.M.M. Gradus	25-07-2016	25-07-2024	25-07-2020	-
Mevrouw H.A.M. van der Hertten	15-06-2017	15-06-2025	15-06-2021	-
De heer T.Y. Chu	20-09-2017	20-09-2025	20-09-2021	-
De heer H.P.M. Kamps	25-09-2019	25-09-2027	25-09-2023	-

Commissies

De RvC heeft subcommissies ingesteld ter ondersteuning van het toezicht. De Raad ontvangt van iedere commissie een verslag van de overleggen. De commissies staan primair ten dienste van de RvC. Het werken in commissies biedt de individuele leden van de Raad de mogelijkheid om de eigen specifieke expertise in te zetten en daarmee een aanvullende meerwaarde in te brengen. Vanuit ieders expertise worden de directeur-bestuurder en zijn managementteam van advies voorzien en wordt de besluitvorming in de Raad voorbereid. Besluitvorming over door de commissies voorbereide zaken is altijd voorbehouden aan de voltallige RvC. In 2023 waren de volgende commissies actief:

Naam commissie	Leden	Functie
Commissie Maatschappij <i>Vijf keer vergaderd</i>	De heer Chu (voorzitter) en de heer Gradus	De Commissie Maatschappij ondersteunt het toezicht door de RvC en adviseert de RvC omtrent de volgende taken: <ul style="list-style-type: none"> • Het volkshuisvestelijk beleid en uitvoering daarvan. • Het strategisch vastgoedbeleid en de daaruit volgende transformatieopgave. • Investeringsbesluiten in nieuwbouw en herstructurering. • Verkoopbeleid.

- Woonruimteverdeling.
- Organisatieontwikkeling.
- Duurzaamheidsbeleid en investeringsbesluiten.
- Leefbaarheid en wijkbeheer.
- Samenwerking en overleg Huurdersraad.
- Prestatieafspraken.
- Klankbordfunctie van het bestuur.

Auditcommissie
Vijf keer vergaderd

Mevrouw van der
Herten (voorzitter)
en de heer Kamps

De Auditcommissie ondersteunt het toezicht van de RvC en adviseert de RvC ten aanzien van:

- Controle op de bestuurder met betrekking tot interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder toezicht op naleving wet- en regelgeving, significante financiële risico's op het gebied van treasury en fiscaliteit en werking van interne gedragscodes.
- Toezicht op financiële informatieverschaffing door WSZ.
- Toezicht op de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de onafhankelijke bedrijfscontroller en de externe accountant.
- Toezicht op de voorgeschreven financiële informatieverschaffing aan externe toezichthouders.

		<ul style="list-style-type: none"> • Goedkeuring opgestelde werkplan interne controle en auditplan. • Beoordeling functioneren externe accountant. • Klankbordfunctie van het bestuur. • Controle jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid ten opzichte van de stichting. • Controle op jaarlijks melding van de externe accountant inzake voor de stichting verrichte werkzaamheden anders dan controlewerk.
Remuneratiecommissie <i>Drie keer vergaderd</i>	De heer Chu (voorzitter) en de heer Gradus	De Remuneratiecommissie richt zich op het bezoldigingsbeleid van WSZ. De commissie doet een voorstel inzake de bezoldiging van de directeur-bestuurder ter vaststelling door de RvC en verzorgt de voorbereiding en uitvoering van functionerings- en beoordelingsgesprekken met de directeur-bestuurder.

Beloning (periodieke vergoeding en onkosten)

Voor 2023 geldt de VTW-beroepsregel voor alle leden van de VTW. Deze beroepsregel houdt in dat er een door de VTW gehanteerd maximum is afgesproken voor de bezoldigingsafspraken voor RvC-leden. De bezoldigingsmaxima in de VTW-beroepsregel worden op basis van de jaarlijkse indexering vastgesteld.

Bezoldiging commissarissen

Als lid van de VTW conformeert de RvC van WSZ zich aan de VTW-beroepsregel 'Bezoldiging commissarissen'. De regel houdt een bezoldigingsmaximalisering in, die lager is dan het wettelijk kader van de WNT en waaraan VTW-leden zijn gehouden. Naast de bezoldiging kunnen de leden van de RvC onkosten declareren die direct verband houden met het commissariaat (voor zover deze onbelast zijn). Het betreft hierbij onder andere de reiskosten van de woonplaats naar het kantoor van de woningstichting en aantoonbare extra kosten die samenhangen met het uitoefenen van de functie, die niet op een andere wijze al vergoed worden. Conform de VTW-beroepsregel bezoldiging commissarissen, zoals vastgesteld binnen de ALV van het VTW op 23 november 2021, ontvangt de voorzitter ten minste één keer per jaar van elke commissaris een overzicht van de declaraties die deze in dat betreffende jaar heeft ingediend. De voorzitter vormt zich een oordeel over de redelijkheid daarvan.

WSZ verstrekt aan de leden van de RvC geen persoonlijke leningen of garanties. De individuele leden van de RvC ontvangen een bezoldiging, passend bij het maatschappelijke karakter van WSZ. Voor de feitelijke bezoldiging van de leden van de RvC wordt verwezen naar het overzicht in het hoofdstuk 'Overige toelichting'.

In 2023 bedroeg de bezoldiging:

Voorzitter	Leden
€ 19.560	€ 13.040

Verzekering

WSZ heeft voor de bestuurder en de toezichthouders een Bestuurders- en Toezichthouders Aansprakelijkheidsverzekering afgesloten. De dekking bedraagt € 2.500.000,- per aanspraak per contractjaar. De verzekering is afgesloten bij HDI Global.

Verantwoording

De Raad werkt aan de hand van een jaarwerkplan, dat jaarlijks opnieuw wordt vastgesteld en waarin de doelen voor het komende jaar vastliggen. In dit plan worden aan de hand van de begrotings- en beleidscyclus vaste vergaderonderwerpen voor het hele jaar op voorhand ingepland. Het afgelopen jaar vergaderde de Raad zes keer in aanwezigheid van de directeur-bestuurder.

Educatie

Het bijhouden van ontwikkelingen in de markt en het vergaren en up-to-date houden van kennis is een doorlopend proces. Alle leden zijn lid van de Vereniging van Toezichthouders Woningcorporaties (VTW) en ontvangen diverse publicaties en informatie van de externe toezichthouders, brancheorganisaties en adviseurs. Het bestuur en de leden van de Raad hebben hun kennis ontwikkeld met trainingen, het bijwonen van workshops en seminars. Daarbij wordt aandacht besteed aan het gewenste gedrag. De afgesproken Permanente Educatie (PE)-systematiek is hierop van toepassing. Opleidingen worden onderling afgestemd.

Naam	PE-punten		Norm
	2023	Totaal	
De heer R.A.M.M. Gradus	19		5
Mevrouw H.A.M. van der Hertten	6		5
De heer T.Y. Chu	16		5
De heer H.P.M. Kamps	8		5
De heer R.J.T. Kersjes	45		36

Integriteit

De op de website gepubliceerde Integriteitscode van WSZ is van toepassing op alle organen van WSZ. In deze code zijn de gewenste gedragingen tussen medewerkers onderling en de omgang met klanten vastgelegd. Ook wordt helder gesteld dat WSZ de scheiding tussen werk en privé belangrijk vindt. Deze scheiding speelt onder andere een rol bij opdrachtverstrekking, het afnemen van privégoederen bij een leverancier van WSZ en bij nevenfuncties. Ook zijn regels opgesteld over het aannemen van relatiegeschenken door

medewerkers. Er wordt een register ‘integriteitsmeldingen’ bijgehouden. Ten slotte is integriteit een vast agendapunt tijdens iedere RvC-vergadering. In 2023 zijn geen onregelmatigheden gemeld. In het reglement RvC zijn bijzondere regels opgenomen over integriteit en onverenigbaarheden/tegenstrijdige belangen.

Nevenactiviteiten zijn verenigbaar

Geen van de commissarissen heeft in een zodanige relatie tot de corporatie gestaan, dat hij/zij in formele zin niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn. De nevenactiviteiten van de commissarissen zijn allemaal verenigbaar met de uitvoering van hun functie. Het voornemen om deel te nemen aan (nieuwe) nevenactiviteiten wordt in de Raad voorgelegd en besproken. De leden van de RvC waren niet betrokken bij transacties waarbij sprake was van een tegenstrijdig belang en ze hebben de vastgestelde Gedragscode nageleefd. Er zijn in 2023 geen meldingen van integriteitskwesties gedaan.

Klokkenluidersregeling

De bestuurder zorgt dat werknemers zonder gevaar voor hun rechtspositie kunnen rapporteren over vermeende onregelmatigheden van algemene, operationele en financiële aard binnen de organisatie, aan de directeur-bestuurder of aan de externe vertrouwenspersoon. De externe vertrouwenspersoon is in 2019 aangesteld bij WSZ. Vermeende onregelmatigheden rond het functioneren van de directeur-bestuurder, worden gerapporteerd aan de voorzitter van de RvC. In 2023 zijn er geen onregelmatigheden gemeld.

Regionale Geschillencommissie

In het reglement Corporate Governance is het klachtenreglement opgenomen. De directeur-bestuurder doet ten minste eenmaal per jaar verslag aan de RvC over ingediende klachten en geschillen. Sinds 1 juli 2019 is WSZ aangesloten bij de Regionale Geschillencommissie. Dit is de gezamenlijke commissie van negen woningcorporaties in de MRE. Huurders of woningzoekenden van de deelnemende organisaties kunnen bij deze onafhankelijke commissie terecht, als ze niet tevreden zijn over de behandeling van een verzoek, vraag of klacht door hun woningstichting. In 2023 zijn geen klachten over het functioneren van WSZ bij de Geschillencommissie ingediend.

Huurcommissie

Naast de Regionale Geschillencommissie, kunnen huurders ook terecht bij de Huurcommissie. Deze door de overheid ingestelde onafhankelijke commissie beslecht geschillen tussen huurders en verhuurders over de huurprijs. In 2023 is geen zaak tegen WSZ bij de Huurcommissie ingediend.

Tegenstrijdige belangen en nevenfuncties

De bepalingen van de Governance Code worden integraal onderschreven en nageleefd binnen WSZ. De directeur-bestuurder van WSZ heeft geen relevante nevenfuncties.

Beoordeling en honorering Bestuur/Remuneratierapport

Beloning directeur-bestuurder in 2023

Op grond van de Regeling Bezoldigingsmaxima valt de directeur-bestuurder van WSZ voor wat betreft zijn bezoldiging per 1 januari 2023 in bezoldigingsklasse E, die een maximale bezoldiging van € 163.000,- kent. De bezoldiging van de heren Theuws en Kersjes voldoen aan de WNT en vallen binnen bezoldigingsklasse E. De bezoldiging van de directeur-bestuurder kent geen bonusregeling. De beloningsafspraken van de heer Theuws waren vastgelegd in de arbeidsovereenkomst van 12 januari 2017. Per 15 april 2023 is de heer Theuws opgevolgd door de heer Kersjes. Diens beloningsafspraken zijn vastgelegd in de arbeidsovereenkomst van 7 april 2023. Voor de daadwerkelijke beloning, het bruto jaarsalaris en de bijdrage in pensioenvoorziening wordt verwezen naar het overzicht in het hoofdstuk 'Overige toelichting'.

Rechtspositie en beoordeling

Per 15 april 2023 is Robèrt Kersjes, voor een periode van vier jaar, benoemd als directeur-bestuurder van WSZ. Eén en ander conform de aanbevelingen uit de code: een benoeming voor maximaal vier jaar. De woningcorporatie verstrekt aan de directeur-bestuurder geen persoonlijke leningen, garanties en dergelijke. Met de navolgende meldingen worden de wettelijke bepalingen met betrekking tot de publicatieplicht in het jaarverslag in acht genomen.

Naam: R.J.T. Kersjes
Functie: Directeur-bestuurder

Goedkeuring RvC

De Raad heeft bijzondere waardering voor de bereikte resultaten en spreekt hiervoor haar erkentelijkheid en waardering uit naar de in april 2023 vertrokken directeur-bestuurder Chris Theuws en diens opvolger Robèrt Kersjes, de medewerkers van WSZ én Stichting Huurdersraad de Kempen. De RvC heeft, ingevolge artikel 9 lid 1 van de statuten, de door het bestuur vastgestelde jaarverslaglegging over 2023 onderzocht. Na kennis te hebben genomen van de door Verstegen accountants en adviseurs afgegeven goedkeurende controleverklaring, die is opgenomen in dit jaarverslag, heeft de RvC deze stukken goedgekeurd.

Raad van Commissarissen

Eersel, 26 juni 2024

De heer R.A.M.M. Gradus, voorzitter

Mevrouw H.A.M. van der Herten

De heer T.Y. Chu

De heer H.P.M. Kamps

11. Kengetallen

Kengetallen aantal verhuureenheden ⁽¹⁾	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Ultimo boekjaar:						
Zelfstandige woningen	3.549	3.547	3.533	3.440	3.460	3.444
Onzelfstandige woningen (exclusief WW en standplaatsen)	30	30	30	51	51	51
Woonwagens	0	0	0	0	0	0
Woonwagenstandplaatsen	33	33	33	33	33	33
Intramuraal vastgoed	207	207	207	211	211	211
Maatschappelijk vastgoed	29	29	29	29	29	27
Bedrijfsruimten	27	26	26	26	39	38
Parkeerplaatsen en garages	22	22	22	25	30	30
Totaal	3.897	3.894	3.880	3.815	3.853	3.834

Mutaties boekjaar	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Gekocht	0	0	86	0	0	0
Opgeleverd (inclusief parkeren en BOG)	10	28	30	36	39	56
Verkocht	12	12	25	57	27	38
Uit exploitatie in verband met verkoop/sloop	2	6	24	4	6	14
Overige	1	0	-6	-3	2	-7
In aanbouw	86	10	16	46	44	38

Personeel (FTE) ⁽²⁾	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Directie	1,0	0,8	1	1	1	1
Klant & Wonen	15,3	13,4	13,0	13,4	14,3	13,2

Bedrijfsvoering	13,0	13,4	11,4	9,6	9,7	10,3
Bedrijfsvoering/ Klant & Wonen	0	0	0	0	0	0
Vastgoedontwikkeling	2,0	1,0	1,9	1,9	2,2	2,1
Totaal	31,3	28,6	27,3	25,9	27,2	26,6

Huisvesten	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Actieve woningzoekenden ⁽³⁾	8.702	7.410	7.800	11.772	10.755	9.979
Verhuringen	211	216	230	262	250	287
Leegstaande woningen	20	17	14	9	9	7
Woningen naar huren ⁽⁴⁾						
Huur < € 452,20	372	377	428	386	370	379
Huur > € 452,20 en < € 693,60	2.856	2.842	2.832	2.600	2.497	2.434
Huur > € 693,60	321	328	273	454	632	669
Huurachterstand	1,80%	1,72%	1,88%	1,80%	1,49%	1,44%
Gemiddelde huurverhoging	-0,12%	1,82%	0%	0,15%	1,36%	1,40%
Gemiddelde zoekduur in maanden ⁽⁵⁾	12	12	10,9	72	72	72

Financiële ratio's	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Ultimo boekjaar						
Current ratio ⁽⁶⁾	0,41	0,68	0,65	3,85	1,34	3,62
Solvabiliteit	49,66%	50,79%	35,55%	38,56%	29,96%	27,97%
LTV	41,68%	40,01%	52,71%	53,64%	61,19%	67,78%
ICR	2,77	2,24	1,67	1,93	1,54	2,07
Dekkingsratio	25,54%	25,25%	34,03%	41,60%	40,86%	-
Onderpandratio	25,54%	25,25%				
REV	3,02%	8,07%	13,17%	9,21%	14,30%	13,31%
RTV	2,83%	6,42%	9,63%	6,76%	9,79%	8,79%
RVV	2,35%	2,39%	2,16%	2,35%	2,43%	2,71%

Kwaliteit woningbezit (in € per VHE)	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Gewoon onderhoud per VHE	747	697	593	601	511	433
Planmatig en groot onderhoud	1.019	828	919	587	533	419
Aantal reparatieverzoeken	2.782	2.844	3.425	3.569	3.793	3.573

(¹)Toelichting aantal verhuureenheden

Aantallen zijn als volgt gewaardeerd

Categorie wonen

- | | | | |
|----|-------------------------|----------------|-----------------------|
| 1. | Zelfstandige woningen | DAEB/niet-DAEB | 1 VHE per woning |
| 2. | Onzelfstandige woningen | DAEB | 1 VHE per kamer |
| 3. | Woonwagens | DAEB | 1 VHE per woonwagen |
| 4. | Woonwagenstandplaatsen | DAEB | 1 VHE per standplaats |
| 5. | Intramuraal vastgoed | DAEB | 1 VHE per kamer |

Categorie niet-wonen

- | | | | |
|----|----------------------------|----------------|-----------------------------------|
| 6. | Maatschappelijke ruimten | DAEB | 1 VHE per adres |
| 7. | Bedrijfsruimten | niet-DAEB | 1 VHE per adres |
| 8. | Garages en parkeerplaatsen | DAEB/niet-DAEB | 1 VHE per garage of parkeerplaats |

(²) In 2018 vond binnen WSZ een organisatieverandering plaats. De organisatie is van drie naar twee afdelingen gegaan. Daarnaast zijn er twee medewerkers Vastgoedontwikkeling, die rechtstreeks onder de directie vallen. Door deze herstructurering zijn de kengetallen van voorgaande jaren niet te vergelijken met die van 2018.

(³) Tot en met 2020 werden hier alle woningzoekenden van WSZ weergegeven. In maart 2021 is WSZ aangesloten bij het woonruimteverdeelsysteem van de MRE, Wooniezie. Dit betekent dat alle woningzoekenden van de MRE nu bij elkaar opgeteld worden. Daarom is

ervoor gekozen om van de ingeschreven woningzoekenden alleen degenen te rapporteren die actief reageren in ons werkgebied. Dit betekent dat de woningzoekende minimaal één keer per jaar heeft gereageerd op een woning in ons werkgebied.

⁽⁴⁾ De kwaliteitskortingsgrenzen en de hoge aftoppingsgrenzen waren in voorgaande jaren als volgt:

- 2018: € 417,34 en € 640,14
- 2019: € 424,44 en € 651,03
- 2020: € 432,51 en € 663,40
- 2021: € 442,46 en € 678,66
- 2022: € 442,46 en € 678,66
- 2023: € 452,20 en € 693,60

⁽⁵⁾ Tot en met 2020 werd hier de gemiddelde inschrijftijd bij WSZ weergegeven. Omdat we in maart 2021 zijn aangesloten bij Wooniezie, kunnen we deze inschrijftijd voor ons werkgebied niet rapporteren. Daarom geven we vanaf 2021 de zoekduur weer. Dit is de tijd die verstreken is tussen een eerste reactie op een advertentie en de toewijzing van een woning.

⁽⁶⁾ De solvabiliteit en LTV zijn in 2018 opgenomen op basis van beleidswaarde en derhalve niet in lijn met voornoemde jaren.

- Current ratio: vlottende activa/kortlopende schulden.
- Solvabiliteit: eigen vermogen op basis van beleidswaarde/totale vermogen op basis van beleidswaarde.
- LTV: schuldpositie/beleidswaarde vastgoed.
- ICR: operationele kastroom voor rente/rente-uitgaven.
- Dekkingsratio: marktwaarde schuld/marktwaarde vastgoed in onderpand bij WSW.
- REV: resultaat/eigen vermogen.
- RTV: resultaat + rente/totale vermogen.
- RVV: rentelast/vreemd vermogen.



Jaarrekening



12. BALANS PER 31 DECEMBER 2023 (VOOR RESULTAATBESTEMMING)

Activa (in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA		
DAEB-vastgoed in exploitatie	653.651	643.748
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.935	19.738
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.366	44.312
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB en niet-DAEB	7.851	2.137
Totaal vastgoedbeleggingen	725.803	709.935
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.613	1.573
Totaal materiële vaste activa	1.613	1.573
Latente belastingvorderingen	3.585	4.170
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (Maatschap Kerkebogten)	0	109
Totaal financiële activa	3.585	4.279
TOTAAL VASTE ACTIVA	731.001	715.787
VLOTTENDE ACTIVA		
Grondposities	2.259	2.327
Vastgoed bestemd voor de verkoop	934	1.706
Totaal voorraden	3.193	4.033
Te vorderen VPB	0	1.127
Huurdebiteuren	285	257
Overlopende activa	240	412

Totaal vorderingen	525	1.796
Liquide middelen	184	1.936
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	3.902	7.765
TOTAAL	734.903	723.552

Passiva (in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Herwaarderingsreserve	414.484	410.451
Overige reserves	100.640	63.128
Resultaat na belastingen boekjaar	16.044	41.545
Totaal eigen vermogen	531.168	515.124
Voorzieningen voor onrendabele investeringen	122	1.702
Totaal voorzieningen	122	1.702
Schulden aan kredietinstellingen	148.358	148.957
Langlopende verplichtingen derivaten	3.262	3.859
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.542	42.497
Totaal langlopende schulden	194.162	195.313
Schulden aan kredietinstellingen	5.184	7.816
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	810	971
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.424	455
Overige schulden	284	125
Overlopende passiva	1.749	2.046
Totaal kortlopende schulden	9.451	11.413
TOTAAL	734.903	723.552

13. WINST- EN VERLIESREKENING 2023

(In duizenden euro's)	2023	2022
Huuropbrengsten	27.054	26.670
Opbrengsten servicecontracten	474	436
Lasten servicecontracten	-441	-404
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.395	-1.345
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.853	-6.809
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-928	-2.378
Totaal van nettoresultaat exploitatie bezit	16.911	16.170
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.593	4.018
Toegerekende organisatiekosten	-116	-63
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.887	-2.262
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.590	1.693
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.885	-2.052
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.626	23.803
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	8	41
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.749	21.792
Opbrengsten overige activiteiten	143	146
Kosten overige activiteiten	-81	-61
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	62	85
Overige organisatiekosten	-1.949	-1.659
Kosten omtrent leefbaarheid	-206	-154

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	1.533	12.105
Opbrengsten van andere effecten en van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Rentebaten en soortgelijke opbrengsten	138	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.771	-4.940
Totaal van financiële baten en lasten	-3.100	7.165
Totaal van resultaat voor belastingen	19.057	45.092
Belastingen	-3.017	-3.567
Resultaat uit deelnemingen	4	20
Totaal van resultaat na belastingen	16.044	41.545

14. KASSTROOMOVERZICHT OVER 2023 (DIRECTE METHODE)

(In duizenden euro's)	2023	2022
Ontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen	25.751	24.043
Onzelfstandige wooneenheden	660	1.571
Overige niet woongelegenheden DAEB	259	572
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	303	480
Totaal huren	26.973	26.666
Vergoedingen	542	466
Overige bedrijfsontvangsten	75	46
Rente ontvangsten	119	0
Totaal overige ontvangsten	736	512
Saldo ingaande kasstromen	27.709	27.178
Uitgaven		
Lonen en salarissen	2.026	1.825
Sociale lasten	365	324
Pensioenlasten	260	253
Onderhoudsuitgaven	6.795	6.582
Overige bedrijfsuitgaven	3.141	2.506
Rente-uitgaven	4.762	4.977
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	227	96
Verhuurdersheffing	0	1.487
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	65	98
Vennootschapsbelasting	1.009	2.855
Saldo uitgaande kasstromen	18.650	21.003
TOTAAL van kasstroom uit operationele activiteiten	9.059	6.175

(In duizenden euro's)	2023	2022
MVA		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	4.615	4.065
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.866	3.197
Verkoopontvangsten grond	26	3
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	6.507	7.265
Nieuwbouw huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	7.823	3.229
Woningverbeteringen	4.591	1.080
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	2.484	3.425
Aankoop grond	0	0
Investerings overig	189	76
Externe kosten bij verkoop	50	96
Totaal van verwervingen van MVA	15.137	7.906
FVA		
Ontvangsten verbindingen	112	0
Ontvangsten overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	0	0
TOTAAL van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.518	-641

(In duizenden euro's)	2023	2022
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe leningen	6.500	2.300
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossing interne lening	0	0

Aflossing geborgde leningen	8.793	8.874
TOTAAL van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.293	-6.574
Toename (afname) geldmiddelen	-1.752	-1.040
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.936	2.976
Geldmiddelen aan het einde van de periode	184	1.936

15. GRONDSLAGEN VAN WAARDERING EN RESULTAATBEPALING

15.1 Algemeen

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2023 tot en met 31 december 2023. Alle bedragen in de toelichtingen (niet zijnde tabellen) zijn in hele euro's, waarbij afgerond is naar duizendtallen. De bedragen in de tabellen zijn in duizenden euro's.

Activiteiten

De activiteiten van WSZ, statutair gevestigd en kantoor houdende in Dijk 16, Eersel, zijn gericht op de sociale volkshuisvesting in de Kempen. Woningstichting de Zaligheden is op 26 augustus 1963 ingeschreven in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel in Eindhoven onder nummer 17060165.

Lijst van kapitaalbelangen

WSZ heeft geen kapitaalbelangen. De deelneming, Maatschap Kerkebogten (44,54%), is per 31-12-2022 financieel afgesloten. Na afwikkeling van de BTW is in het eerste kwartaal van 2023 de slotuitkering gedaan. Vervolgens is Maatschap Kerkebogten opgeheven en uitgeschreven bij de KvK.

Overige verbindingen

WSZ heeft geen overige verbindingen.

Algemene grondslagen voor de opstelling van de jaarrekening

De jaarrekening is opgesteld volgens de bepalingen van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV). In dit besluit wordt voorgeschreven Titel 9 Boek 2 BW toe te passen, behoudens enkele uitzonderingen van specifieke aard. Tevens is deze jaarrekening opgesteld volgens de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven Richtlijn 645 toegelaten instellingen volkshuisvesting. Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (Wnt) toegepast.

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld. Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen als zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

Oordelen en schattingen

Bij toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur van WSZ 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 bij de toelichting op de betreffende jaarrekeningpost.

Financiële instrumenten

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

Primaire financiële instrumenten

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

Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten waarbij de onderliggende waarde niet beursgenoteerd is, worden tegen kostprijs opgenomen. Indien per balansdatum de reële waarde lager is dan de kostprijs of negatief is, wordt het derivaat ten laste van de winst- en verliesrekening afgewaardeerd naar de lagere reële waarde, tenzij kostprijs-hedge-accounting wordt

toegepast. Bij de bepaling van de lagere reële waarde wordt het effect van lopende rente buiten beschouwing gelaten.

Afscheiden embedded derivaten

Embedded derivaten worden afgescheiden van het basiscontract en afzonderlijk in de jaarrekening verwerkt conform de hiervoor beschreven grondslagen voor derivaten, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Er bestaat geen nauw verband tussen de economische kenmerken en risico's van het in het contract besloten derivaat en de economische kenmerken en risico's van het basiscontract.
- Een afzonderlijk instrument met dezelfde voorwaarden als het in het contract besloten derivaat zou voldoen aan de definitie van een derivaat.
- Het samengestelde instrument wordt niet tegen reële waarde gewaardeerd met verwerking van waardeveranderingen in het resultaat.

15.2 Balans

Vastgoedbeleggingen

DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs onder de Huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De Huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2023 bedraagt deze grens € 808,06 (2022: € 763,47). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage, zoals deze is opgenomen in de

Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

Het DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten. Na eerste verwerking wordt het vastgoed in exploitatie gewaardeerd op basis van actuele waarde. Op grond van artikel 31 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering plaats tegen de marktwaarde. Het Besluit actuele waarde is niet van toepassing. Op grond van artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 vindt de waardering tegen marktwaarde plaats overeenkomstig de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (*Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*).

Bij het toepassen van het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde* wordt de full-versie van het handboek gehanteerd voor het bedrijfsmatige vastgoed en voor de verplaatsbare woningen. Voor het overige vastgoed wordt de basisversie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans. WSZ hanteert de basisversie van het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*, met uitzondering van een beperkt gedeelte van het vastgoed (BOG en verplaatsbare woningen). In de basisversie wordt de waardering van het vastgoed bepaald op portefeuilleniveau. De daaraan gerelateerde herwaarderingsreserve wordt modelmatig op complexniveau bepaald, waardoor een onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Bij deze waardering van het vastgoed is geen taxateur betrokken. Als gevolg hiervan bestaat het risico dat de modelmatig bepaalde actuele waarde van het vastgoed in een bepaalde bandbreedte (+/- 10%) kan afwijken van de actuele waarde die met betrokkenheid van een taxateur (i.e. full versie van het handboek waarbij vrijheidsgraden van toepassing zijn) tot stand zou zijn gekomen.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst- en verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie waar de reserve betrekking op heeft.

Kosten van groot onderhoud

Kosten voor periodiek groot onderhoud worden indien zij voldoen aan de algemene activeringscriteria geactiveerd op basis van historische kosten, op het moment dat deze zich voordoen.

Grondslagen voor de bepaling van de beleidswaarde

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van WSZ en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan: de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa toe te rekenen toekomstige kasstromen, uitgaande van het beleid van WSZ. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige en onzelfstandige woonegelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, rekening houdend met de afslagen voor beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en beheer. De afslagen op de marktwaarde kunnen als volgt worden toegelicht:

1. Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario). Er wordt enkel uitgegaan van het doorexploiteerscenario. Derhalve is er geen rekening gehouden met een uitpondscenario en er wordt geen rekening gehouden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur). Hierbij is de intern bepaalde streefhuur ingerekend in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van huurdersmutatie. De streefhuur is de huur die volgens het beleid van WSZ bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten.

3. Afslag wegens kwaliteit (onderhoud). Hierbij worden de toekomstige onderhoudslasten ingerekend in plaats van de onderhoudsnormen in de markt. De toekomstige onderhoudslasten zijn bepaald overeenkomstig het onderhoudsbeleid van WSZ. Onderdeel hiervan is de vastgestelde meerjarig onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit.
4. Afslag wegens beheer (beheerskosten) Hierbij zijn de toekomstige verhuur- en beheerlasten ingerekend, in plaats van de marktconforme lasten. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van WSZ, zoals deze worden opgenomen onder de kop ‘Lasten verhuur en beheeractiviteiten’ in de resultatenrekening.

De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde. Hierbij wordt verondersteld dat de markttuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Uitgangspunten beleidswaarde

WSZ heeft de volgende uitgangspunten gehanteerd in de beleidswaarde:

Uitgangspunt voor:	2023	2022
Disconteringsvoet	5,63%	5,48%
Gemiddelde streefhuur per maand	€ 696,58	€ 637,66
Beleidsnorm onderhoud	€ 3.001,03	€ 2.599,72
Beleidsnorm beheer	€ 644,37	€ 581,71

Voor zover de gehanteerde uitgangspunten afwijken van die voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat, zijn deze afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en de lasten van verhuur en beheer) en geënt op de voorschriften opgenomen in de bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden die zijn gekwalificeerd als een financieringstransactie, worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van

onroerende zaken verkocht onder voorwaarden, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet, onder de categorie ‘Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden’. Daarnaast wordt ten laste van de overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve betreft het ongerealiseerde positieve verschil tussen de actuele waarde en de historische kostprijs.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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

Financiële vaste activa

Deelneming

De deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van WSZ. Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen, die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming.

Wanneer WSZ geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot

betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening, wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen

De vorderingen op deelnemingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, die gelijk is aan de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen.

Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd kan plaatsvinden. Deze actieve latentie is gewaardeerd tegen contante waarde, waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto-rente van 2,48%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto-rente bestaat uit de voor WSZ geldende rente voor langlopende leningen onder aftrek van belasting op basis van het effectieve belastingtarief. De actieve belastinglatenties hebben betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering van langlopende schulden, te verkopen vastgoed, fiscaal afschrijvingspotentieel en derivaten.

Fiscale boekwaarde

Het beleid van WSZ is erop gericht om in continuïteit woningen aan de doelgroep aan te bieden. Aan het einde van de exploitatieduur van een onroerende zaak, worden de verhuurobjecten over het algemeen gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Fiscaal gezien is er geen sprake van een wijziging van de (gemeentelijke) bestemming van de grond van bouw naar openbaar groen en vindt er derhalve geen fiscale afwikkeling plaats, aangezien de gehele geactiveerde waarde 'doorschuift' naar de volgende exploitatie. WSZ wil aan het einde van de exploitatieduur de woningen slopen om nieuwbouw te plegen. De fiscale boekwaarde op dat moment wordt ingebracht als onderdeel van de vervaardigingsprijs van het nieuw te ontwikkelen vastgoed. Hierdoor wordt de boekwaarde niet ten laste van het fiscale resultaat afgewaardeerd en vindt geen fiscale afwikkeling plaats. Deze cyclus doet zich in continuïteit voor, gebaseerd op het op balansdatum bestaande beleidsvoornemen van WSZ. Zo ontstaat de situatie dat het feitelijke afwikkelmoment (oneindig) ver in de

toekomst ligt en daarom de latentie voor het vastgoed in exploitatie op contante waarde nihil bedraagt.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Vastgoed bestemd voor verkoop betreft de voorraad van woningen die niet meer in exploitatie zijn en zijn aangewezen voor verkoop. Vastgoed bestemd voor verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen of op basis van de verkrijgingsprijs (woningen bestemd voor verkoop onder voorwaarden). De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Grondposities

Ingenomen grondposities (al dan niet met opstallen) zijn aangeschaft met het oog op (her)ontwikkeling van huurprojecten. De posities worden gewaardeerd tegen historische kostprijs en bijkomende kosten of lagere realiseerbare waarde. Rentetoe rekening vindt eerst plaats nadat ontwikkelactiviteiten zijn gestart. Tijdelijke exploitatiekasstromen uit de opstallen worden in het resultaat verantwoord.

Onder de post voorraden zijn verder grondposities zonder concrete bouwbestemming opgenomen, waarvan besloten is tot afstoting. De waardering is tegen verkrijgingsprijs en daaraan toegerekende directe kosten dan wel lagere directe opbrengstwaarde.

Vorderingen

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

Liquide middelen

Liquide middelen bestaan uit kas, bank- en girotegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan kredietinstellingen onder kortlopende schulden. De liquide middelen worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Classificatie eigen vermogen en vreemd vermogen

Een financieel instrument of de afzonderlijke componenten van het instrument worden in de jaarrekening als vreemd vermogen of als eigen vermogen geclassificeerd. Dit overeenkomstig de economische realiteit van de contractuele overeenkomst waaruit het financieel instrument voortvloeit. In de jaarrekening wordt een financieel instrument geclassificeerd overeenkomstig de juridische realiteit. Rente, dividenden, baten en lasten met betrekking tot een (deel van een) financieel instrument worden in de jaarrekening opgenomen afhankelijk van de classificatie van het financieel instrument als financiële verplichting of als eigenvermogensinstrument.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd voor verplichtingen waarvan het waarschijnlijk is dat zij moeten worden afgewikkeld door uitstroom van middelen en waarvan de omvang redelijkerwijs is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Voorzieningen worden gewaardeerd tegen nominale waarde, met uitzondering van de voorzieningen die tegen contante waarde worden gewaardeerd als het effect van de tijds waarde materieel is.

Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen ook feitelijke verplichtingen verwerkt, die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders over verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten.

Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting heeft plaatsgevonden. Verwachte verliezen als gevolg van onrendabele investeringen en herstructureringen worden als bijzondere waardeverandering in mindering gebracht op de boekwaarde van het complex waartoe de investeringen gaan behoren. Indien en voor zover de verwachte verliezen de boekwaarde van het desbetreffende complex overtreffen, wordt voor dit meerdere een voorziening gevormd. Onder verwachte verliezen wordt in dit verband verstaan de verwachte stichtingskosten minus de aan deze investering toe te rekenen marktwaarde.

Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs. Bij het doorzakken van bestaande leningen en derivaten naar nieuwe leningen en bij het uitgeoefend worden van *embedded swaptions* kan sprake zijn van een verschil tussen reële waarde en hoofdsom. Dit verschil is als agio of disagio verantwoord. Na eerste verwerking is sprake van waardering tegen de geamortiseerde kostprijs. Eventueel agio of disagio is in de waardering betrokken. De aflossingsverplichting voor het komende jaar is opgenomen onder de kortlopende schulden.

WSZ heeft in het kader van de verkoop van woningen onder voorwaarden een terugkoopverplichting, die afhankelijk is van de waardeontwikkeling van de woningen. De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt, is de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Kortlopende schulden

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

Voorziening pensioenen

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

- Er is sprake van een middelloonregeling.
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen.
- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar.
- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdomspensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 27% van de pensioengrondslag, gecorrigeerd met de deeltijdfactor.
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, zal het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aanpassen overeenkomstig de consumentenprijsindex voor alle huishoudens. Voor actieve deelnemers geldt dat het bestuur streeft naar verhoging met de loonontwikkeling van de branche woningcorporaties. De toeslagverlening is voorwaardelijk. Er is geen recht op toeslagverlening en het is voor de langere termijn niet zeker of en in hoeverre toeslagverlening zal plaatsvinden. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

Dekkingsgraad

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2023 128,8% (ultimo 2022: 129,0%). De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2023 131,5% (ultimo 2022 133,7%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 104,2% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Er is daarom geen sprake van een dekkingstekort. De dekkingsgraad is ook hoger dan de vereiste dekkingsgraad van 127,1%. Er is daarom ook geen sprake van een reservetekort.

Gedeeltelijke toeslag

Het bestuur van het pensioenfonds heeft in 2023 besloten de opgebouwde aanspraken van (gewezen) deelnemers en de ingegane pensioenen per 1 januari 2024 te verhogen met een gedeeltelijke toeslag. Er was ruimte voor een gedeeltelijke toeslag, omdat de beleidsdekkingsgraad per eind augustus 2023 hoger was dan 110%. Voor gewezen deelnemers en pensioengerechtigden was de ambitie van het fonds 3,30% (stijging van de prijzen in de periode van juli 2022 tot en met juli 2023) en er is een toeslag verleend van 2,42%. Voor actieve deelnemers was de ambitie van het fonds 2,40% (cao-verhogingen in de sector in de periode van 31 juli 2022 tot en met 31 juli 2023) en is een toeslag verleend van 1,76%.

15.3 Grondslagen van resultaatbepaling

Algemeen

Baten worden toegerekend aan het jaar waarop ze betrekking hebben voor zover deze gerealiseerd zijn. De kosten worden bepaald met inachtneming van de hiervoor vermelde grondslagen voor waardering en toegerekend aan het verslagjaar waarop zij betrekking hebben. (Voorzienbare) verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het boekjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden en overigens wordt voldaan aan de voorwaarden voor het opnemen van voorzieningen.

Bedrijfsopbrengsten

Onder de bedrijfsopbrengsten worden die categorieën opgenomen, die kenmerkend zijn voor het bedrijfstype van woningcorporaties. Dit betreft voornamelijk de opbrengst uit de verhuur van woningen, verkoop van woningen (voor derden en uit eigen bezit) en leveringen van aanvullende diensten aan huurders.

Huuropbrengsten

Opbrengsten uit de levering van (huur)diensten worden verantwoord naar rato van de geleverde prestaties. De huuropbrengsten zijn het resultaat van het gevoerde huurprijsbeleid van WSZ, rekening houdend met de door het Rijk bepaalde kaders (zoals maximale huurverhoging, maximaal redelijke huur en maximale huursomstijging) en onder aftrek van huurderving wegens leegstand en oninbaarheid.

Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Hier worden de directe en indirecte kosten verantwoord die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten. Hierbij kan worden gedacht aan lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Lasten onderhoudsactiviteiten

Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'. Onder onderhoudslasten worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke

werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum, worden toegelicht onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Aan deze posten worden de directe lasten met betrekking tot de exploitatie van het bezit toegerekend, die geen betrekking hebben op de verhuur en beheeractiviteiten of onderhoudsactiviteiten. Gedacht kan worden aan onroerendezaakbelasting en verzekeringskosten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder 'Toerekening baten en lasten'.

Netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

Deze post betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de boekwaarde van het bestaand bezit en de toegerekende organisatiekosten. Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De overige waardeveranderingen worden gevormd door de waardevermindering die is ontstaan door nieuwe juridische en feitelijke verplichtingen die tijdens het verslagjaar zijn aangegaan. Het gaat om verplichtingen rond investeringen in nieuwbouw en herstructurering en daarnaast de bijstelling van waardeverminderingen door gewijzigde inschattingen van stichtingskosten en/of marktwaarde.

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

In deze post worden de ongerealiseerde waardeveranderingen verantwoord van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden, die zijn ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden in het verslagjaar.

Opbrengsten en kosten overige activiteiten

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

Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie

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

Lonen, salarissen en sociale lasten

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

Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf voorziening pensioenen. De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in 'Toerekening baten en lasten'.

Overige organisatiekosten

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

Kosten omtrent leefbaarheid

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

Financiële baten en lasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van die betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen. Onder rentelasten wordt ook de vrijval van agio's verantwoord, gevormd bij de doorzakoperatie en door het uitoefenen van *embedded swaptions*. Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke tijd vergt om het actief gebruiksklaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging.

Belastingen

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

Sinds 1 januari 2008 vallen de woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de Belastingdienst betreffende de Vaststellingsovereenkomst 2 (VSO 2). De VSO 1 is eenzijdig in 2008 door de Belastingdienst opgezegd. WSZ heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten

vaststellingsovereenkomst (VSO 2) af. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. In november 2022 heeft de Belastingdienst laten weten per 1 januari 2023 VSO 2 ook op te zeggen. Deze opzegging heeft voor WSZ minimale gevolgen. Bij de opzegging heeft de Belastingdienst enkele toezeggingen gedaan voor onzekerheden die door de opzegging ontstaan. WSZ heeft op basis hiervan de fiscale positie ultimo 2023 en het fiscale resultaat 2023 bepaald. Doordat jurisprudentie ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

Resultaat deelnemingen

Als resultaat van deelnemingen waarin invloed van betekenis wordt uitgeoefend op het zakelijke en financiële beleid, wordt het aan de woningcorporatie toekomende aandeel opgenomen in het resultaat van deze deelnemingen. Dit resultaat wordt bepaald op basis van de bij WSZ geldende grondslagen voor waardering en resultaatbepaling. Bij deelnemingen waarop geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, wordt het dividend als resultaat aangemerkt. Verwerking hiervan vindt plaats onder de financiële baten en lasten.

Toerekening baten en lasten

Om tot de functionele indeling van de winst- en verliesrekening te komen, wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. Hierbij worden de personeelslasten verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van de fte-invulling per bedrijfsfunctie. Na onderzoek is gebleken dat dit een eenvoudige methode is waarbij de kosten op een juiste manier worden toebedeeld.

Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

16. TOELICHTING OP DE BALANS PER 31 DECEMBER 2023

Vastgoedbeleggingen

Vastgoed in exploitatie

Een overzicht van het vastgoed in exploitatie is hierna opgenomen:

(In duizenden euro's)	DAEB- vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Totaal
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	258.580	17.571	276.151
Cumulatieve herwaarderingen	393.472	5.046	398.518
Cumulatieve afwaarderingen	-8.304	-2.879	-11.183
Boekwaarde per 31 december 2022	643.748	19.738	663.486
Mutaties			
Investerings duurzaamheid	1.144	13	1.157
Investerings renovatie	3.928	0	3.928
Investerings opleveringen nieuwbouw	2.113	0	2.113
Desinvesteringen	-39	-320	-359
Overboeking naar voorraden	-15	0	-15
Overboeking van voorraden	10	0	10
Overboeking herwaardering mva in ontwikkeling	71	0	71
Herwaardering op de renovaties	-3.317	0	-3.317
Herwaardering op de desinvesteringen	-1.166	53	-1.113
Aanpassing marktwaarde	7.175	452	7.626
Totaal mutaties 2023	9.904	198	10.102
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	265.712	17.263	282.975
Cumulatieve herwaarderingen	395.865	5.514	401.379
Cumulatieve afwaarderingen	-7.926	-2.842	-10.768
Boekwaarde per 31 december 2023	653.651	19.935	673.586

Per 31 december 2023 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen herwaarderingen € 401.379.000,-. Deze heeft voor € 395.866.000,- betrekking op het DAEB-vastgoed en voor € 5.514.000,- op het niet-DAEB-vastgoed.

Marktwaarde

Zowel het DAEB- als het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie is gewaardeerd tegen de marktwaarde in verhuurde staat, die is bepaald op basis van het *Handboek modelmatig waarderen marktwaarde*, dat als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) Methode bepaald. Bij het bepalen van de marktwaarde is de basisversie van het waarderingshandboek gehanteerd, behalve voor het bedrijfsmatige vastgoed (BOG) en voor de verplaatsbare woningen. Daarbij is de full-versie van het handboek gebruikt. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd. Voor zover de basisversie van het waarderingshandboek is gehanteerd, is de marktwaarde niet gebaseerd op een waardering door een onafhankelijke en ter zake deskundige taxateur. Voor het BOG en de verplaatsbare woningen is dit wel het geval.

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

- Woongelegenheden 5,10% - 6,44%
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 7,42% - 8,33%
- Intramuraal zorg vastgoed 6,42% - 7,26%
- Parkeergelegenheden 7,42% - 7,51%

Voor de verplaatsbare woningen en het BOG-bezit zijn de variabelen in de berekening conform het waarderingshandboek gehanteerd, met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden:

Vrijheidsgraad	Basisvariant	Aanpassing Cushman & Wakefield
Markthuur	Normhuren per type vastgoed.	Op basis van marktreferenties.

Disconteringsvoet	Modelmatig vastgesteld.	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties.
Exploitatiekosten	Normbedrag per type vastgoed.	Normbedrag per type vastgoed.
Exit Yield	Berekende eindwaarde.	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties.

Complexindeling

Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat verkocht kan worden. Er bestaat geen minimum of maximum voor het aantal verhuureenheden in een waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit zowel DAEB- als niet-DAEB-vastgoed. De waarderingscomplexen ten behoeve van de berekening van de marktwaarde zijn door middel van de volgende indeling bepaald:

1e verdeling:

Vastgoed categorieën

Categorie 1	Woningen en woongebouwen
Categorie 2	Bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed
Categorie 3	Parkeergelegenheden
Categorie 4	Intramuraal vastgoed

2e verdeling:

Locatie

Door middel van de postcodes is het vastgoed verdeeld naar locatie.

3e verdeling:

Indeling woningen in EGW/MGW

Categorie 1	Eengezinswoningen
Categorie 2	Meergezinswoningen

4e verdeling:	Bouwjaar
Leeftijdsklasse 1	< 1900
Leeftijdsklasse 2	=> 1900 < 1920
Leeftijdsklasse 3	=> 1920 < 1940
Leeftijdsklasse 4	=> 1940 < 1970
Leeftijdsklasse 5	=> 1970 < 1990
Leeftijdsklasse 6	=> 1990 < 2018
Leeftijdsklasse 7	=> 2018 <

Parameters

Bij het bepalen van de toekomstige kasstromen voor de DCF-berekening wordt gebruik gemaakt van de volgende parameters (bedragen in €):

Macro-economische parameters	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029 e.v.
Prijsinflatie	3,90%	3,80%	2,40%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Looninflatie	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Bouwkostenstijging	5,80%	5,60%	4,10%	4,10%	4,10%	3,30%	2,50%
Leegwaardestijging (afhankelijk van ligging)	3,60%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

Parameters woonegelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW doorexploiteren			1.441 - 2.205		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW doorexploiteren			1.254 - 2.315		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - EGW uitponden			842 - 1.181		
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW uitponden			726 - 1.342		

Achterstallig onderhoud per vhe -EGW en MGW	€ 0
Beheerkosten per vhe - EGW	€ 508,90
Beheerkosten per vhe - MGW	€ 499,38
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)	Gemeentelijke tarieven
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)	€ 0,07
Huurderving (% van de huursom)	1,0%
Juridische splitsingskosten per eenheid	€ 604,12
Technische splitsingskosten per eenheid	€ 0
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde)	1,0%
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)	11,4%

Parameters parkeergelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud parkeerplaats per jaar			€ 63,48		
Instandhoudingsonderhoud garagebox per jaar			€ 213,72		
Beheerkosten parkeerplaats per jaar			€ 31,74		
Beheerkosten garagebox per jaar			€ 43,38		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)			0,23%		
Juridische splitsingskosten per eenheid			€ 604,12		
Technische splitsingskosten per eenheid			€ 0		
Verkoopkosten per eenheid			€ 604,12		
Mutatieleegstand (in maanden)			6		
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)			11,4%		

Parameters bedrijfsmatig en maatschappelijk vastgoed	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO (BOG)			€ 6,88		
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO (MOG)			€ 8,36		
Mutatieonderhoud per m ² BVO (BOG)			€ 11,53		
Mutatieonderhoud per m ² BVO (MOG)			€ 13,97		
Marketing (% van de marktjaarhuur)			14%		
Achterstallig onderhoud per vhe			€ 0		
Beheerkosten - BOG (% van de markthuur)			3%		
Beheerkosten - MOG (% van de markthuur)			2%		
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		Gemeentelijke tarieven			
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ)			0,13%		
Mutatieleegstand (in maanden)			6		
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)			11,4%		

Parameters intramuraal zorg vastgoed	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Instandhoudingsonderhoud per m ² BVO			€ 11,11		
Mutatieonderhoud per m ² BVO			€ 13,97		
Marketing (% van de marktjaarhuur)			14%		
Achterstallig onderhoud per vhe			€ 0		
Beheerkosten (% van de markthuur)			2,5%		
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten inclusief OZB (% van de WOZ)			0,35%		
Mutatieleegstand (in maanden)			6		
Overdrachtskosten (% van de berekende waarde)			11,4%		

Daar waar maar één parameter vermeld staat, geldt deze voor alle jaren (2023 tot en met 2027 en verder).

Taxatie

Medio 2017 is het gehele bedrijfsmatige onroerend goed in exploitatie getaxeerd door een onafhankelijke en deskundige externe taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register

Vastgoed Taxateurs. Voor de jaarrekening 2023 is het BOG-bezit opnieuw volledig getaxeerd. Het taxatierapport en het taxatiedossier waarin de waardering en de daarbij gehanteerde aanpassingen ten opzichte van de basisvariant zijn onderbouwd en vastgelegd, zijn in het bezit van WSZ en op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties. De verplaatsbare woningen zijn in 2022 opgeleverd en getaxeerd door een taxateur. De taxatie van 2022 is voor de jaarrekening 2023 geüpdatet naar de situatie op 31 december 2023. Ook hiervan zijn de taxatierapporten op aanvraag beschikbaar.

Handboek

WSZ heeft gekozen voor het toepassen van de basisvariant van het *Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille*. Dit betekent dat de waardering voor de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. Dit handboek stelt dat toepassing van de basisvariant leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau. Toepassing van de full-variant leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Validatie handboek

Elk jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd, op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-variant toepassen. Dat wil zeggen: de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Uit het validatierapport over de waarderingsultimo 2022, blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie onzekerheid van + of -10%. Uit het validatierapport blijkt echter ook dat de methodiek onder druk staat en jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. Het validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt. De jaarlijkse mutatie van de marktwaarde die tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille), bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie effecten anderzijds. Voor WSZ bedraagt het validatie-effect in COROP-regio Zuidoost-Noord-Brabant conform de Fakton-effectenrapportage d.d. 4 april 2024 9%.

Verklaring waardemutatie marktwaarde

De waardemutaties in de vastgoedbeleggingen zijn in het onderstaande overzicht samengevat.

(In duizenden euro's)	DAEB	Niet-DAEB	Totaal
1 januari	643.748	19.738	663.486
Vorraadmutaties			
Verkoop	-1.381	-231	-1.612
Nieuwbouw/splitsing	2.453	27	2.480
Mutatie objectgegevens			
Contractuur en leegstand	-364	106	-258
Maximaal redelijke huur	1.120	0	1.120
WOZ-waarde	-3.993	-90	-4.083
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-20	-9	-29
Mutatiegraad doorexploiteren	759	-22	737
Complexdefinitie en verkooprestricties	15	0	15
Methodische wijzigingen handboek			
Overdrachtskosten	-13.941	-409	-14.350
Parameterwijzigingen als gevolg van marktontwikkelingen			
Macro-economische parameters	-2.333	-60	-2.393
Reguliere huurstijging	10.071	125	10.196
Mutatiegraad uitpenden	-948	10	-938
Markthuur	30.138	77	30.215
Leegwaardestijging	5.339	706	6.045
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-11.582	-63	-11.645
Disconteringsvoet	-4.451	-67	-4.518
Overige	-979	-1	-980

Mutatie in verband met full-taxatie	0	98	98
31 december	653.651	19.935	673.586

Beleidswaarde

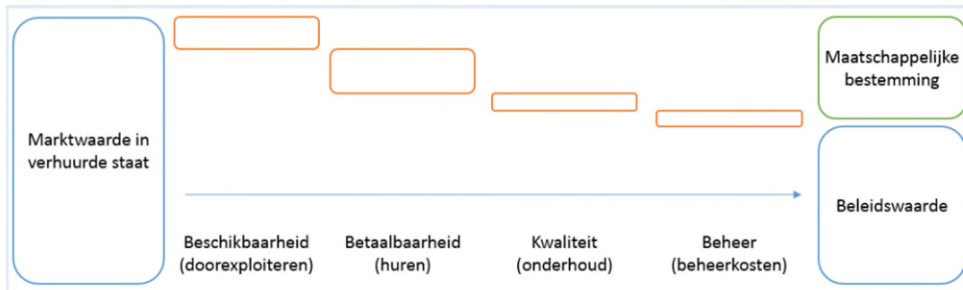
Het is de doelstelling van WSZ om te voorzien in passende huisvesting voor hen die dat zelf kunnen. Daarom wordt van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde in de toekomst wordt gerealiseerd. Daarom wordt hieronder de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. Deze beleidswaarde sluit aan op het beleid van WSZ en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed, uitgaande van dit beleid. De beleidswaarde van BOG/MOG/ZOG is gelijk aan de marktwaarde en hierbij wordt verondersteld dat de marktuitsgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Waarderingshandboek

De beleidswaarde van het DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 328.802.000,- (31 december 2022: € 348.234.000,-). De beleidswaarde van het niet-DAEB-vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 14.577.000,- (31 december 2022: € 15.253.000,-). Bij het bepalen van de beleidswaarde is het waarderingshandboek gehanteerd. De berekening van de beleidswaarde kent als startpunt de marktwaarde. De beleidswaarde wordt bepaald door op vier aspecten aanpassingen door te voeren in de uitgangspunten van de berekening van de marktwaarde. Deze aspecten zijn:

- Beschikbaarheid: voor de gehele portefeuille wordt het doorexploiteerscenario gehanteerd.
- Betaalbaarheid: de markthuur wordt vervangen door de beleidshuur.
- Kwaliteit: de marktnorm voor onderhoud wordt vervangen door de onderhoudsnorm van de woningcorporatie.
- Beheer: de marktnorm voor beheer wordt vervangen door de beheernorm van de woningcorporatie.

Op basis van onderstaande watervalgrafiek wordt het verloop van de marktwaarde naar de beleidswaarde weergegeven.



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

(In duizenden euro's)	DAEB	Niet-DAEB
	vastgoed	vastgoed
Marktwaarde per 31 december 2023	653.651	19.935
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	119.218	2.183
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-299.636	-5.952
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-163.364	-2.197
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	18.933	608
Beleidswaarde per 31 december 2023	328.802	14.577

(In duizenden euro's)	DAEB	Niet-DAEB
	vastgoed	vastgoed
Marktwaarde per 31 december 2022	643.748	19.738
Afslag wegens beschikbaarheid (doorexploiteerscenario)	106.705	1.957
Afslag wegens betaalbaarheid (beleidshuur)	-309.688	-5.637
Afslag wegens kwaliteit (onderhoud)	-117.364	-1.527
Afslag wegens beheer (beheerskosten)	24.833	722
Beleidswaarde per 31 december 2022	348.234	15.253

Disconteringsvoet

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het *Handboek modelmatig waarderen* gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek van 29 maart 2024 voor de COROP-regio waarin WSZ actief is, positief bijgesteld met 0,11% ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek van 31 januari 2024 (COROP-regio Zuidoost-Noord-Brabant). Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld.

Deze bijstelling is doorgevoerd om marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren. Om dit te bereiken zijn geen relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) aangepast, anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde, verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse. Hieruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 33 miljoen.

Nieuwe disconteringsvoet

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend wijzigt. Deze beleidswaarde moet al ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi2024) worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde, naar een sectorbreed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de DAEB-portefeuille en 4,6% voor de niet-DAEB portefeuille. De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,59% voor de DAEB-portefeuille en gemiddeld 7,04% voor de niet-DAEB portefeuille.

Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing ondergaat, waarmee de huidige beleidswaarde als sturingsmiddel aan kracht verliest voor de beoordeling van de continuïteit van de corporatie. De Aw gaf in een bericht van 29 april 2024 aan dat een overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023, bij de Aw en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

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

Sensitiviteitsanalyse beleidswaarde

In onderstaande tabel staan de voornaamste uitgangspunten met hun gemiddelde. Ook wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde:

	Gemiddelde waarde in beleidswaarde per 31-12-2023	Aanpassing	Effect op de beleidswaarde in € 1.000,-	Effect op de beleidswaarde in %
Disconteringsvoet	5,63%	+ 0,50%	- 32.700	-/- 9,54%
Disconteringsvoet	5,63%	- 0,50%	+ 38.877	+ 11,34%
Streefhuur per maand	€ 696,58	+ 10%	+ 47.070	+ 13,74%
Lasten beheer per jaar	€ 644,37	+ € 200,00	- 28.141	-/- 8,21%
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.001,03	- € 200,00	+ 28.141	+ 8,21%
Lasten onderhoud per jaar	€ 3.001,03	+ € 200,00	- 28.141	- 8,21%

De beheernorm van WSZ is lager dan gemiddeld, omdat WSZ haar personeelslasten en beheerlasten zo laag mogelijk probeert te houden. Dit doen we door een efficiënte bedrijfsvoering te voeren.

Het onroerend goed is wat betreft vreemd vermogen nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie, waarvoor richting Waarborgfonds

Sociale Woningbouw een obligo-verplichting geldt. Als gevolg hiervan is het onroerend goed dat met deze leningen is gefinancierd niet hypothecair bezwaard.

De activa zijn verzekerd ter hoogte van de aanschaf- dan wel voortbrengingskosten. De reguliere woningen zijn voor een vast bedrag per woning verzekerd. De herbouwwaarde speelt hierin geen rol. Het overige bezit, waaronder maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed, heeft wel een verzekerde som op basis van de herbouwwaarde. De verzekerde som op basis van de herbouwwaarde hiervan bedraagt op balansdatum € 45.768.099,-. Het bezit wat onder een vereniging van eigenaren valt, is in deze cijfers niet meegenomen.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Een overzicht van de onroerende zaken verkocht onder voorwaarden en het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is hierna opgenomen (bedragen in € 1.000,-).

(In duizenden euro's)	Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet-DAEB
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.378	2.391	2
Herwaarderingen	11.934	-256	0
Boekwaarde per 1 januari 2023	44.312	2.135	2
Mutaties			
Investeringen	1.866	8.067	18
Desinvesteringen	-1.684	-78	-20
Overboeking naar DAEB-vastgoed in exploitatie*		-2.113	0
Overboeking voorziening		-415	
Terugname voorziening als gevolg van overboeking		254	

Overige waardeveranderingen en terugnemingen daarvan	-128		
Totaal mutaties 2023	54	5.715	-2
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	32.560	8.267	0
Cumulatieve herwaarderingen	11.806	-416	0
Boekwaarde per 31 december 2023	44.366	7.851	0

*De overboeking naar het DAEB-vastgoed in exploitatie betreft de oplevering van projecten. De overboeking vanuit DAEB-vastgoed in ontwikkeling bestaat uit stichtingskosten van € 2.113.061 en de waardeverandering bij oplevering van € 71.033.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Het verloop van de woningen verkocht onder voorwaarden kan als volgt worden weergegeven:

	Koopgarant 2023	Koopgarant 2022
Aantal eenheden 1 januari	176	177
Verkopen boekjaar	7	12
Terugkopen boekjaar	9	13
Aantal eenheden 31 december	174	176

Bij de contracten gebaseerd op het Koopgarantprincipe, geldt dat er sprake is van verleende kortingen tussen 10,00% en 37,41%. Daarnaast heeft WSZ een terugkoopverplichting. Het aandeel van WSZ in de waardeontwikkeling van de woning was gemiddeld 35,31% in 2023 en 35,08% in 2022.

Materiële vaste activa

Een overzicht van de materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie is hierna opgenomen (in € 1.000,-):

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.358
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.785
Boekwaarde per 1 januari 2023	1.573
Mutaties	
Investerings	181
Desinvesteringen	-18
Afschrijvingen	-140
Afschrijving desinvesteringen	17
Totaal mutaties 2023	40
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	3.521
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	-1.908
Boekwaarde per 31 december 2023	1.613

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

	Afschrijfsysteem	Afschrijvingstermijn
Bedrijfsgebouwen	lineair	40 jaar
Installaties	lineair	10 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar
Vervoermiddelen	lineair	5 jaar

Financiële vaste activa

Vorderingen op maatschappijen waarin werd deelgenomen (Maatschap Kerkebogten):

(In duizenden euro's)	Ledenkapitaal	Ingebrachte grond	Boekwaarde
Maatschap Kerkebogten	0	0	0

WSZ participeerde voor 44,54% in maatschap Kerkebogten. Per 31-12-2022 is Maatschap Kerkebogten financieel afgesloten. Na afwikkeling van de BTW is in het eerste kwartaal van 2023 de slotuitkering gedaan. Vervolgens is Maatschap Kerkebogten opgeheven en uitgeschreven bij de KvK.

Latente belastingvorderingen

WSZ kent ultimo 2023 de volgende latente belastingvorderingen:

- Tijdelijke waarderingsverschillen voor (dis)agio leningen o/g.
- Fiscaal afschrijvingspotentieel op vastgoed in exploitatie.
- Tijdelijke waarderingsverschillen van te verkopen vastgoed (inclusief grondposities).
- Tijdelijke waarderingsverschillen derivaten en embedded derivaat-leningen.

Het totaal van de latenties ultimo 2023 is als volgt:

(In duizenden euro's)	2023	2022
(dis) agio leningen	452	500
Afschrijvingspotentieel	1.079	1.702
Te verkopen vastgoed (inclusief grond)	574	466
Derivaten	1.001	1.074
Embedded derivaat leningen	479	428
	3.585	4.170

Het verloop van de latente belastingvordering in verband met fiscaal (dis)agio leningen o/g is als volgt:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	500	582
Mutatie latentie	-48	-82
Boekwaarde 31 december	452	500

De latentie fiscaal (dis)agio leningen o/g ontstaat doordat de waarde van de leningenportefeuille van WSZ op de fiscale openingsbalans anders is dan de nominale waarde van deze leningen. In de toekomst wordt de latentie geleidelijk gerealiseerd door een hogere toerekening van financieringskosten aan het fiscale resultaat dan aan het commerciële resultaat. In 2024 wordt naar verwachting € 54.231,- van de vordering afgewikkeld. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 565.246,-.

Het verloop van de latente belastingvordering in verband met fiscale afschrijvingen is als volgt:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	1.702	2.015
Mutatie latentie	-623	-313
Boekwaarde 31 december	1.079	1.702

Omdat er op de fiscale boekwaarde van het vastgoed wel kan worden afgeschreven en op het vastgoed in exploitatie in de jaarrekening niet, wijkt de fiscale waardering op dit vlak af. Hiervoor wordt een latentie gevormd. Dit zolang de fiscale bodemwaarde niet is bereikt. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 1.358.605,-. Het verloop van de latente belastingvordering op te verkopen vastgoed is als volgt:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	466	336
Mutatie latentie	108	130
Boekwaarde 31 december	574	466

Deze latentie wordt opgenomen, omdat de fiscale waardering van de woningen afwijkt van commerciële waardering. Deze heeft alleen betrekking op de woningen die naar verwachting in de komende tien jaar worden verkocht. Door de toename van de marktwaarde is het verschil tussen de fiscale boekwaarde en de marktwaarde positief. Maar er wordt voor alle verkopen een HIR gevormd en daarom wordt geen latentie gewaardeerd voor de woningen. Ten aanzien van verkoop Fraterhuis is het verschil tussen fiscale boekwaarde en marktwaarde negatief. Voor dit gedeelte is wel een latentie gevormd. De contante waarde van de latentie is € 240.037,- en de nominale waarde is € 245.994,-. Ook is hierin het waarderingsverschil opgenomen van de te verkopen grondposities conform begroting. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 343.419,- en de contante waarde € 333.473,-.

Het verloop van de latente belastingvordering derivaten is als volgt:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	1.074	2.819
Mutatie latentie	-73	-1.745
Boekwaarde 31 december	1.001	1.074

De actieve belastinglatentie voor verplichtingen uit hoofde van extendible leningen heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering. Deze verplichting wordt commercieel verantwoord, terwijl deze fiscaal niet wordt opgenomen. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verrekenbaar verschil. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief. Op basis van de gemiddelde looptijd van de leningen (19,86 jaar) is de latentie contant gemaakt. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 1.629.482,-.

Het verloop van de latentie belastingvordering inzake embedded derivaat-leningen is als volgt:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	428	458
Mutatie latentie	51	-30
Boekwaarde 31 december	479	428

De actieve belastinglatentie voor het embedded derivaat-leningen heeft betrekking op het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering van de lening door het uitoefenen van het derivaat. Deze verplichting wordt commercieel verantwoord, terwijl deze fiscaal niet wordt opgenomen. Hierdoor ontstaat een tijdelijk verrekenbaar verschil. De actieve belastinglatentie is gebaseerd op het geldend vennootschapsbelastingtarief. De nominale waarde van deze latentie bedraagt € 841.689,-.

Voorraad grondposities

Het betreft potentiële ontwikkellocaties voor nieuwbouw waarvoor nog geen concrete bouw- of ontwikkelactiviteiten plaatsvinden:

Locatie	Aantal m ² 31-12-2023	31-12- 2022	Her- classificatie	Des- investering	31-12-2023
Zwartakkers en De Biezen Bladel	21.054	923	0	0	923
Willibrorduslaan Casteren	4.936	154	0	0	154
Groenstraat Duizel	5.565	112	0	0	112
De Vonder Eersel	17.560	1.075	0	-5	1.070
Fraterhuis Reusel	0	63	-63	0	0
Totaal		2.327	-63	-5	2.259

Vastgoed bestemd voor verkoop

Hierna wordt een specificatie gegeven van de boekwaarde en de verwachte opbrengstwaarde van het vastgoed bestemd voor verkoop:

(In duizenden euro's)	Boekwaarde	Verwachte opbrengst
Huurwoningen bestemd voor vrije verkoop	934	1.365
Koopgarant in voorraad	0	0
Stand 31 december 2023	934	1.365

Ultimo 2023 zijn er geen Koopgarantwoningen op voorraad om in 2024 verkocht te worden. Daarnaast zijn er 23 huurwoningen die ultimo 2023 niet in exploitatie zijn en die bestemd zijn voor de vrije verkoop. Hieronder vallen 21 huurwoningen in het Fratershuis in Reusel.

Vorderingen

(In duizenden euro's)	2023	2022
Huurdebiteuren	285	257
Te vorderen VPB	0	1.127
Overlopende activa	240	412
	525	1.796

Huurdebiteuren

De vordering op debiteuren omvat naast de huren ook te vorderen herstelkosten en incassokosten. De vordering op debiteuren is als volgt te specificeren:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Huurdebiteuren	473	458
Af: voorziening dubieuze debiteuren	-188	-201
	285	257

Eind 2023 bedroeg het huurachterstandspercentage 1,80% (eind 2022: 1,72%). Het gaat daarbij om de totale waarde van de huurachterstand van zittende en vertrokken huurders, gedeeld door de totaal gefactureerde jaarhuur. De totale huurachterstand is inclusief alle huurdergerelateerde vorderingen, zoals mutatiekosten, servicekosten, betalingsregelingen, schuldsanering en achterstand deurwaarders, inclusief sociale huur, BOG, vrije sectorhuur en parkeerplaatsen.

Betalingsregelingen

Een belangrijk deel van het huurachterstandspercentage wordt alsnog geïnd, zij het op een later tijdstip. Een groot deel van het bedrag betreft namelijk betalingsregelingen met huurders. Daarnaast is er ook bij verschillende huurders sprake van schuldenregelingen (minnelijke schikkingen of afspraken in het kader van de Wet schuldsanering natuurlijke personen, Wsnp). In vrijwel al deze gevallen ontvangt WSZ nog een deel van de vordering na afloop van het schuldsaneringstraject. Zolang dit traject niet is afgelopen, wordt de schuld echter volledig meegenomen in de huurvordering op zittende huurders

Het verloop van de voorziening dubieuze debiteuren is als volgt:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Stand 1 januari	-201	-193
Dotatie	-32	-37
Vrijval	46	29
Stand 31 december 2023	-188	-201

Liquide middelen

(In duizenden euro's)	2023	2022
Kas	0	0
BNG-bank	169	1.913
Rabobank rekening-courant	4	8
Rabobank spaarrekening	11	15
	184	1.936

Omdat er geen belangrijke beperkingen zijn inzake de beschikbaarheid van geldmiddelen, staan deze ter vrije beschikking. WSZ maakte eind 2023 geen gebruik van de rekening-courantfaciliteit van de BNG. De maximale kredietfaciliteit bedroeg per 31 december 2023 € 2,0 miljoen. De verschuldigde rente van deze faciliteit bedraagt 1-mnd Euribor%.

Eigen vermogen

(In duizenden euro's)	2023	2022
Eigen vermogen 1 januari	515.124	473.579
Correctie eigen vermogen 1 januari	0	0
Resultaat boekjaar	16.044	41.545
Eigen vermogen per 31 december	531.168	515.124

Het verloop van de herwaarderingsreserve is als volgt:

(In duizenden euro's)	Herwaarderings-reserve DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaar-deringsreserve niet-DAEB- vastgoed in exploitatie	Herwaarderings-reserve onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	Totaal
Boekwaarde per 1 januari 2023	393.472	5.046	11.934	410.452

Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.047	-50	-673	-1.770
Toename uit hoofde van stijging van de marktwaarde	13.639	700	1.844	16.183
Afname uit hoofde van daling van de marktwaarde	-10.198	-183	0	-10.381
Herclassificaties/ herkwalificaties	0	0	0	0
Boekwaarde per 31 december 2023	395.866	5.513	13.105	414.484

Het verloop van de post overige reserves is als volgt:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Stand per 1 januari	63.128	21.881
Winstverdeling vorig boekjaar	41.545	62.367
Correctie eigen vermogen 1 januari	0	0
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	-4.033	-21.121
Stand per 31 december 2023	100.640	63.128

Resultaat na belastingen boekjaar

Het verloop van het resultaat boekjaar is als volgt:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Stand per 1 januari	41.545	62.063
Resultaatbestemming	-41.545	-62.063
Resultaat boekjaar	16.044	41.545
Stand per 31 december 2023	16.044	41.545

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2023

Het Bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor om het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 16.044.000,- geheel ten gunste van de overige reserves te brengen. Dit voorstel is nog niet in de jaarrekening verwerkt. Het resultaat over het boekjaar 2023 ten bedrage van € 16.044.000,-, dat geheel ten gunste van de overige reserves wordt gebracht, betreft € 12.011.000,- gerealiseerd resultaat en € 4.033.000,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn onder te verdelen in € 2.394.000,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen DAEB-vastgoed in exploitatie, € 468.000,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed in exploitatie en € 1.171.000,- niet-gerealiseerde waardeveranderingen onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De niet-gerealiseerde waardeveranderingen zijn ten gunste van de herwaarderingsreserve verantwoord in de toelichting bij het eigen vermogen.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

De jaarrekening 2022 is vastgesteld in de vergadering van de Raad van Commissarissen op 20 juni 2023. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het voorstel.

Voorzieningen

Het verloop van de voorzieningen is als volgt:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Voorziening voor onrendabele investeringen	122	1.702
Voorzieningen per 31 december 2023	122	1.702

Het verloop van de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructurering is als volgt:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Stand per 1 januari	1.702	83
Dotatie boekjaar	2.319	2.623
Ottrekking boekjaar	--3.899	-1.004
Boekwaarde per 31 december 2023	122	1.702

De voorziening wordt naar verwachting geheel binnen één jaar gerealiseerd.

Langlopende schulden¹⁾

(In duizenden euro's)	2023	2022
Schulden aan kredietinstellingen	137.937	137.599
Agio leningen inclusief Vestia	10.421	11.358
Langlopende verplichtingen derivaten	3.262	3.859
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.542	42.497
Totaal langlopende schulden	194.162	195.313

Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. De gemiddelde rentevoet van de leningen ultimo 2023 bedraagt 3,34%. Van het totaal van de langlopende schulden wordt een bedrag van € 5.183.918 in het volgend boekjaar afgelost. Van het totaal aan schulden heeft een bedrag van € 44.760.182 een looptijd tussen één en vijf jaar en een bedrag van € 87.993.418 een looptijd langer dan vijf jaar.

Schulden aan kredietinstellingen

(In duizenden euro's)	2023
Stand 1 januari 2023	145.415
Gerubriceerd onder kortlopende schulden	-5.184
Bij: nieuwe leningen	-
Bij: Opname roll-over-lening	6.500
Af: aflossingen	-8.794
Af: Terugplaatsing roll-over-lening	-
Stand 31 december 2023	137.937

De nominale stand van de leningen per 31-12-2023 bedraagt € 148.121.436. De marktwaarde van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige

aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2023 bedraagt € 167.031.585,- (31 december 2022: € 163.520.000). De gehanteerde disconteringsvoet is in beide jaren afgeleid van de zesmaands swapcurve van betreffend jaar.

Borging door WSW

Per ultimo 2023 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 148.121.436 (2022: € 149.414.728) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Ook zijn hiervoor garanties door overheden (gemeenten) verstrekt. Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage en naar resterende looptijd:

Aflossingsvorm	looptijd	rente%	Saldo
Annuïtaire lening	11,71 jr	1,34%	2.293
Fixe-leningen	9,83 jr	3,38%	145.828
Fixe-leningen met embedded options			
Totaal per 31 december 2023	10,36 jr	3,34%	148.121

(In duizenden euro's)		2023
Agio leningen per 1 januari	11.358	
Amortisatie disagio lening i.v.m. derivaten	-471	
Amortisatie disagio Vestia leningen	-466	
Stand 31 december 2023		10.421

(In duizenden euro's)		2023
Waarde derivaat per 1 januari	3.858	
Waardeverandering 2023	-596	
Stand 31 december 2023		3.262

Langlopende verplichtingen derivaten

WSZ heeft in de leningenportefeuille eind 2023 drie leningen waaraan afgeleide financiële producten gekoppeld zijn (derivaten). De derivaten bevatten geen bijstortingsclausules in geval van een negatieve waarde van de derivaten.

Toelichting op derivaten

Financiële instrumenten - embedded derivaten

Conform de in hoofdstuk 11 beschreven grondslagen voor het afscheiden van derivaten, worden alle embedded derivaten die voldoen aan de afscheiding van het basiscontract hiervan, daadwerkelijk afgescheiden en afzonderlijk als een derivaat verwerkt.

Hedge-strategie

WSZ heeft in zijn Treasurystatuut als uitgangspunt dat er géén gebruik wordt gemaakt van nieuwe financiële derivaten.

Embedded derivaten

WSZ heeft in het verleden enkele leningen afgesloten met daarin besloten embedded derivaten. Onderstaand volgt een beschrijving van de betreffende contracten.

Lening 1: ABN AMRO Bank, contractnummer 24.02.65.351

Dit betreft een extendible fixe-lening met een nominale waarde van € 9.500.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een *receiver swaption*. Door het embedded derivaat heeft de geldgever op 3 januari 2028 het recht de lening te continueren tegen een vaste rente van 3,90% of driemaands Euribor voor een periode van twintig jaar. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2023 € 1.675.015,- negatief (31-12-2022: € 2.089.452,-negatief).

Lening 2: ABN AMRO Bank, contractnummer 24.02.65.343

Dit betreft een extendible fixe-lening met een nominale waarde van € 10.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen. Het betreft een combinatie van een gekochte *cap* en een *collar*. Door het embedded derivaat heeft de geldgever vanaf 4 januari 2008 tot 4 januari 2027 het recht de lening te continueren tegen de volgende

condities: de geldnemer is over het schuldrestant een rente verschuldigd die gebaseerd is op driemaands Euribor vermeerderd met een opslag van 0,45% op jaarbasis. Met dien verstande dat indien het driemaands Euribor (exclusief de hiervoor vermelde opslag) aan het begin van een nieuwe renteperiode hoger is dan 3,90% op jaarbasis, dan bedraagt de rente 4,35%. Is de variabele rente lager of gelijk aan 2,24% op jaarbasis, dan bedraagt de rente 4,15%. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2023 € 183.351,- negatief (31-12-2022: € 38.682,- negatief).

Lening 3: BNG Bank, contractnummer 142879/ 62268

Dit betreft een extendible fixe-lening met een nominale waarde van € 8.000.000,-. In deze lening is een embedded derivaat opgenomen, het betreft een *receiver swaption*. Door het embedded derivaat heeft de geldgever op 1 maart 2027 het recht de lening te continueren tegen een vaste rente van 4,05% voor een periode van negentien jaar of de lening nominaal te laten aflossen. De marktwaarde van het embedded derivaat is per 31 december 2023 € 1.404.136,- negatief (31-12-2022: € 1.730.529,- negatief).

Zekerheden

Alle leningen zijn geborgd door WSW. Voor de door WSW geborgde leningen heeft WSZ zich verbonden het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen. Aan WSW is een onherroepelijke volmacht gegeven om recht van hypotheek en pandrechten te vestigen op alle woningen die zijn ingezet als onderpand voor de borging door WSW.

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire of het fixe kostprijssysteem.

Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Stand 1 januari (in duizenden euro's)	2023	2022
Verplichting	32.378	31.342
Waardeverminderingen/vermeerderingen	10.119	9.830
Boekwaarde	42.497	41.173

Mutaties		
Herclassificaties	-	-
Verkochte woningen	1.866	3.197
Teruggekochte woningen	-1.684	-2.162
Overige waardeveranderingen	-137	289
Totaal mutaties	45	1.324
Stand 31 december		
Verplichting	32.560	32.378
Waardeverminderingen/vermeerderingen	9.982	10.119
	42.542	42.497

De terugkoopverplichting uit hoofde van woningen verkocht onder de Koopgarantregeling heeft betrekking op 174 woningen (2022: 176).

Kortlopende schulden

(In duizenden euro's)	2023	2022
Schulden aan kredietinstellingen	5.184	7.816
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	810	971
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.424	455
Overige schulden	284	125
Overlopende passiva	1.749	2.046
	9.451	11.413

Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen

(In duizenden euro's)	2023	2022
Loonbelasting en pensioenpremies	74	65
Verschuldigde vennootschapsbelasting	295	0
Omzetbelasting aangiften boekjaar	1.055	390
	1.424	455

Overige schulden

De post 'Overige schulden' is als volgt te specificeren:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Waarborgsommen	225	47
Te betalen vergoeding en advieskosten	13	32
Pensioenpremies	32	29
Overige	14	17
	284	125

Overlopende passiva

De post 'Overlopende passiva' is als volgt te specificeren:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Vooruitontvangen huren	381	389
Accountants- en advieskosten	52	39
Saldo vakantie-uren	138	134
Nog niet vervallen rente	1.092	1.105
Onderhoudskosten	43	335
Investerings nieuwbouw en renovatie	43	44
	1.749	2.046

Van de vooruitontvangen huren betreft € 179.426 langer dan één jaar vooruitontvangen huur.

Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

WSW obligo

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSZ een obligoverplichting jegens WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommiteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSZ opgenomen, door WSW geborgde leningen. Over 2023 bedroeg de heffing 0,1383% (€ 206.640,-) en het gecommiteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 4,4 miljoen per 31 december 2023 (€ 4,5 miljoen per 31 december 2022).

WSZ zal de komende vijf jaren naar verwachting in totaal € 1,5 miljoen moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommiteerde obligo om het risicovermogen van WSW op peil te houden. Indien WSW het gecommiteerde obligo zou opeisen, dient WSZ het bedrag binnen tien dagen aan WSW over te maken. WSZ verwacht indien noodzakelijk aan deze verplichting te kunnen voldoen, door het nog niet benutte deel van het bestaande financieringskrediet aan te spreken en zo nodig een aanvullende lening aan te trekken binnen het aanwezige faciliteringsvolume.

Aangegane verplichtingen nieuwbouw en renovatie

Ultimo 2023 bedragen de aangegane verplichtingen voor nieuwbouw € 8.350.757,-. De aangegane verplichting voor renovatie bedraagt € 730.257,-.

Operationele leases

Per 31 december 2023 zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele lease als volgt te specificeren:

Te betalen	In euro's
Binnen één jaar	10.800
Tussen één en vijf jaar	6.300
Meer dan vijf jaar	0

Dit betreft de lease van twee auto's. De leaseovereenkomsten zijn afgesloten in 2020 en de leasetermijn bedraagt zestig maanden. Jaarlijks wordt er € 10.800,- aan lease betaald. Dit bedrag is opgenomen in de winst- en verliesrekening van WSZ.

Vennootschapsbelastingplicht

De aangiftes tot en met 2021 zijn ingediend. De aangiften over 2022 en 2023 waren per 31 december 2023 nog niet ingediend. Voor de jaren 2006 tot en met 2019 zijn de aanslagen definitief opgelegd.

Verplichtingen persoonsgebonden loopbaanbudget

In de cao Woondiensten is een persoonsgebonden loopbaanbudget per medewerker afgesproken. Elke medewerker heeft recht, afhankelijk van indiensttreding, op een budget voor zijn loopbaanontwikkeling. Ultimo 2023 bedraagt het budget € 98.992,- (ultimo 2022 € 81.525,-).

Bouwclaims

Duizel-Noord

In 2008 heeft WSZ in Duizel een perceel grond van circa 5.565 m² verworven van een commerciële ontwikkelaar. Hierbij is overeengekomen dat de ontwikkelaar het afnamerecht heeft van 2.500 m² bouwrijpe grond. Deze grond moet worden afgenomen tegen de reguliere vrije sector grondprijs. De gemeente Eersel en WSZ zijn overeengekomen dat deze grond bestemd wordt voor vrije sector-bungalows en niet voor sociale huurwoningen. WSZ heeft mondeling het gehele perceel verkocht aan een commerciële ontwikkelaar. De opgemaakte koopovereenkomst is ondertekend. WSZ en de commerciële ontwikkelaar zijn overeengekomen dat de acht vrije sector bouwkvavels middels een A-B-C overeenkomst worden geleverd aan de kopers. Mocht de commerciële ontwikkelaar op 1 juli 2024 de bouwkvavels nog niet hebben verkocht, dan dient de commerciële ontwikkelaar deze over te nemen van WSZ.

Bladel, De Biezen

In 2005 is in Bladel een perceel grond van circa 19.334 m² verworven van een commerciële ontwikkelaar. Hierbij is overeengekomen dat de ontwikkelaar het recht krijgt op de

bouwproductie door middel van een ‘open begroting met concurrerende marktconforme prijzen’. Begin 2020 zijn er veertig woningen ingelost en blijven er nog circa dertig woningen over. In een intentieovereenkomst hebben WSZ en de commerciële ontwikkelaar hernieuwd afspraken gemaakt: de commerciële ontwikkelaar mag in De Groene Akkers circa twaalf tot vijftien CPO (sociale) koop-/vrije sectorwoningen realiseren. Daarna vervalt de bouwclaim. WSZ heeft met een tweede commerciële aannemer/ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten. WSZ is met de commerciële aannemer/ontwikkelaar in onderhandeling. De intentieovereenkomst loopt eind 2024 af.

Overname maximaal vier verplaatsbare woningen Netersel

Een particulier heeft in 2022 in zijn achtertuin vier verplaatsbare woningen geplaatst voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. WSZ heeft met deze particulier onderstaande afspraken voor eventuele overname van de vier verplaatsbare woningen gemaakt.

- Particulier heeft de plicht om na afloop van de opvangperiode van maximaal drie jaar de dan resterende verplaatsbare woningen aan WSZ aan te bieden ter overname.
- WSZ heeft een overnameplicht indien ten minste twee verplaatsbare woningen worden aangeboden. WSZ is verplicht de maximaal vier verplaatsbare woningen over te nemen binnen zes maanden na het schriftelijk ter overname aanbieden.
- Indien één of meerdere (maar niet alle vier) van de verplaatsbare woningen niet meer in gebruik zijn voor de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne, is er een aanbiedingsplicht en overnamerecht voor deze niet in gebruik zijnde woningen.

Recht van hypotheek

In 2014 heeft WSZ een volmacht verstrekt aan WSW. WSW heeft hiermee het recht hypotheek te vestigen op (een deel van) het vastgoed van WSZ.

17. TOELICHTING OP DE WINST- EN VERLIESREKENING

Bedrijfsopbrengsten

Huuropbrengsten

(In duizenden euro's)	2023	2022
Woningen en woongebouwen DAEB	25.221	23.680
Onzelfstandige overige wooneenheden DAEB	670	1.586
Woningen en woongebouwen niet-DAEB	865	605
Onroerende zaken niet zijnde woningen DAEB	261	577
Onroerende zaken niet zijnde woningen niet-DAEB	306	484
	27.323	26.932
Huurderving wegens leegstand	-237	-224
Huurderving wegens oninbaarheid	-46	-29
Dotatie/vrijval voorziening debiteuren	14	-9
	27.054	26.670

De gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg -0,12% (1 juli 2022 1,82%).

Hierna is een overzicht opgenomen van de huuropbrengsten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Gemeente Bergeijk	2.525	2.514
Gemeente Bladel	8.867	8.790
Gemeente Eersel	10.982	10.820
Gemeente Reusel - De Mierden	4.680	4.546
	27.054	26.670

Opbrengsten servicecontracten

(In duizenden euro's)	2023	2022
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	542	476
Derving wegens oninbaarheid	-68	-40
	474	436

De opbrengsten betreffen de aan huurders in rekening gebrachte servicekosten. Hierna is een overzicht opgenomen van de opbrengsten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn behaald:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Gemeente Bergeijk	38	28
Gemeente Bladel	167	152
Gemeente Eersel	230	201
Gemeente Reusel - De Mierden	107	95
	542	476

Lasten servicecontracten

(In duizenden euro's)	2023	2022
Gas	-50	-42
Water	-16	-16
Electra	-130	-116
Afvalverwerking	-55	-50
Huismeester	-7	-9
Groenonderhoud	-9	-
Gemeenschappelijke woonkamer	-3	-4
Schoonmaak	-171	-167
	-441	-404

Hierna is een overzicht opgenomen van de lasten servicecontracten die in de verschillende gemeenten zijn gerealiseerd:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Gemeente Bergeijk	-31	-24
Gemeente Bladel	-136	-129
Gemeente Eersel	-187	-170
Gemeente Reusel-De Mierden	-87	-81
	-441	-404

Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

Onder de lasten verhuur- en beheeractiviteiten zijn alle kostenposten opgenomen die rechtstreeks te relateren zijn aan de verhuur en het beheer van het vastgoed. Het betreft:

(In duizenden euro's)	2023	2022
Toegerekende afschrijvingen	-44	-42
Toegerekende lonen en salarissen	-617	-569
Toegerekende sociale lasten	-111	-100
Toegerekende pensioenlasten	-79	-79
Toegerekende organisatiekosten	-544	-555
	-1.395	-1.345

Toegerekende afschrijvingen

De afschrijvingen betreffen bedrijfsmiddelen ten dienste van de exploitatie. Het gaat in hoofdzaak om afschrijvingen op kantoor, transportmiddelen, automatisering en inventaris. Het gaat bij deze post alleen om afschrijvingen voor zover deze te relateren zijn aan activiteiten betreffende verhuur en beheer. De totale afschrijvingskosten op activa ten dienste van de exploitatie bedragen € 140.000,-.

Toegerekende lonen en salarissen

Hier zijn alleen de kosten opgenomen van medewerkers voor zover deze te relateren zijn aan het verhuren en beheren van de vastgoedportefeuille. In fte's gezien gaat het om 9,3 fte van de gemiddeld 30,92 fte in 2023. Er zijn geen werknemers buiten Nederland werkzaam. De gemiddelde personeelsbezetting op de afdelingen is als volgt:

	2023	2022
Directeur-bestuurder	1,06 fte	0,89 fte
Vastgoedontwikkeling	1,74 fte	2,00 fte
Klant & Wonen	15,05 fte	13,76 fte
Bedrijfsvoering	13,07 fte	12,09 fte
Totaal gemiddelde fte over boekjaar	30,92 fte	28,74 fte

Lonen en salarissen (categoriaal)

(In duizenden euro's)	2023	2022
Lonen en salarissen	-1.976	-1.797
Sociale lasten	-356	-319
Pensioenlasten	-254	-249
Overige personeelkosten (inclusief inhuur)	-506	-391
	-3.092	-2.756

Accountants honorarium

(In duizenden euro's)	Verstegen 2023	Verstegen 2022
Controle jaarrekening	-69	-59
Andere controle-opdrachten	-4	-8
Fiscale adviesdiensten	-	-
Andere niet-controlediensten	-	-
	-73	-67

Lasten onderhoudsactiviteiten

(In duizenden euro's)	2023	2022
Reparatie- en mutatieonderhoud	-1.324	-1.316
Contractonderhoud	-1.555	-1.384
Planmatig onderhoud	-3.972	-3.226
Energetische maatregelen	-32	-14
Toegerekende afschrijvingen	-33	-31

Toegerekende kosten personeel	-604	-553
Toegerekende overige bedrijfslasten	-333	-285
	-7.853	-6.809

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

(In duizenden euro's)	2023	2022
Onroerendezaakbelastingen en lasten waterschap	-841	-828
Verhuurdersheffing	0	-1.487
Heffing huurcommissie	-21	0
Verzekeringen	-66	-63
	-928	-2.378

De verhuurdersheffing is per 1 januari 2023 afgeschaft.

Resultaat verkoop vastgoedportefeuille

(In duizenden euro's)	2023	2022
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	4.593	4.018
Toegerekende organisatiekosten	-116	-63
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.887	-2.262
	1.590	1.693

Gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Er zijn in 2023 twaalf huurwoningen en twee voormalige VOV-woningen verkocht (2022: twaalf huurwoningen en één voormalige VOV-woning).

Toegerekende organisatiekosten

(In duizenden euro's)	2023	2022
Personeelkosten verkoopafdeling	-72	-40
Toegerekende afschrijvingen	-4	-2
Toegerekende overige organisatiekosten	-40	-21
	-116	-63

Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(In duizenden euro's)	2023	2022
Overige waardeveranderingen	-1.885	-2.052
	-1.885	-2.052

Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

(In duizenden euro's)	2023	2022
Waardeveranderingen DAEB-vastgoed	7.174	24.440
Waardeveranderingen niet-DAEB-vastgoed	452	-637
	7.626	23.803

Niet-gerealiseerde waardeverandering vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden

(In duizenden euro's)	2023	2022
Waardeverandering Koopgarantwoningen	8	41
	8	41

Opbrengst overige activiteiten

(In duizenden euro's)	2023	2022
Resultaat Koopgarant	-7	0
Geactiveerde productie eigen bedrijf	126	134
Overige opbrengsten	24	12
	143	146

Kosten overige activiteiten

(In duizenden euro's)	2023	2022
Toegerekende afschrijvingslasten	-2	-2
Toegerekende personeelslasten	-51	-39
Toegerekende overige bedrijfslasten	-28	-20
	-81	-61

Overige organisatiekosten

(In duizenden euro's)	2023	2022
Bijdrage Autoriteit woningcorporaties	-20	-20
Obligoheffing	-207	-76
Toegerekende afschrijvingslasten	-51	-50
Toegerekende personeelslasten	-949	-900
Toegerekende overige bedrijfslasten	-722	-613
	-1.949	-1.659

Kosten omtrent leefbaarheid

(In duizenden euro's)	2023	2022
Uitgaven leefbaarheid	-42	-22
Toegerekende afschrijvingslasten	-6	-5
Toegerekende personeelslasten	-102	-84
Toegerekende overige bedrijfslasten	-56	-43
	-206	-154

Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren

(In duizenden euro's)	2023	2022
Waardeverandering derivaten	596	11.321
Amortisatie disagio	937	784
	1.533	12.105

Waardeverandering derivaten

De waardeverandering betreft de verandering van de negatieve marktwaarde van de financiële derivaten, inbegrepen in drie leningen van kredietinstellingen. In 2021 en 2022 was er sprake van een positieve waardeverandering door de hogere rente ten opzichte van voorgaande jaren. Ook in 2023 is er positieve waardeverandering door de hogere rente. De waardeverandering is € 596.000,-.

Rentebaten en soortgelijke opbrengsten

(In duizenden euro's)	2023	2022
Rentebaten bankrekeningen	107	0
Rentebaten belastingen	31	0
	138	0

Rentelasten en soortgelijke kosten

(In duizenden euro's)	2023	2022
Rente langlopende schulden kredietinstellingen	-4.718	-4.940
Overige rentelasten en soortgelijke kosten	-53	0
	-4.771	-4.940

Belastingen

Schattingen

De acute en latente belastingen in de jaarrekening zijn bepaald met inachtneming van de fiscale regels. De toepassing van deze regels is op een aantal onderwerpen niet zonder meer duidelijk en voor discussie vatbaar. Deze onderwerpen zijn onder andere het onderscheid tussen onderhoudskosten en verbeteringen, de toerekenbare kosten inzake projectontwikkeling en de inschatting van het op basis van een fiscale winstplanning naar verwachting te verrekenen deel van beschikbare fiscale verliezen.

Bij de aangifte zal blijken of en in hoeverre de fiscus de door WSZ gevolgde standpunten overneemt en accordeert. Daarom kan de in de jaarrekening bepaalde acute en latente belasting achteraf nog aan veranderingen onderhevig zijn.

Het tarief van de vennootschapsbelasting is opgedeeld in twee schijven. De eerste schijf is 19,0% in 2023; de tweede schijf is 25,80% in 2023. De effectieve belastingdruk bedraagt 7,60% in 2023 en 7,90% in 2022. De lage effectieve belastingdruk wordt voor het grootste deel veroorzaakt door de correctie op de marktwaarde.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

(In duizenden euro's)	2023	2022
Acute belastingen boekjaar 2023	-2.500	-2.887
Acute belastingen boekjaar 2019 tot en met 2022	68	1.360
Mutatie latentie te verkopen vastgoed (inclusief grondposities)	108	130
Mutatie latentie afschrijvingspotentieel	-623	-313
Mutatie latentie embedded derivaat-lening	51	-30
Mutatie latentie derivaten	-73	-1.745
Mutatie latentie (dis)agio lening o/g	-48	-82
Totale belastingbate/last	-3.017	-3.567

Acute belastingen boekjaar

De over het boekjaar verschuldigde en verrekenbare belasting is de naar verwachting te betalen belasting over de belastbare winst over het boekjaar. Hierbij rekening houdend met de fiscale faciliteiten en de fiscale waarderingsregels, berekend aan de hand van belastingtarieven die zijn vastgesteld op de verslagdatum. De acute belasting 2023 bedraagt € 2.499.890, waarvan reeds € 2.011.700,- betaald is via de voorlopige aanslag over 2023. Hierdoor resteert nog een schuld van € 488.190,- aan de Belastingdienst over 2023.

Acute belastingen boekjaar 2019 t/m 2022

De vorderingen naar aanleiding van de rechtszaak inzake de herinvesteringsreserve bij verkochte afgewaardeerde woningen en het arrest van de Hoge Raad inzake de heffingsvermindering verhuurderheffing zijn ontvangen. Over de boekjaren 2019 tot en met 2022 is de berekende acute last € 68.732,-. Er is nog een openstaande vordering op de Belastingdienst van € 193.776,- over de VPB 2022.

Mutatie latente belastingen

De latente belastingvorderingen nemen af, met name doordat de restant looptijd van de leningen afloopt en de marktwaarde stijgt.

Aansluiting commercieel-fiscaal resultaat

(In duizenden euro's)	2023	2022
Commercieel resultaat voor belastingen	19.057	45.092
Fiscaal hoger resultaat		
Fiscaal hoger verkoopresultaat	419	396
Fiscaal hoger terugkoopresultaat VOV	296	573
Fiscale activeren rentekosten project	62	28
Fiscale mutatie afwaardering op basis van WOZ	428	1.477
Correctie gemengde kosten	7	7
Correctie renteaftrek (ATAD)	1.880	2.142
Fiscaal lager resultaat		
Fiscaal lager verkoopresultaat voorraad vastgoed	-10	-33
Fiscaal hogere afschrijving MVA ie	-579	-746
Fiscaal hogere afschrijving MVA tdv	-61	-64
Fiscaal hogere onderhoudslasten	-2.252	-41
Elimineren waardeverandering derivaten	-1.067	-11.640
Elimineren waardeveranderingen	-5.750	-21.792
Fiscaal hogere overige bedrijfslasten door afboeking projecten	-32	-
Fiscaal hogere verhuurderheffing	-	-950
Fiscale afschrijving (dis)agio leningportefeuille	-215	-365
Milieu investeringsaftrek	-12	-3
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-16	-17
Dotatie aan HIR	-2.417	-2.726
Fiscaal resultaat deelneming	4	20
Aanwenden compensabele verliezen	-	-
Belastbaar bedrag	9.742	11.358

Indicatie verschuldigde belasting	2.500
Reeds betaalde voorlopige aanslag VPB	-2.012
Verwachte te betalen vennootschapsbelasting	488

Resultaat uit deelnemingen

(In duizenden euro's)	2023	2022
Maatschap Kerkebogten	4	20
	4	20

In 2023 is een bedrag van € 3.547,- uitgekeerd door Maatschap Kerkebogten aan WSZ. Dit gebeurde bij de beëindiging/liquidatie van de Maatschap.

18. OVERIGE TOELICHTINGEN

WNT-verantwoording 2023 Woningstichting de Zaligheden

De WNT is van toepassing op Woningstichting de Zaligheden. Het toepasselijke bezoldigingsmaximum voor De Zaligheden is in 2023 € 163.000.-, het WNT-maximum voor de woningcorporaties, klasse E.

1. Bezoldiging topfunctionarissen

1a. Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de dertiende maand van de functievervulling.

Leidinggevende topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de dertiende maand van de functievervulling, inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

Functiegegevens 2023	De heer C.W.J. Theuws Directeur- bestuurder	De heer R.J.T. Kersjes Directeur- bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/05	15/04 - 31/12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	0,83	1,0
Dienstbetrekking?	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 55.534,62	€ 94.554,00
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 0,00	€ 14.969,15
Subtotaal	€ 55.534,62	€ 109.523,15
Individueel toepasselijke	€ 56.192,00	€ 116.556,16

bezoldigingsmaximum				
-/- Onverschuldigd betaald bedrag		N.v.t.		N.v.t.
Totale bezoldiging 2023		€ 55.534,62		€ 109.523,15
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.		N.v.t.
Gegevens 2022				
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 - 31/12		
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)		0,89		
Dienstbetrekking?		Ja		
Bezoldiging				
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 125.026,23		
Beloningen betaalbaar op termijn		€ 15.297,18		
Subtotaal		€ 140.323,41		
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 140.324,20		
Totale bezoldiging 2022		€ 140.323,41		

1b. Leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking in de periode kalendermaand 1 t/m 12

Betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden.

1c. Toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen)

Functiegegevens 2023		De heer Gradus Voorzitter
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01/01 - 31/12
Bezoldiging 2023		
Totale bezoldiging		€ 19.953,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 24.450,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.
Totale bezoldiging 2023		€ 19.953,00
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan.		N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling		N.v.t.
Gegevens 2022		
Aanvang en einde functievervulling in 2022		01/01 - 31/12
Bezoldiging 2022		
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen		€ 18.960,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 23.700,00

Functiegegevens 2023		Mevrouw van der Herten Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023		01/01 - 31/12
Bezoldiging 2023		
Totale bezoldiging		€ 13.040,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		€ 16.300,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag		N.v.t.

Totale bezoldiging 2023	€ 13.040,00
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12
Bezoldiging 2022	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 12.640,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.800,00
Functiegegevens 2023	
	De heer Chu Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12
Bezoldiging 2023	
Totale bezoldiging	€ 13.304,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.300,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.
Totale bezoldiging 2023	€ 13.304,00
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.
Gegevens 2022	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12

Bezoldiging 2022	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 12.640,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.800,00

Functiegegevens 2023	De heer Kamps Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12

Bezoldiging 2023	
Totale bezoldiging	€ 13.090,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 16.300,00
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.

Totale bezoldiging 2023	€ 13.090,00
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.

Gegevens 2022	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01 - 31/12

Bezoldiging 2022	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 12.640,00
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	€ 15.800,00

1d. Topfunctionarissen met een bezoldiging van € 1.900 of minder

Topfunctionarissen, inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt, met een totale bezoldiging van € 1.900,- of minder.

- ➔ De betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden.

1e. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.900

De totale bezoldiging van een topfunctionaris, inclusief degene die op grond van zijn haar voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt, voor al zijn/haar functies bij één WNT-instelling en eventuele aan deze WNT-instelling gelieerde rechtspersonen (uitsluitend te verantwoorden indien en voor zover er bij een topfunctionaris sprake is van bezoldiging voor andere werkzaamheden dan die als topfunctionaris bij de WNT-instelling en/of bezoldiging uit hoofde van werkzaamheden bij gelieerde rechtspersonen).

➔ De betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden.

1f. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.900 waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

In het geval een leidinggevende topfunctionaris met een totale bezoldiging van meer dan € 1.900, op of na 1-1-2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking aangaat en hij/zij bij één of meer andere WNT-instellingen reeds een dienstbetrekking heeft als topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, zijn bepaalde of alle onderdelen van deze tabel van toepassing. Indien van toepassing kan het betreffende tabelonderdeel dienen als aanvulling op tabel 1a. Dit geldt in voorkomende gevallen ook voor diegene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt met een totale bezoldiging van meer dan € 1.900.

➔ De betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden.

1g. Topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.900 of minder waarop de anticumulatiebepaling van toepassing is

In het geval een leidinggevende topfunctionaris met een totale bezoldiging van € 1.900 of minder, op of na 1-1-2018 met een WNT-instelling een dienstbetrekking aangaat en hij/zij bij één of meer andere WNT-instellingen reeds een dienstbetrekking heeft als topfunctionaris, niet zijnde een toezichthoudende topfunctionaris, zijn bepaalde of alle onderdelen van deze tabel van toepassing. Indien van toepassing kan het betreffende tabelonderdeel dienen als aanvulling op tabel 1d. Dit geldt in voorkomende gevallen ook voor diegene die op grond van zijn/haar voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris wordt aangemerkt met een totale bezoldiging van € 1.900 of minder.

→ De betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden.

2. Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen

Uitkeringen wegens beëindiging dienstverband aan topfunctionarissen met of zonder dienstbetrekking, inclusief degenen die op grond van hun voormalige functie nog vier jaar als topfunctionaris worden aangemerkt.

→ De betreffende categorie is niet van toepassing voor Woningstichting de Zaligheden.

3. Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT

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

Toelichting scheiding DAEB, niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen:

- Balans DAEB per 31 december 2023.
- Balans niet-DAEB per 31 december 2023.
- Winst- en verliesrekening DAEB over 2023.
- Winst- en verliesrekening niet-DAEB over 2023.
- Kasstroomoverzicht DAEB over 2023.
- Kasstroomoverzicht niet-DAEB over 2023.

En voor deze overzichten de vergelijkende cijfers over het boekjaar 2022.

Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd: de niet-DAEB-activiteiten bestaan uit het verhuren van niet-DAEB woningen en het verhuren van bedrijfsonroerendgoed (BOG). Bij toerekening van de activa wordt de marktwaarde verdeeld op basis van de classificatie (DAEB of niet-DAEB) van de verhuureenheid. De kosten, opbrengsten en kasstromen zijn daar waar mogelijk direct toegerekend aan DAEB dan wel niet-DAEB. Waar dat niet mogelijk is, zijn de kosten, opbrengsten en kasstromen op basis van huuropbrengsten verdeeld.

Gescheiden balans per 31 december 2023

De gescheiden balans per 31 december 2023 en per 31 december 2022 zijn hierna opgenomen.

DAEB-balans

Activa (in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA		
DAEB-vastgoed in exploitatie	653.651	643.748
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie DAEB	7.851	2.137
Totaal vastgoedbeleggingen	661.502	645.885
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.339	1.341
Totaal materiële vaste activa	1.339	1.341
Latente belastingvorderingen	2.940	3.828
Interne lening	960	1.048
Nettovermogenswaarde niet-DAEB	39.756	37.745
Totaal financiële activa	43.656	42.621
TOTAAL VASTE ACTIVA	706.497	689.847
VLOTTENDE ACTIVA		
Grondposities	153	2.327
Vastgoed bestemd voor de verkoop	934	1.256
Totaal voorraden	1.087	3.583
Te vorderen VPB	0	1.082
Huurdebiteuren	273	246
Overlopende activa	229	395

Totaal vorderingen	502	1.723
Liquide middelen	-15.909	-14.244
TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	-14.320	-8.938
TOTAAL	692.177	680.909

Passiva (in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Herwaarderingsreserve	395.865	393.472
Overige reserves	119.259	80.106
Resultaat na belastingen boekjaar	16.044	41.545
Totaal eigen vermogen	531.168	515.123
Voorzieningen voor onrendabele investeringen	122	1.702
Totaal voorzieningen	122	1.702
Schulden aan kredietinstellingen	148.358	148.957
Langlopende verplichtingen derivaten	3.262	3.859
Totaal langlopende schulden	151.620	152.816
Schulden aan kredietinstellingen	5.184	7.816
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	775	931
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	1.362	437
Overige schulden	272	120
Overlopende passiva	1.674	1.964
Totaal kortlopende schulden	9.267	11.268
TOTAAL	692.177	680.909

Niet-DAEB-balans

Activa (in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
VASTE ACTIVA		
Niet-DAEB vastgoed in exploitatie	19.935	19.738
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	44.366	44.312
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie niet-DAEB	0	0
Totaal vastgoedbeleggingen	64.301	64.050
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	274	232
Totaal materiële vaste activa	274	232
Latente belastingvorderingen	645	342
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen (Maatschap Kerkebogten)	0	109
Totaal financiële activa	645	451
TOTAAL VASTE ACTIVA	65.220	64.733
VLOTTENDE ACTIVA		
Grondposities	2.106	0
Vastgoed bestemd voor de verkoop	0	450
Totaal voorraden	2.106	450
Te vorderen VPB	0	45
Huurdebiteuren	12	11
Overlopende activa	11	17
Totaal vorderingen	23	73
Liquide middelen	16.093	16.179

TOTAAL VLOTTENDE ACTIVA	18.222	16.702
TOTAAL	83.442	81.435

Passiva (in duizenden euro's)	31-12-2023	31-12-2022
Herwaarderingsreserve	18.619	16.979
Overige reserves	19.486	20.405
Resultaat na belastingen boekjaar	1.651	361
Totaal eigen vermogen	39.756	37.745
Voorzieningen voor onrendabele investeringen	0	0
Totaal voorzieningen	0	0
Interne lening	960	1.048
Verplichting uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	42.542	42.497
Totaal langlopende schulden	43.502	43.545
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	35	40
Schulden ter zake van belastingen en premies sociale verzekeringen	62	18
Overige schulden	12	5
Overlopende passiva	75	82
Totaal kortlopende schulden	184	145
TOTAAL	83.442	81.435

Gescheiden winst- en verliesrekening per 31 december 2023

De gescheiden winst- en verliesrekening per 31 december 2023 en 31 december 2022 zijn hierna opgenomen.

(In duizenden euro's)	DAEB 2023	DAEB 2022
Huuropbrengsten	25.890	25.591
Opbrengsten servicecontracten	454	418
Lasten servicecontracten	-422	-387
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-1.335	-1.291
Lasten onderhoudsactiviteiten	-7.516	-6.533
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-888	-2.343
Totaal van nettoresultaat exploitatie bezit	16.183	15.455
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.541	2.793
Toegerekende organisatiekosten	-111	-61
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.532	-1.496
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	898	1.236
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.885	-2.052
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.174	24.440
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	0	0
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	5.289	22.388
Opbrengsten overige activiteiten	137	141
Kosten overige activiteiten	-78	-59
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	59	82
Overige organisatiekosten	-1.865	-1.592

Kosten omtrent leefbaarheid	-197	-148
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	1.533	12.105
Opbrengsten van andere effecten en van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	152	21
Rentelasten en soortgelijke kosten	-4.771	-4.940
Totaal van financiële baten en lasten	-3.086	7.186
Totaal van resultaat voor belastingen	17.281	44.607
Belastingen	-2.888	-3.423
Resultaat uit deelnemingen	0	0
Resultaat niet-DAEB	1.651	361
Totaal van resultaat na belastingen	16.044	41.545

(In duizenden euro's)	Niet-DAEB	Niet-DAEB
	2023	2022
Huuropbrengsten	1.164	1.079
Opbrengsten servicecontracten	20	18
Lasten servicecontracten	-19	-17
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	-60	-54
Lasten onderhoudsactiviteiten	-337	-276
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-40	-35
Totaal van nettoresultaat exploitatie bezit	728	715
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.052	1.225
Toegerekende organisatiekosten	-5	-2
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.355	-766

Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	692	457
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	0	0
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	452	-637
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	8	41
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	460	-596
Opbrengsten overige activiteiten	6	5
Kosten overige activiteiten	-3	-2
Totaal van nettoresultaat overige activiteiten	3	3
Overige organisatiekosten	-84	-67
Kosten omtrent leefbaarheid	-9	-6
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	0	0
Opbrengsten van andere effecten en van vorderingen die tot de vaste activa behoren	0	0
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	5	0
Rentelasten en soortgelijke kosten	-19	-21
Totaal van financiële baten en lasten	-14	-21
Totaal van resultaat voor belastingen	1776	485
Belastingen	-129	-144
Resultaat uit deelnemingen	4	20
Totaal van resultaat na belastingen	1.651	361

Gescheiden kasstroomoverzicht (directe methode) per 31 december 2023

De gescheiden kasstroomoverzichten (directe methode) per 31 december 2023 en 31 december 2022 zijn hierna opgenomen.

(In duizenden euro's)	DAEB 2023	DAEB 2022
Ontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen	24.886	23.438
Onzelfstandige wooneenheden	660	1.571
Overige niet woongelegenheden DAEB	259	572
Totaal huren	25.805	25.581
Vergoedingen	519	448
Overige bedrijfsontvangsten	72	44
Rente ontvangsten	133	21
Totaal overige ontvangsten	724	513
Saldo ingaande kasstromen	26.529	26.094
Uitgaven		
Lonen en salarissen	1.939	1.751
Sociale lasten	349	310
Pensioenlasten	249	243
Onderhoudsuitgaven	6.503	6.316
Overige bedrijfsuitgaven	3.006	2.405
Rente-uitgaven	4.921	4.977
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	217	92
Verhuurdersheffing	0	1.487
Leefbaarheid externe uitgaven niet investering gebonden	62	94
Vennootschapsbelasting	966	2.740
Saldo uitgaande kasstromen	18.212	20.415
TOTAAL van kasstroom uit operationele activiteiten	8.317	5.679

(In duizenden euro's)	DAEB 2023	DAEB 2022
MVA		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.555	2.828
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	0	0
Verkoopontvangsten grond	26	3
Verkoop grondpositie aan niet-DAEB	2.106	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	4.687	2.831
Nieuwbouw huur-, woon-, en niet-woongelegenheden	7.823	3.229
Woningverbeteringen	4.591	1.080
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	0	0
Aankoop grond	0	0
Investeringen overig	31	56
Externe kosten bij verkoop	18	41
Totaal van verwervingen van MVA	12.463	4.406
FVA		
Ontvangsten verbindingen	0	0
Ontvangen aflossingen interne lening	87	87
Ontvangsten overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	87	87
TOTAAL van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.689	-1.488

(In duizenden euro's)	DAEB 2023	DAEB 2022
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe leningen	6.500	2.300
Financieringsactiviteiten uitgaand		

Aflossing interne lening	0	0
Aflossing geborgde leningen	8.793	8.874
TOTAAL van kasstroom uit financieringsactiviteiten	-2.293	-6.574
Toename (afname) geldmiddelen	-1.665	-2.383
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-14.244	-11.861
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-15.909	-14.244

(In duizenden euro's)	Niet-DAEB	Niet-DAEB
	2023	2022
Ontvangsten		
Zelfstandige huurwoningen	865	605
Onzelfstandige wooneenheden	0	0
Overige niet woongelegenheden niet-DAEB	303	480
Totaal huren	1.168	1.085
Vergoedingen	23	18
Overige bedrijfsontvangsten	3	2
Rente ontvangsten	164	0
Totaal overige ontvangsten	190	20
Saldo ingaande kasstromen	1.358	1.105
Uitgaven		
Lonen en salarissen	87	74
Sociale lasten	16	14
Pensioenlasten	11	10
Onderhoudsuitgaven	292	266
Overige bedrijfsuitgaven	135	101

Rente-uitgaven	19	21
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	10	4
Verhuurdersheffing	0	0
Leefbaarheid externe uitgaven niet-investeringsgebonden	3	4
Vennootschapsbelasting	43	115
Saldo uitgaande kasstromen	616	609
TOTAAL van kasstroom uit operationele activiteiten	742	496

(In duizenden euro's)	Niet-DAEB	Niet-DAEB
	2023	2022
MVA		
Verkoopontvangsten bestaande huur-, woon- en niet-woongelegenheden	2.060	1.237
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV) na inkoop	1.866	3.197
Verkoopontvangsten grond	0	0
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA	3.926	4.434
Nieuwbouw huur-, woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Woningverbeteringen	0	0
Aankoop woon- en niet-woongelegenheden	0	0
Aankoop woongelegenheden (VOV) doorverkoop	2.484	3.425
Aankoop grondpositie van DAEB	2.106	0
Investeringen overig	158	20
Externe kosten bij verkoop	32	55
Totaal van verwervingen van MVA	4.780	3.500
FVA		
Ontvangsten verbindingen	112	0
Aflossing interne lening	87	87

Ontvangsten overig	0	0
Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA	25	87
TOTAAL van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-829	847

(In duizenden euro's)	Niet-DAEB	Niet-DAEB
	2023	2022
Financieringsactiviteiten ingaand		
Nieuwe leningen	0	0
Financieringsactiviteiten uitgaand		
Aflossing interne lening	0	0
Aflossing geborgde leningen	0	0
TOTAAL van kasstroom uit financieringsactiviteiten	0	0
Toename (afname) geldmiddelen	-87	1.343
Geldmiddelen aan het begin van de periode	16.179	14.836
Geldmiddelen aan het einde van de periode	16.092	16.179



Ondertekening van de jaarrekening

Opstellen van de jaarrekening

Directeur-bestuurder

R.J.T. Kersjes

Eersel, 26 juni 2024

Vaststellen van de jaarrekening

Raad van Commissarissen

De heer R.A.M.M. Gradus

De heer T.Y Chu

Mevrouw H.A.M. Van der Herten

De heer H.P.M. Kamps

Eersel, 26 juni 2024



Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In de statuten van WSZ zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant

Hiervoor wordt verwezen naar de hierna opgenomen verklaring.

Aan de raad van commissarissen van Woningstichting de Zaligheden

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2023

Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2023 van Woningstichting de Zaligheden te Eersel gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Woningstichting de Zaligheden op 31 december 2023 en van het resultaat over 2023 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

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

De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en het Controleprotocol WNT 2023 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

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

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

Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

Controleaanpak frauderisico's

Voor de inschatting van frauderisico's die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 7 van het jaarverslag. De door de stichting onderkende frauderisico's zijn vergeleken met de uitkomsten van onze eigen frauderisico-inschattingswerkzaamheden en geëvalueerd.

Een frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het risico dat de jaarrekening materiële afwijkingen bevat doordat interne beheersingsmaatregelen worden doorbroken door het management van de stichting. Op dit risico is ingespeeld door het uitvoeren van bevestigende vragenonderzoeken bij personen die betrokken zijn bij het proces van financiële verslaggeving, door schattingen in de jaarrekening te beoordelen op tendenties en door het onderzoeken van memoriaalboekingen en de interne beheersingsmaatregelen daaromtrent.



Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Een tweede frauderisico dat aandacht vereiste bij de controle is het aangaan van (contractuele) verplichtingen tegen onzakelijke condities. Wij hebben kennis genomen van het inkoop- en aanbestedingsbeleid van Woningstichting de Zaligheden, een spend-analyse uitgevoerd, aangegane (contractuele) verplichtingen gecontroleerd door middel van een deelwaarneming aan de hand van onderliggende documentatie en het toepassen van het vier-ogen-principe, de notulen van de vergaderingen van de raad van commissarissen doorgenomen, inlichtingen ingewonnen bij het bestuur en de onafhankelijke controller of zich in het afgelopen jaar transacties hebben voorgedaan waarvan het vermoeden bestaat dat deze onder onzakelijke condities tot zijn gekomen. Onze werkzaamheden hebben niet tot bijzondere uitkomsten geleid.

Op grond van onze beroepsregels gaan wij uit van een verondersteld frauderisico ten aanzien van de opbrengstenverantwoording. Bij Woningstichting de Zaligheden bestaan de opbrengsten uit huuropbrengsten, opbrengsten servicecontracten, opbrengsten verkopen en opbrengsten overige activiteiten. Inherent bestaat het risico op het onvolledig verantwoorden van de opbrengsten. Wij hebben dit risico als laag ingeschat en daardoor geen materieel frauderisico onderkend in de opbrengstverantwoording.

Controleaanpak continuïteit

Voor de inschatting van continuïteitsrisico's is inzicht verkregen in het risicomanagementsysteem van de stichting en de uitkomsten daarvan. Een toelichting op dit risicomanagementsysteem heeft de stichting opgenomen in hoofdstuk 7 van het jaarverslag. De verantwoordelijkheid van het bestuur voor het hanteren van de continuïteitsveronderstelling voor de jaarrekening is toegelicht in onderstaande paragraaf 'Verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen voor de jaarrekening'.

De uitgangspunten van de door de stichting gehanteerde continuïteitsveronderstelling zijn vergeleken met onze eigen inzichten daarbij. Daartoe is onder meer inzicht verkregen in de bedrijfsactiviteiten en de financiële ontwikkelingen in het volgende verslagjaar en zijn bevestigingen gevraagd bij het management van de stichting.

Op basis van de door ons uitgevoerde werkzaamheden zijn wij van mening dat de jaarrekening terecht op basis van het continuïteitsprincipe is opgesteld. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de stichting haar continuïteit niet langer kan handhaven.

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

Wij vestigen de aandacht op de grondslagen voor balanswaardering van DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zoals opgenomen in de jaarrekening op pagina 99. Hierin staat beschreven dat Woningstichting de Zaligheden een deel van haar vastgoed in exploitatie op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet in overeenstemming met bijlage 2 van de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 in het huidige en het voorgaande boekjaar waardeert tegen actuele waarde onder toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde. Daarnaast is vermeld dat deze actuele waarde de basis is voor het berekenen van de beleidswaarde. Ons oordeel is niet aangepast als gevolg van deze aangelegenheid.

Zonder afbreuk te doen aan ons oordeel, vestigen wij de aandacht op de toelichting op de beleidswaarde zoals vermeld op pagina 124 en 125 van de jaarrekening. Daarin is vermeld dat voor de bepaling van de beleidswaarde de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarderen 2023 is gehanteerd en dat de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs is gewaarborgd. Tevens is daarbij verwezen naar de in de jaarrekening opgenomen sensitiviteitsanalyse, teneinde het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde ultimo 2023 te duiden.

Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd

In overeenstemming met het Controleprotocol WNT 2023 hebben wij de anticumulatiebepaling, bedoeld in artikel 1.6a WNT en artikel 5, lid 1, sub n en o Uitvoeringsregeling WNT, niet gecontroleerd.



Dit betekent dat wij niet hebben gecontroleerd of er wel of niet sprake is van een normoverschrijding door een leidinggevende topfunctionaris vanwege eventuele dienstbetrekkingen als leidinggevende topfunctionaris bij andere WNT-plichtige instellingen, alsmede of de in dit kader vereiste toelichting juist en volledig is.

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie

Het jaarverslag omvat andere informatie, naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij.

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

- met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat;
- alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag, het volkshuisvestingsverslag en de overige gegevens.

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

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

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

Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening

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

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

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

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

Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening

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

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



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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, het Controleprotocol WNT 2023, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening afwijkingen van materieel belang bevat als gevolg van fouten of fraude, het in reactie op deze risico's bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Bij fraude is het risico dat een afwijking van materieel belang niet ontdekt wordt groter dan bij fouten. Bij fraude kan sprake zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle met als doel controlewerkzaamheden te selecteren die passend zijn in de omstandigheden. Deze werkzaamheden hebben niet als doel om een oordeel uit te spreken over de effectiviteit van de interne beheersing van de toegelaten instelling;
- het evalueren van de geschiktheid van de gebruikte grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van schattingen door het bestuur en de toelichtingen die daarover in de jaarrekening staan;
- het vaststellen dat de door het bestuur gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is. Tevens het op basis van de verkregen controle-informatie vaststellen of er gebeurtenissen en omstandigheden zijn waardoor gereede twijfel zou kunnen bestaan of de toegelaten instelling haar activiteiten in continuïteit kan voortzetten. Als wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij verplicht om aandacht in onze controleverklaring te vestigen op de relevante gerelateerde toelichtingen in de jaarrekening. Als de toelichtingen inadequaat zijn, moeten wij onze verklaring aanpassen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van onze controleverklaring. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat een toegelaten instelling haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening en de daarin opgenomen toelichtingen; en
- het evalueren of de jaarrekening een getrouw beeld geeft van de onderliggende transacties en gebeurtenissen.

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

Dordrecht, 26 juni 2024

Verstegen accountants en adviseurs B.V.,

was getekend,
A. (Arthur) van der Have MSc RA