Jaarverslag WSM 2022

Datum: 05-06-2023

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Inhoudsopgave

Voorwoord door de bestuurder 4
1. Algemene gegevens 7
2. Inleiding 8
2.1 Koersplan 8
2.2 Ontwikkelingen en verwachtingen 9
3. Passende woningvoorraad 10
3.1 Samenstelling van het woningbezit 10
3.2 Mutaties bezit in 2022 11
3.3 (Nieuwbouw)projecten 13
3.4 Duurzaamheid 15
3.5 Strategisch voorraadbeleid 16
3.6 Onderhoud en voorzieningen 17
3.7 Woningaanpassingen 18
4. Het verhuren van woningen 19
4.1 Vrijgekomen woningen 19
4.2 Verhuringen 20
4.3 Huurachterstanden 23
4.4 De huurprijs 24
5. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid 25
5.1 Bewonersparticipatie 25
5.2 Bewonersparticipatie Ipperakkeren 25
5.3 De Klachtencommissie 25
5.4 Klanttevredenheid 26
6. Financiële continuïteit 27
6.1 Financiële positie WSM 27
6.2 Waarde van het bezit 28
6.3 Overheidsheffingen en vennootschapsbelasting 31
6.4 Financiële resultaten 33
6.5 Financiering en Investeringen 35
7. Leefbaarheid 38
7.1 Leefbaarheid in buurten en wijken 38
7.2 Veiligheid in en om de woning 38
7.3 Aanpak overlast 38
7.4 Het Kulturhus 39
8. Wonen en zorg 40
9. Governance 41

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9.1 Governance 41
9.2 Organisatieschema per 31 december 2022 41
9.3 Raad van Commissarissen (RvC) 41
9.4 Het bestuur 41
9.5 Beleidsdoelstellingen 43
9.6 Interne risicobeheersings- en controlesystemen 44
9.7 Externe accountant 49
9.8 Maatschappelijke visitatie 50
10. Verslag van de Raad van Commissarissen van WSM 51
10.1 Voorwoord 51
10.2 Over besturen en toezichthouden 52
10.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol 52
10.4 Verslag vanuit werkgeversrol 53
10.5 Verslag vanuit klankbordfunctie 54
10.6 Over de RvC 54
10.7 Tot slot 62
11. Jaarrekening 2022 65
11.1 Balans (enkelvoudig) voor resultaatbestemming 66
11.2 Winst- en Verliesrekening functioneel model (enkelvoudig) 68
11.3 Kasstroomoverzicht toegelaten instelling 69
11.4 Algemene toelichting 70
11.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva 71
11.6 Activa 71
11.7 Passiva 79
11.8 Grondslagen voor bepaling van het resultaat 81
11.9 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht 84
11.10 Toelichting op de posten op de balans 85
11.11 Toelichting op de posten in de winst- en verliesrekening 94
11.12 Toelichting vennootschapsbelasting in winst- en verliesrekening 98
11.13 Winst- en verliesrekening DAEB/ n-DAEB 99
11.14 Kasstroomoverzicht DAEB/ n-DAEB 100
12. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen semipublieke sector 102
12.1 Leidinggevende topfunctionarissen 102
12.2 Toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen) 103
13. Overige gegevens 104

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Voorwoord door de bestuurder

Beste lezer,

Voor u ligt het jaarverslag van Woningstichting Maasdriel (WSM) over het verslagjaar 2022.
Een turbulent jaar kunnen we wel stellen. We bevonden ons in 2022 na de coronacrisis die ons in 2020 en 2021 sterk in de greep had met beperkingen en onzekerheden. De gevolgen van de lockdowns werden zichtbaar, er zijn nog veel mensen die medische problemen ervaren ten gevolge van corona, de druk op de ziekenhuizen was in 2022 nog steeds hoog. Met het gehele jaar de spanning of het coronavirus weer ging oplaaien stond Nederland in 2022 voor de opgave van het bezweren van de woningcrisis, asielcrisis, energiecrisis en stikstofcrisis in een tijd met grote geopolitieke spanningen door de oorlog in Oekraïne.

Waar de coronacrisis, in hoofdzaak, onze fysieke en mentale gezondheid heeft geraakt zitten de nieuwe vraagstukken veel meer op onze primaire zekerheden en levensbehoefte. Primaire zekerheden en levensbehoefte die juist onze doelgroepen zo hard raken.

Het woningtekort neemt steeds verder toe, de bouwproductie blijft achter en met langdurige processen, tekorten op de arbeidsmarkt, onvoldoende bouwlocaties en stijgende bouwprijzen zagen we eerder een vertraging dan een versnelling. En dat terwijl we juist zien dat steeds meer jongeren niet meer de stap naar een eigen woonplek kunnen maken, senioren niet meer in een passende woning wonen en de doorstroming in het algemeen stokt. Maar niet alleen voor de Nederlandse bevolking neemt de zekerheid van een (eigen) dak boven het hoofd af. De toestroom van asielzoekers die vanwege onrusten in hun eigen land een veilig onderkomen zoeken nam in 2022 verder toe. De opvang locaties liepen over en de doorstroming naar woningen liep gestaag. We konden (bijna) niet meer voorzien in een nieuw thuis voor alle statushouders en ondanks de gezamenlijke inzet van WSM en gemeente ontstaat er een steeds groter spanningsveld tussen huisvesten van statushouders en andere woningzoekenden wat ook de leefbaarheid in de buurten op spanning zet.

Door de toenemende schaarste heeft 2022 laten zien hoe kwetsbaar betaalbaarheid en betaalbaar wonen en leven is. De energiecrisis en de grote tekorten in grondstoffen voor producten zorgen voor een ongekende inflatie. Voor steeds meer mensen werden de energieprijzen onbetaalbaar en zorgt de stijging van de prijzen op voedsel en levensmiddelen dat meer Nederlanders niet meer in hun eerste levensbehoefte kunnen voorzien. Daarnaast zorgden de hoge energieprijzen en onzekerheden op de energiemarkt dat de stap naar een koopwoning lastiger werd en dat voor een deel van de woningeigenaren een eigen woning niet meer betaalbaar was/werd. Met als gevolg een grotere vraag op de sociale en middenhuur.

Een groot deel van onze doelgroep heeft het in ‘normale’ economische omstandigheden al moeilijk om financieel rond te komen. De omstandigheden van 2022 en vermoedelijk ook de aankomende jaren maken het voor veel mensen onbetaalbaar en zorgen voor financiële zorgen en probleemsituaties met psychische gezondheidsvraagstukken tot gevolg.

We hebben in 2022 de volle aandacht gehad voor de turbulente tijd waarin we verkeren, de snel veranderende context en de vraagstukken die dit met zich meebrengt. We kunnen stellen dat we dit met zorg en aandacht voor de individu hebben gedaan en gelijktijdig hebben gekeken naar de noodzakelijke beleidsaanpassingen op betaalbaarheid, voortgang projecten en duurzaamheid. 2022 was ook het laatste jaar dat we werkten aan de opgaves op basis van het koersplan 2018-2022, op te delen in vier hoofdthema’s; passende woningvoorraad, duurzaam wonen, betaalbaar wonen en goed wonen in dorpen. Voor het eerste deel van 2023 staat het opstellen van een nieuw koersplan (koersplan) op de agenda. Dit koersplan geeft WSM richting voor de doelen van de aankomende 4 jaar met daarbij een langjarige doorkijk. We stellen dit koersplan op samen met onze bewoners, maatschappelijke partners en overige stakeholders.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De turbulente omgeving, ambitieuze opgaves en een compacte organisatie vragen om scherp te kijken naar de realisatiekracht en bestaansrecht. Dat heeft WSM in 2021, naar aanleiding van het aankomende pensioen van de bestuurder in 2022, gedaan en geconcludeerd dat we de grootste meerwaarde voor onze bewoners en Maasdriel kunnen realiseren door zelfstandig te blijven en de organisatie te versterken waar nodig. Dit betekende een bestuurswissel in 2022 met het vertrek van dhr. Giezen per 1 augustus 2022 als bestuurder en mijn (dhr. Verbeek) komst per 1 augustus 2022 als bestuurder van WSM met daarbij een nieuwe focus. De blik naar buiten, in verbinding met onze bewoners, in verbinding met de maatschappelijke partners en vanuit samenwerking de opgaves aanpakken en het verhogen van de realisatiekracht.

Deze nieuwe focus is de basis voor de nieuwe koers. We zijn in 2022 gestart met de voorbereiding voor het opstellen van het koersplan om de opgaves en doelstellingen voor de aankomende jaren samen met de bewoners, maatschappelijke partners en stakeholders te duiden. Dit doen we binnen onze financiële mogelijkheden, maar hierin zoeken we wel naar de grens van onze investeringscapaciteit. Maar realisatiekracht zit ook in onze organisatie, de wijze waarop we organiseren, sturen, onze competenties en capaciteit. We onderkennen onze kwetsbaarheid niet, maar door toevoeging van beleidskracht, slim organiseren, samenwerking zoeken en aanbrengen van focus vergroten we onze slagkracht en verhogen de meerwaarde voor de bewoners. Uiteraard wachten we niet tot het Koersplan gereed is en zien we het maakproces van het koersplan ook als een start in de vernieuwde samenwerking met onze partners en de eerste verbeelding van het ‘nieuwe’ WSM.

2022 was daarmee een jaar met twee gezichten voor de organisatie. We namen afscheid van een bestuurder en lieten daarmee een periode achter ons waar we met trots op terug kijken. Een bestuursperiode die gekenmerkt werd door het verscherpt toezicht en het financieel en bedrijfsmatig op orde brengen van de organisatie en daardoor een sterke interne focus. Zoals ook in de uitgevoerde visitatie 2022 werd verwoord, is dit voortvarend en met succes gedaan. Kijkend naar de vraag van vandaag en morgen is er meer verbinding en samenwerking met partners nodig. Het tweede gezicht van 2022 was de start van een periode waarin WSM haar deuren en ramen weer open heeft gezet. Het aanpassen van de organisatiestructuur met de toevoeging van een manager Wonen & Vastgoed en de werving van een bestuurder met een profiel gericht op de blik naar buiten en in verbinding was voor de organisatie al het startsein om nadrukkelijker het netwerk op te zoeken. Een beweging die ik direct kon omarmen en versterken. We zijn hierdoor weer nadrukkelijk een partner voor onze gemeente, collega corporaties en alle maatschappelijke partners. Maar hebben ook de eerste verbindingen gelegd met minder voor de hand liggende partners om bredere samenwerking en draagvlak te organiseren voor het oppakken van de opgaves in Maasdriel. We sloten 2022 af met de feedback van diverse samenwerkingspartners dat ze een ‘nieuw’ WSM zien en dit waarderen.

We kunnen stellen dat er grote opgaves liggen zowel landelijk als lokaal in Maasdriel. Dit vraagt daadkracht, slagvaardigheid en ambitieuze doelstellingen. In 2022 hebben we de zaadjes gezaaid voor een vernieuwde samenwerking, het aanscherpen van de ambities, verandering van koers en de opmars naar een koersplan waarin de breed gedragen maatschappelijke opgaves een plek krijgen en de bijdrage van WSM hieraan. We kijken hierdoor met vertrouwen naar de toekomst en de bijdrage die we leveren en blijven leveren aan het prettig wonen en leven in Maasdriel.

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Tenslotte wil ik, mede namens de Raad van Commissarissen, grote waardering uitspreken voor onze medewerkers, de huurdersvereniging Bommelerwaard, samenwerkingspartners en andere betrokkenen bij Woningstichting Maasdriel die elke dag hun uiterste best doen voor onze bewoners en de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgave in Maasdriel.

Met vriendelijke groet,

drs. Joris Verbeek
directeur – bestuurder Woningstichting Maasdriel

Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

1. Algemene gegevens

N.a.w.- gegevens

Woningstichting Maasdriel (WSM)
Gasthuisstraat 1
5331 BK Kerkdriel
Postbus 16
5330 AA Kerkdriel
Telefoonnummer: 0418-631735
Faxnummer: 0418-633667
Website: www.woningstichtingmaasdriel.nl
E-mail: info@woningstichtingmaasdriel.nl

Algemeen

Boekjaar	1 januari 2022 t/m 31 december 2022
Oprichtingsdatum	6 september 1968
Koninklijk Besluit	26 februari 1969, nummer 22
Wijziging statuten / gewijzigd	31 januari 2018
Handelsregister	te Tiel onder nummer 11013536
Werkgebied	Gemeente Maasdriel
VROM-nummer	L 1835
NRV-nummer	1572

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2. Inleiding

WSM verhuurt in de gemeente Maasdriel betaalbare huurwoningen aan huishoudens die behoren tot de sociale doelgroep. We bieden een goede woning op een fijne plek waar mensen zich thuis voelen.

We zijn een daadkrachtige partner die actief betrokken is bij de maatschappelijke opgaven in de gemeente Maasdriel. We zien het als onze opdracht om samen met partners zorg te dragen voor wonen in dorpen waar het goed leven is. Een betaalbare en duurzame woning in een prettige leefomgeving zijn hierbij rand voorwaardelijk. WSM is proactief; we nemen het initiatief en tonen lef om onze ambities waar te maken. Dit doen wij vanuit de overtuiging dat prettig en comfortabel wonen ertoe bijdraagt dat mensen zich thuis voelen.

2.1 Koersplan

Woningstichting Maasdriel heeft in 2018 het koersplan “op volle kracht vooruit” 2018-2022 vastgesteld. In het koersplan hebben we onze speerpunten benoemd.

Deze speerpunten hebben we nader uitgewerkt in te bereiken doelstellingen. Omdat we gedurende de koersplanperiode een groot deel ‘in de ban van’ corona waren heeft dit invloed gehad op het behalen van de doelstellingen. In 2022 was een bestuurswissel aankomend wat heeft doen besluiten om in 2021 en 2022 geen nieuw koersplan op te stellen, maar ook in 2022 de speerpunten en doelstellingen uit het koersplan 2018-2022 te blijven behouden en pas na de bestuurswissel een nieuw koersplan op te stellen.

2.1.1 Hoofddoelstellingen

1. Passende woningvoorraad: De voorraad beter laten aansluiten op de behoefte door transformatie van de portefeuille. We laten meergezinswoningen zonder lift verminderen, voegen meergezinswoningen met lift en kleine eengezinswoningen toe en verjongen bezit grote eengezinswoningen. Daarnaast is er een toevoeging van circa 110 woningen tot 2028 nodig om aan de behoefte te blijven voldoen.
2. Duurzaam wonen: middels duurzaamheidsmaatregelen verhogen we de kwaliteit van onze woningen en dragen bij aan de betaalbaarheid ervan. De focus ligt op isoleren en toepassen van zonnepanelen. We streven naar gemiddeld label B in 2021 en CO2-neutraal in 2050.
3. Betaalbaar wonen: een betaalbare huurwoning aanbieden blijft onze corebusiness. Daarom passen we een huurbeleid toe waarbij we gemiddeld 70% van maximaal redelijk zitten, 40% van onze woningen een huur tot de eerste aftoppingsgrens en minimaal 75% tot de tweede aftoppingsgrens.
4. Goed wonen in dorpen: het is goed wonen in de dorpen en dat willen we behouden. Als enige corporatie in de dorpen dragen we bij aan het goed wonen door zichtbaar te zijn, stimuleren van saamhorigheid, tegengaan van overlast en samen met bewoners zorgen voor schoon, heel, veilig.

Om deze doelstellingen te halen is samenwerking van cruciaal belang. Samenwerking in het netwerk en gezamenlijk de opgaves oppakken staat daarom centraal in het koersplan en is de bedding voor het behalen van de doelstellingen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

2.2 Ontwikkelingen en verwachtingen

De benoemde opgaves in het koersplan zijn gedurende de afgelopen periode niet veranderd, sterker nog 2022 heeft benadrukt dat de realisatie van de opgaves noodzakelijker is dan ooit. Tussen het opstellen van het koersplan en heden is de invloed van corona een van de meest invloedrijke ontwikkelingen geweest. Het heeft ons als maatschappij op diverse fronten 'on hold' gezet en daarmee ook WSM in het behalen van de doelstellingen. Daarnaast zorgden de ontwikkelingen op de woningmarkt, de energiecrises en de oorlog in Oekraïne voor een aantal opeenvolgende ontwikkelingen die van invloed zijn op de doelstellingen van WSM:

1. Passende voorraad: Het achterblijven van de realisatie in nieuwbouw en stijgende bouwprijzen zorgen voor een grotere druk op de woningmarkt. Middels het benoemen van een minister van volkshuisvesting en opstellen van de regiodeal staat huisvesting weer nadrukkelijk op de kaart. Voor WSM de kans om de beoogde transformatie en toevoeging in een versnelling te krijgen. We zijn daarom in 2022 nadrukkelijker op de realisatie van de projecten gaan sturen om de voorspelbaarheid en daadwerkelijke realisatie te vergroten.
2. Duurzaam wonen: De energiecrisis laat eens te meer zien dat verlagen van energieverbruik noodzakelijk is. We hebben eerder vastgesteld beleid om planmatig te verduurzamen in 2021 gewijzigd in verduurzamen op verzoek. De energiecrisis heeft gezorgd voor een groei in het aantal verzoeken en daarmee een versnelling in de verduurzamingsopgave. Tevens is in de nationale prestatieafspraken afgesproken dat we per 1 januari 2023 geen huurverhoging voor isoleren meer rekenen wat in 2022 al heeft gezorgd voor een nog groter aantal verzoeken voor isoleren in 2023. Hiermee voorzien we dat we in 2023 de versnelling op verduurzaming doorzetten.
3. Betaalbaar wonen: betaalbaar wonen is met de ontwikkelingen op energieprijzen en inflatie in een ander daglicht komen staan. Het gaat niet alleen meer over huurprijzen maar meer over de totale woonlasten. Daarnaast wordt door huurverlagingen op basis van inkomen ingegrepen op de prijs-kwaliteit verhouding die tot op heden werd gevolgd. Ook zien we dat door de stijgende WOZ-waardes en verduurzaming steeds meer woningen boven de aftoppingsgrenzen komen. In 2022 hebben we hierop ingegrepen door maatwerk op het huurbeleid toe te passen om de effecten te beperken. Voor het koersplan ligt de opgave om de doelstellingen op betaalbaar wonen in de huidige context te herdefiniëren en hier aansluitend huurbeleid op te maken om toekomst bestendig betaalbaar wonen te garanderen.
4. Goed wonen in de dorpen: Het is nog steeds goed wonen in de dorpen, maar we zien ontwikkelingen die dat onder spanning zetten. De toestroom van statushouders en daardoor ontstane disbalans met toewijzing aan andere woningzoekende zorgt voor spanningen in de buurt. Daarnaast hebben we in coronatijd de kwetsbaarheid gezien van ouderen en de noodzaak van een sociaal netwerk in een buurt. Het langer zelfstandig thuis wonen en de noodzaak om hier aandacht voor te hebben is dan ook van groot belang.

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3. Passende woningvoorraad

3.1 Samenstelling van het woningbezit

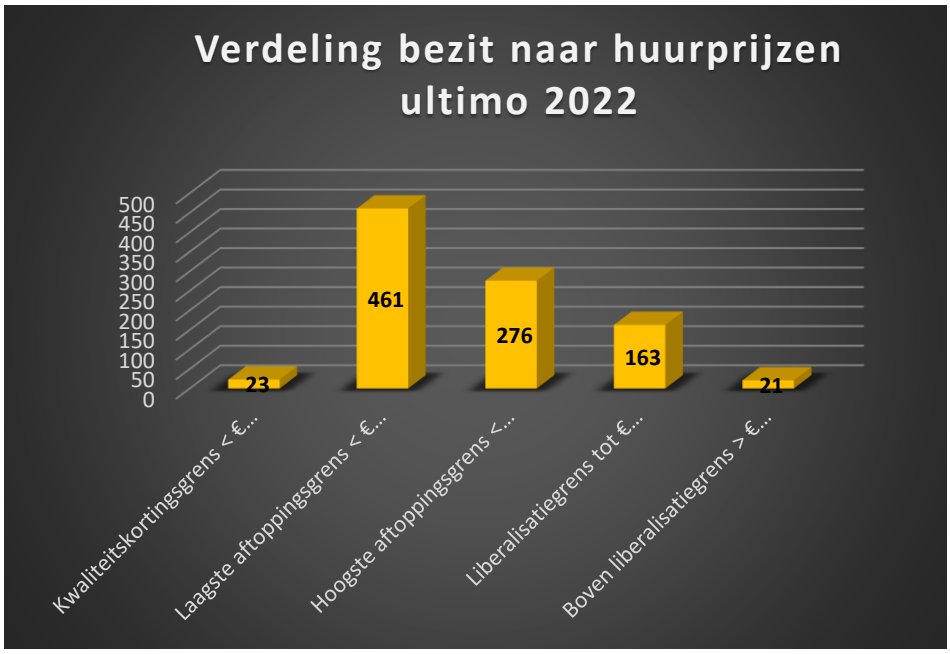
WSM streeft ernaar om de woningen die zij verhuurt, zoveel als mogelijk is, beschikbaar te houden voor de sociale doelgroep. Het overgrote deel van onze woningen verhuren we dan ook onder de liberalisatiegrens. Bij mutatie toppen we de huur van woningen die daarboven komen af op deze grens. Hiermee maken we op dit moment geen gebruik van de ruimte die er is voor corporaties in de vrije sector en richten we ons dus minder op de daarbij horende inkomensgroepen.

Mogelijk dat het nieuwe koersplan in 2023 aanleiding geeft om bij te sturen in dit huurbeleid. Daarbij zoekt WSM een goede balans in beschikbaarheid, betaalbaarheid, duurzaamheid, maar in de toekomst ook naar sterke en evenwichtige buurten, kernen en dorpen.

In het strategisch voorraadbeleid wordt verder uitwerking gegeven aan de wijze waarop WSM straks haar wensportefeuille (passend op de Drielse woningmarkt en –behoefte, conform het woningmarkt-onderzoek) zal gaan bereiken.

Woningen verdeeld naar huurklasse (ultimo 2022)

Woningbezit van WSM per ultimo	Aantal woningen	totaal netto huurprijs	Gem. netto huurprijs per woning	Max. redelijke huurprijs per woning	Streefhuur per woning	Huurprijs in % van max. redelijk
Kwaliteitskortingsgrens < € 442,46	23	€ 9.583.85	€ 416.69	€ 762.43	€ 524.61	54.7%
Laagste aftoppingsgrens < € 633,25	461	€ 261.718.94	€ 567.72	€ 904.32	€ 624.41	62.8%
Hoogste aftoppingsgrens < € 678,66	276	€ 179.926.71	€ 651.91	€ 978.33	€ 670.13	66.6%
Liberalisatiegrens tot € 763,47	163	€ 116.543.77	€ 714.99	€ 1.043.18	€ 703.56	68.5%
Boven liberalisatiegrens > € 763,47	21	€ 17.896.55	€ 852.22	€ 1.075.92	€ 717.13	79.2%
	944	€ 585.669.82	€ 620.41	€ 950.30	€ 651.08	65.3%
Gemiddelde huurprijs per punt vlgns WWS systeem		€ 3.57				



Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

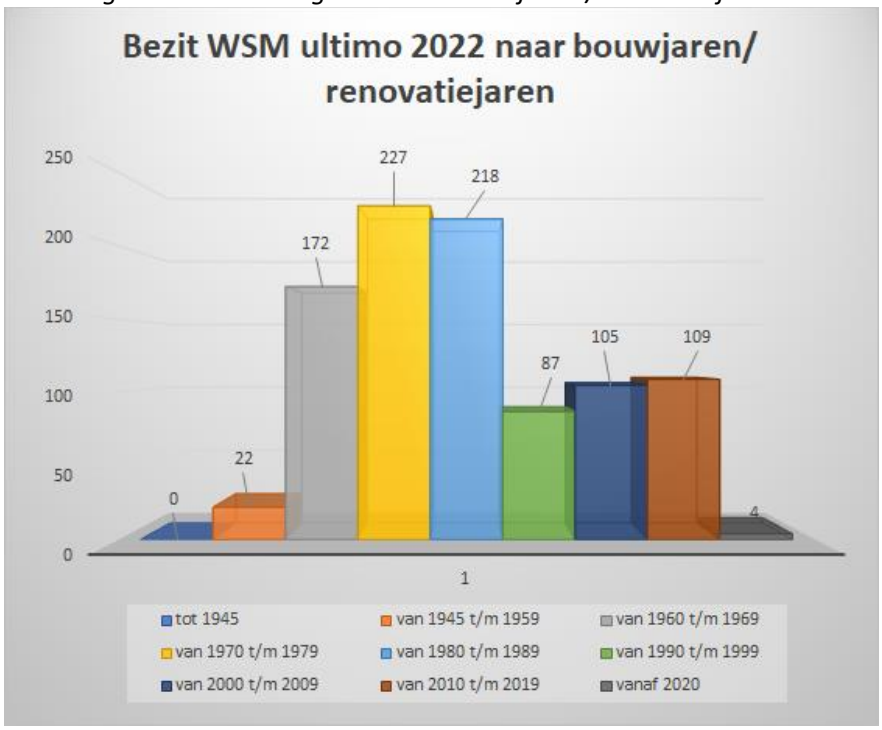
3.2 Mutaties bezit in 2022

Omschrijving	Woningen	Maatsch.bezit	Comm.bezit	Aantal eenheden
Beginsaldo woningbezit	**944**			
Nieuwbouw huurappartementen				
Nieuwbouw huurwoningen				
Verkochte woningen				
Correctie voorgaande jaren				
Naar Voorraad				
Eindsaldo woningbezit	**944**			**944**
Maatschappelijk bezit				
Leyenstein (verpleeg 31 / zorg 40)		71		
Kulturhus				
Maatschappelijk vastgoed		1		
Groepswoning Cello		6		
Totaal Maatschappelijk bezit:		**78**		**78**
Commercieel bezit				
Garages			33	
Bedrijfsmatig Onroerend Goed			1	
Totaal Commercieel bezit:			**34**	**34**
Totaal bezit ultimo 2022	**944**	**78**	**34**	**1.056**

In 2022 zijn 3 parkeerplaatsen verhuurd (vanuit voorraad). Daarnaast is met betrekking tot maatschappelijk vastgoed in 2021 1 huurovereenkomst opgezegd. Deze is in 2022 uit exploitatie gehaald.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Verdeling verhuurd woningbezit naar bouwjaren / renovatiejaren



De WOZ-waarde van het bezit met de daarbij geldende gemiddelde huurprijs per ultimo

Huurklasse	WOZ-waarde 2022						
	totaal aantal	t/m € 100.000,-	van € 101.000,- t/m € 150.000,-	van € 151.000,- t/m € 200.000,-	van € 201.000,- t/m € 250.000,-	van € 251.000,- t/m € 300.000,-	van € 301.000,- t/m € 350.000,-
Kwaliteitskortingsgrens < € 442,46	23	0	9	6	8	0	0
Laagste aftoppingsgrens < € 633,25	461	0	27	183	215	36	0
Hoogste aftoppingsgrens < € 678,66	276	0	0	81	143	52	0
Liberalisatiegrens tot € 763,47	163	0	0	23	95	41	4
Boven liberalisatiegrens > € 763,47	21	0	0	3	10	6	2
	944	0	36	296	471	135	6

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3.3 (Nieuwbouw)projecten

Afgelopen jaren is er meermaals gerekend aan woningbouwaantallen en de nieuwbouwopgave. Dit komt doordat er in eerste instantie is uitgegaan van het woningbehoefte onderzoek (2018) wat is vertaald in de regionale woningbouwagenda van 2020. Op basis van deze agenda zijn ook de prestatieafspraken gemaakt. Door de interventie van de minister op het woningbouwtekort en het initiëren van regionale woningdeals hebben gemeentes in 2022 opnieuw gerekend aan de woningbouwopgave op basis van de meest actuele cijfers/inzichten. De woningbouw opgave in combinatie met de portefeuille strategie, waar ook de transformatieopgave in is benoemd, vormen de basis van de nieuwbouwprojecten.

3.3.1 Woningbouwopgave 2022 t/m 2030

In de regionale woningdeal is onderstaande tabel opgenomen. Hierin is de woningbouw opgave benoemd tussen nu en 2031. Hierin is een sociale opgave voor Maasdriel opgenomen van 460 woningen (bruto). Dit betreft voor heel Maasdriel en is niet verdeeld naar kernen. In het overzicht is rekening gehouden met 81 sloop. Dit betreffen allemaal sociale huurwoningen waardoor de netto toevoeging 379 woningen is. Dit betekent netto ook slechts 27,6% sociale huur van de totale netto realisatie. Echter vanuit de regiodeal (minister de Jonge) is enkel om bruto aantallen gevraagd en daarom is er ook niet gekeken wat de impact van sloop is op de diverse categorieën.

Gemeentenaam Maasdriel

	Te realiseren woningen bruto	Sloop	Te realiseren woningen netto	Totale bruto plancapaciteit	Harde bruto plancapaciteit
2022	129	0	129	129	129
2023	187	24	163	187	183
2024	240	12	228	240	81
2025	234	11	223	234	44
2026	199	0	199	199	43
2027	112	0	112	112	27
2028	164	34	130	164	41
2029	115	0	115	115	0
2030	74	0	74	74	0
Totaal	**1.454**	**81**	**1.373**	**1.454**	**548**
		6%	*94%*	*100%*	*38%*

	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	25	25	0	0	44	69
2023	29	29	27	0	52	108
2024	119	119	18	0	49	186
2025	70	70	9	5	71	150
2026	76	76	13	9	49	138
2027	30	30	8	8	36	74
2028	36	36	12	3	55	103
2029	58	58	4	0	31	93
2030	17	17	0	0	29	46
Totaal	**460**	**460**	**91**	**25**	**416**	**967**
	32%	*32%*	*6%*	*2%*	*29%*	*67%*

In 2020 hebben we prestatieafspraken gemaakt. Dit hebben we gedaan in een raamovereenkomst van 2020-2025. Hierin hebben we opgenomen dat in de periode tot 2030 er een verwachte toevoeging van 1450 woningen nodig is in Maasdriel waarvan 30% (435) sociaal. Concreter hebben we ze benoemd voor de periode van 2020-2025 waar we streven naar 700 woningen waarvan 30% (210) sociaal.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Op basis van de regiodeal aantallen toevoeging van 460 sociale woningen en de prestatieafspraken die uitgaat van een toevoeging van 435 sociale woningen kan geconcludeerd worden dat de werkelijke opgave in de range tussen deze getallen zit. Bij de regiodeal is überhaupt niet gekeken naar de impact van sloop op de sociale toevoeging en bij de prestatieafspraken is uitgegaan van een netto toevoeging (bouw minus sloop). In 2023 wordt een nieuw woningbehoefteonderzoek uitgevoerd wat wederom voor nieuwe getallen zal zorgen, maar op basis van de kennis van nu naar verwachting ook in de bovengenoemde range zal vallen.

Voor de prestatieafspraken 2024 e.v. en ook voor het koersplan gaan we voorlopig uit van een netto toevoeging van 225 sociale woningen. Dit houdt in dat we onze projecten hard en zacht hieraan koppelen en een acquisitie opgave hebben van 50 tot 100 woningen. Deze opgave leggen we enerzijds bij de gemeente neer om locaties en/of projecten aan te reiken waarbinnen dit gerealiseerd kan worden (uiteraard gaan we zelf ook op zoek). Tevens nemen we deze totaal aantallen mee in de begroting 2024 e.v. zodat het financieel ook is ingerekend.

3.3.2 Nieuwbouw projecten onderhanden

1ste <u>Flats Ipperakkeren</u> *(herstructureringsproject)*

In 2022 is een nadere uitwerking gegeven aan het haalbaarheidsfase document. Dit betekent dat de voorbereiding wijziging bestemmingsplan is uitgevoerd, het ontwerp verder is uitgewerkt, flora & fauna onderzoeken hebben plaatsgevonden, maar belangrijkste is dat we met de bewoners tot een sociaal plan zijn gekomen en de verhuizing van zittende bewoners is gestart. Voor nu wordt sloop Q4 2023 voorzien en start bouw Q1 2024. Of dit in geheel of gefaseerd uitgevoerd dient te worden is afhankelijk van de uitkomsten uit stikstofberekening, flora & fauna onderzoek en voortgang herstructurering. Met de herstructurering Ipperakkeren wordt een grote bijdrage geleverd aan de transformatie van de portefeuille. We realiseren een afname van 36 meergezinswoningen zonder lift en realiseren 48 woningen waarvan 36 voor 1-2 persoonshuishoudens met lift en 12 kleine eengezinswoningen.

2de <u>Velddriel (Voorste Veld)</u>

Bouwbedrijf Klok B.V. heeft de ontwikkeling van het uitbreidingsgebied Voorste Veld volledig ter hand genomen. WSM heeft reeds eerder 7 woningen in dit gebied van Klok gekocht. Voor de volgende fases in dit project heeft Klok een 12-tal woningen voor WSM in het plan opgenomen. Begin 2022 hebben we prijsovereenstemming bereikt voor de bouw, maar alvorens we dit konden formaliseren zorgde de extreem stijgende bouwprijzen voor het terugtrekken van de aanbieding. De onzekerheid met name de effecten van de oorlog in Oekraïne op de stijging van bouwkosten zorgden dat we in stilstand kwamen.
Vanuit het belang om te realiseren en te versnellen waar mogelijk zijn we met de ontwikkelaar tot een proces gekomen voor prijsvorming. Hiermee hebben we de onzekerheden voor beide partijen beperkt en zorggedragen voor voortgang. Eind 2022 is het investeringsbesluit genomen en begin 2023 de overeenkomst getekend voor de bouw van 12 eengezinswoningen in Velddriel. Hiermee dragen we bij aan de toevoeging van (kleine) eengezinswoningen op korte termijn (oplevering Q1 2024).

3de <u>Bussenerweg</u>

WSM was voornemens om in 2022 een 23-tal verplaatsbare woningen te realiseren. In eerste instantie t.b.v. de herhuisvesting huurders Ipperakkeren en opvolgend als bijdrage aan de toevoeging van woningen. Echter door vertraging in de procedure voor wijzigen bestemmingsplan loopt het project uit op planning. Omdat we tevens voorzien dat er bezwaren komen op het ingediende plan is de planning herijkt. Hiermee beogen we nog steeds om op zo kort mogelijke termijn 23 verplaatsbare woningen toe te voegen, maar is dit een ‘reguliere’ toevoeging die bijdraagt aan de opgave voor 1-2 persoonshuishoudens en kleine gezinnen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

In 2022 is bestemmingsplanprocedure opgestart en gepubliceerd. We voorzien nu een toevoeging in 2024 of 2025 afhankelijk van het proces rondom bezwaren, maar beogen versnelling naar 2023 waar mogelijk.

4de. Paddenstoelenbuurt

In het nieuwe uitbreidingsplan Paddenstoelenbuurt (voorheen Perenbuurt) zal WSM in totaal 44 woningen realiseren. In de eerste fase gaan we 10 grondgebonden woningen realiseren. De overeenkomst voor aankoop van de gronden van de gemeente Maasdriel voor deze 10 kavels is in 2022 ondertekend. In 2022 heeft het project grotendeel stil gestaan in afwachting van de uitspraak Raad van State inzake een bezwaar op het wijzigen bestemmingsplan. Ondanks de onzekerheid of en wanneer we kunnen bouwen hebben we een uitvraag voor 10 conceptwoningen in de markt gezet. Hiermee beogen we startklaar te zijn en bouwgarantie in te kopen. In 2023 voorzien we de overeenkomst hiervoor te sluiten en indien de Raad van state in de zomer 2023 uitspraak doet, kunnen we in 2024 de woningen toevoegen.

5de. Diverse ontwikkel locaties

In 2022 hebben we over diverse potentiële ontwikkellocaties het gesprek opgestart met ontwikkelaars om de mogelijkheid tot gezamenlijke herontwikkeling of afname van turn-key woningen in het project vast te leggen. Voor 2023 beogen we een aantal van deze opgestarte gesprekken tot concrete plannen te brengen en daarmee het 'gat' van de nog te realiseren opgave in te vullen en te versnellen waar mogelijk.

Tevens kijken we in ons eigen bezit welke complexen op basis van technische staat, duurzaamheid, leefbaarheid en verdichtingspotentie we kunnen onderzoeken om te zien of deze zich het beste lenen voor herontwikkeling. Ook hier beogen we in 2023 tot concrete plannen te komen die bijdrage aan de transformatie van de portefeuille.

3.3.3 Gerealiseerde nieuwbouw/projecten

In 2022 zijn er geen woningen opgeleverd of bouwprojecten in realisatiefase gestart.

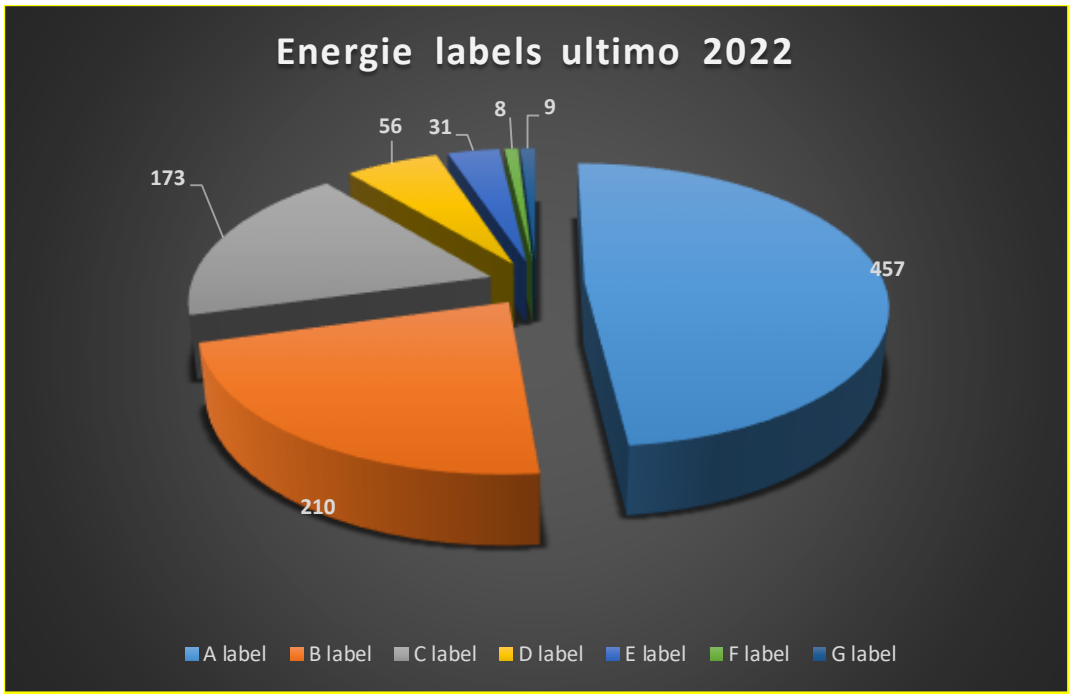
3.4 Duurzaamheid

WSM verduurzaamt woningen op verzoek en bij mutatie. Dit betekent dat we bij mutatie op initiatief van WSM kijken of spouw, dak, muren en beglazing kan worden verduurzaamd. En of de woning zich leent voor zonnepanelen.

Daarnaast bieden we bewoners de mogelijkheid om een verzoek in te dienen voor deze maatregelen. Op basis van deze aanpak zijn in 2022 67 woningen geïsoleerd en zijn er op 111 woningen zonnepanelen geplaatst. In totaal liggen er nu 3194 zonnepanelen op 401 woningen.

Reeds 71% van het bezit heeft een energielabel "B" of hoger. De woningen hebben ultimo 2022 een gemiddeld label dat ruim boven de B ligt.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden



In 2023 gaan we verder met het isoleren van onze woningen, het plaatsen van zonnepanelen en het bepalen van welke installaties we als meest toekomstvast zien ter vervanging van de huidige. Dat betekent dat we in 2023 geen ketels gepland vervangen en in 2024 een extra stap zetten richting de toekomst.
In 2024 zullen de woningen met een energielabel E of slechter worden verbeterd naar gemiddeld energielabel A. Naar verwachting zijn dit dan nog zo'n 20 woningen. De overige woningen zitten in een "studiefase".

3.5 Strategisch voorraadbeleid

Het strategisch voorraadbeleid gaat over de strategische en tactische doelen voor de woningvoorraad. Waarbij het strategische niveau draait bij strategisch voorraadbeleid om het maken van keuzes over hoe de woningvoorraad er over 10 tot 15 jaar uit moet zien. Op tactisch niveau wordt dit vertaald naar doelstellingen op complexniveau. Daarbij spelen vragen als: welke middelen zetten we in om de doelen te bereiken en welke 'beleidslabels' plakken we op een complexen.
Het woningbehoefteonderzoek is de basis voor het strategisch voorraadbeleid. Immers hieruit worden de ontwikkelingen voor de toekomst gedistilleerd, waarop ons strategisch voorraadbeleid moet zijn geënt. Voor 2023 staat er een nieuw woonbehoefteonderzoek gepland. Dit zal samen met o.a. ons koersplan weer naast ons strategisch voorraadbeleid worden gelegd en waar nodig leiden tot bijstelling en mogelijk ook leiden tot doorvertaling in onderliggend beleid met betrekking tot doelgroepen, huurprijs en toewijzing. Het woonbehoefteonderdzoek wordt door de drie in de Bommelerwaard werkzame corporaties en de beide gemeenten Maasdriel en Zaltbommel opgesteld

In 2022 is samen met Woonstichting De Kernen, voor de kernen waarin WSM werkzaam is, een gebiedsvisie opgesteld op basis waarvan de kwaliteit van het bezit van WSM nader in beeld wordt gebracht. Op basis daarvan kunnen, indien noodzakelijk, plannen worden gemaakt voor bijvoorbeeld. herstructurering, groot-onderhoud etc. Dit dan tevens ten behoeve van de meerjarenplanning en financiële meerjarenbegroting van WSM. Deze gebiedsvisies zijn gebaseerd op het groeiscenario uit het woonbehoefteonderzoek van 2018.

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3.6 Onderhoud en voorzieningen

Aan het onderhoud van het woningbezit wordt veel aandacht besteed. Het daartoe ontwikkelde onderhoudsbeleid is vastgelegd in het meerjarenonderhoudsplan. Het plan wordt jaarlijks bijgestuurd en maakt verder ook nadrukkelijk onderdeel uit van het strategisch voorraadbeleid.

Het onderhoud wordt verdeeld in de volgende onderdelen:

- Niet-cyclisch onderhoud: reparatieverzoeken en mutatieonderhoud;
- Cyclisch onderhoud: planmatig onderhoud, gebaseerd op een inschatting van de levensduur van de verschillende onderdelen van de woningen.

Kijkend naar 2022 vallen een aantal zaken op:

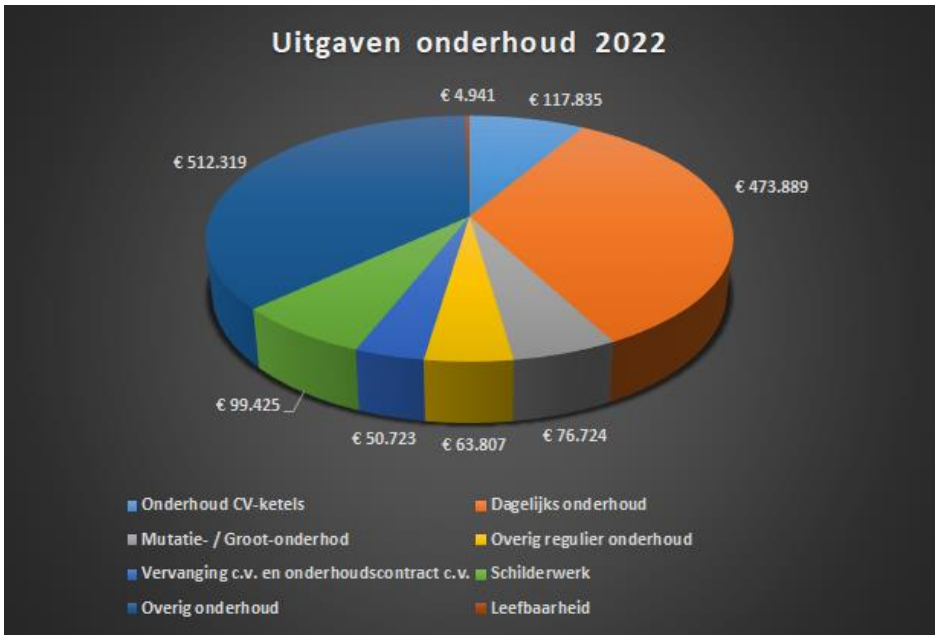
- We zagen een afname van de mutatiekosten (ca. 40 %). Deze zijn grotendeels te verklaren door een 3-tal mutaties in 2021, waarmee hoge kosten waren gemoeid. Op onze beperkt aantal mutaties kunnen een beperkt aantal uitzonderingen een groot procentueel effect hebben;
- We zagen een toename van de kosten voor dagelijks onderhoud (ca. 19%). Hierbij dragen met name een eindafrekening met BrabantZorg over meerdere jaren (2017-2021) voor energiekosten, doorgeschoven voegwerk, vervangen dakbedekking in relatie tot extra lekkages en extra kosten voor elektrische installaties aan bij;
- Daarnaast zijn de totale kosten voor cyclisch onderhoud gestegen (ca. 16%). Deze zijn grotendeels beïnvloed door;
    - Een eindafrekening over meerdere jaren (2019-2021) voor de parkeerkelder onder Delkant. Deze is in coronatijd doorgeschoven en pas afgelopen jaar afgewikkeld.
    - Extra advieskosten in verband met een groot aantal af te geven energielabels.
    - Aanpak van brandscheidingen in Leyenstein (na controle noodzakelijk)

Aangezien de hoogte van de uitgaven voor het onderhoud en groot onderhoud over de jaren heen (los van hierboven genoemde afwijkingen) vrij stabiel blijven, is besloten deze uitgaven jaarlijks ten laste van het resultaat te brengen en geen afzonderlijke voorziening voor onderhoud te vormen.

Verdeling van het onderhoud in 2022 (vergeleken met 2021)

Omschrijving	in hele euro's			
	2022		2021	
Niet-cyclisch onderhoud:				
Onderhoud CV-ketels	€	117.835	€	110.030
Dagelijks onderhoud	€	473.889	€	397.582
Mutatie- / Groot-onderhod	€	76.724	€	128.754
Overig regulier onderhoud	€	63.807	€	52.533
Subtotaal niet-cyclisch onderhoud	€	732.255	€	688.899
Cyclisch onderhoud:				
Vervanging c.v. en onderhoudscontract c.v.	€	50.723	€	13.489
Schilderwerk	€	99.425	€	76.780
Overig onderhoud	€	512.319	€	354.289
Subtotaal cyclisch onderhoud	€	662.467	€	444.558
Totaal onderhoudslasten per ultimo	**€**	**1.394.722**	**€**	**1.133.458**
Uitgaven leefbaarheid	*€*	*4.941*	*€*	*2.436*

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden



3.7 Woningaanpassingen

De gemeenteraad van Maasdriel heeft een verordening in het kader van de Wet Voorziening Gehandicapten vastgesteld. In samenwerking met de gemeente is een uitvoeringsconvenant opgesteld. WSM voert de woningaanpassingen ten behoeve van de betreffende huurders zelf uit. In 2022 werden geen grote of noemenswaardige woningaanpassingen op verzoek van de huurder uitgevoerd. Er zijn sporadisch kleine zaken als een douchestoel aangebracht. De kosten worden bij grotere aanpassingen, op basis van de Wmo, nagenoeg volledig door de gemeente Maasdriel vergoed. Kleinere aanpassingen worden soms betaald vanuit de Wmo. Als de gemeente deze niet vergoed kunnen huurders hiervoor gebruik maken van ons Senioren pluspakket. Men kan dan voordelig aanpassingen aanvragen via WSM.

In 2022 is er een nieuw Wmo convenant opgesteld door de corporaties en gemeenten in de Bommelerwaard. In 2023 wordt er verder gesproken over de concrete werkafspraken met betrekking tot dit convenant.

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

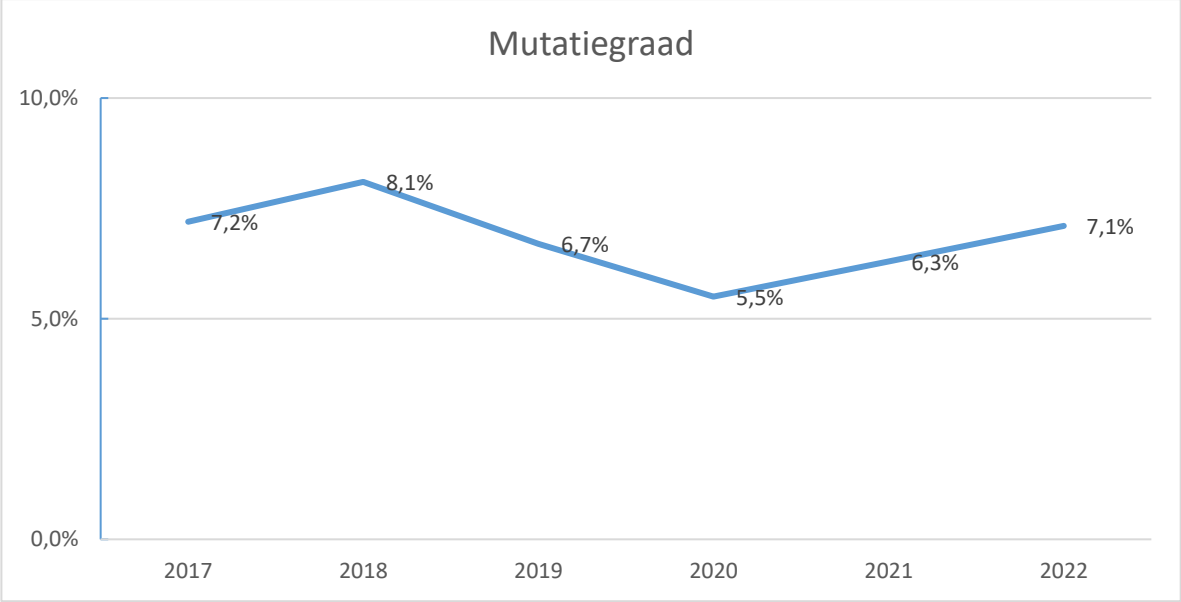
4. Het verhuren van woningen

In 2022 is de druk op de woningmarkt verder toegenomen. Dat zien we ook terug in de vraag naar sociale huurwoningen. De zoektijden lopen op, het aantal reacties per woningen is fors toegenomen en de laatste jaren neemt het aantal personen dat zich inschrijft bij Woongaard alleen maar toe.

De doorstroming in de sociale woningvoorraad blijft achter, waardoor de toenemende vraag naar betaalbare huurwoningen onbeantwoord blijft en de krapte alleen maar toeneemt. Het toevoegen van nieuwe woningen is belangrijk om de krapte te verminderen. Daarnaast zal er ook aandacht moeten zijn voor doorstroming in de bestaande woningvoorraad (bijvoorbeeld ouderen motiveren om te verhuizen van een eengezinswoning naar een seniorenwoning). In 2022 is hiervoor binnen Woongaard een werkgroep opgestart. In 2023 wordt hier verder invulling aan gegeven. WSM onderzoekt daarnaast wat zij op lokaal niveau al zou kunnen doen met betrekking tot doorstroming.

4.1 Vrijgekomen woningen

Mutatiegraad
In 2022 zijn er 67 woningen vrijgekomen. Dit betekent een mutatiegraad van 7,1 %, ten opzichte van 2021 is dat weer een lichte stijging, maar is nog steeds relatief laag. Echter dit is nog geen signaal van een stijgende trend, want de stijging komt voort uit de herstructurering (gedwongen verhuizing) van de bewoners Ipperakkeren waarvoor de sloop in 2023 gepland staat. Als we kijken naar het aantal verhuringen (zie 4.2) zien we namelijk een daling en zou er, zonder herstructurering Ipperakkeren, een gelijke blijvende of licht dalende mutatiegraad zijn geweest.



Verkoop
Er zijn in 2022 nul woningen verkocht. In verband met de druk op de beschikbare woningvoorraad willen we geen woningen aan de sociale huur onttrekken. Ook in 2023 zal dit het geval zijn. Uitzondering hierop vormen bestaande koopgarantregelingen. De laatste koopgarantwoning is in 2022 te koop aangeboden aan WSM op basis van de terugkoopregeling en wordt in 2023 teruggekocht en naar verwachting ook in 2023 zonder regeling verkocht.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Reden vertrek
Er zijn 65 huurders die een reden van vertrek hebben opgegeven. De redenen lopen uiteen. De meest voorkomende reden is dat huurders zijn verhuisd naar het verzorgingshuis (18), gevolgd door overlijden (15) en de aankomende sloop van de huidige flats aan de Ipperakkeren (11).

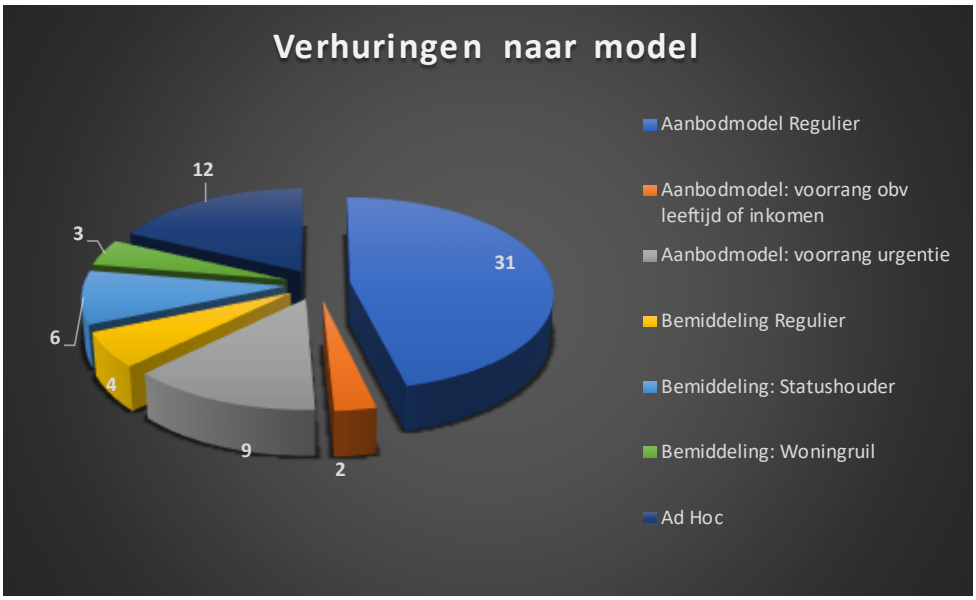
Ontruimingen
In 2022 hebben er geen ontruimingen plaatsgevonden. Wel heeft één huurder, na verzoek van WSM om de huur op te zeggen in verband met hennep, ter voorkoming van procedure(kosten) en ontruiming zelf de huur opgezegd.

Leegstand
WSM streeft altijd naar aansluitende verhuur. De huurderving naar aanleiding van de leegstand in 2022 is met 0,1% nihil (woningen die leeg stonden i.v.m. verkoop en woningen die onderdeel zijn van het sloopplan aan de Ipperakkeren vallen buiten deze berekening).

4.2 Verhuringen

WSM verhuurt al haar woningen via het woonruimteverdeelsysteem Woongaard.

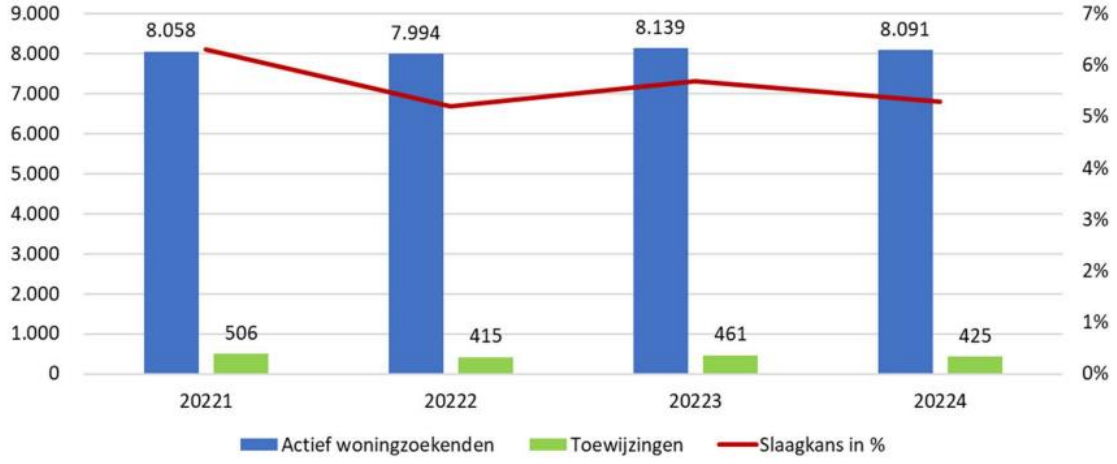
Verhuurmodel
In 2022 heeft WSM 55 woningen verhuurd via Woongaard. Er zijn 42 woningen verhuurd via het aanbodmodel en de overige via directe bemiddeling. 12 woningen zijn verhuurd door Ad Hoc (sloopwoning in Ipperakkeren).
De woningen die geadverteerd worden, bieden we aan via het aanbodmodel, waarbij de woningzoekende met de langste inschrijfduur de woning krijgt toegewezen. Om de woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen is het mogelijk om senioren voorrang te verlenen of woningzoekenden met een laag inkomen (als de huurprijs onder de lage aftoppingsgrens valt).



Woningzoekenden
Er staan op 31 december 2022 85.685 woningzoekenden ingeschreven bij Woongaard. Per kwartaal zijn er zo'n 8.000 actief woningzoekenden. De gemiddelde slaagkans fluctueert rond de 5 á 6 procent. De slaagkans[1] voor een woningzoekende van Woningstichting Maasdriel is iets lager. Deze was in 2022 4,6%.

[1] De slaagkans is het aantal toewijzingen gedeeld door het aantal actief woningzoekenden.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

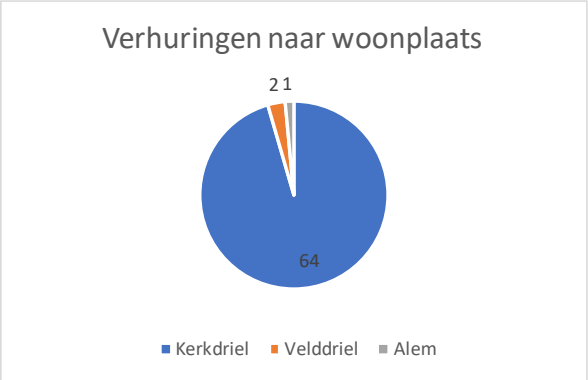


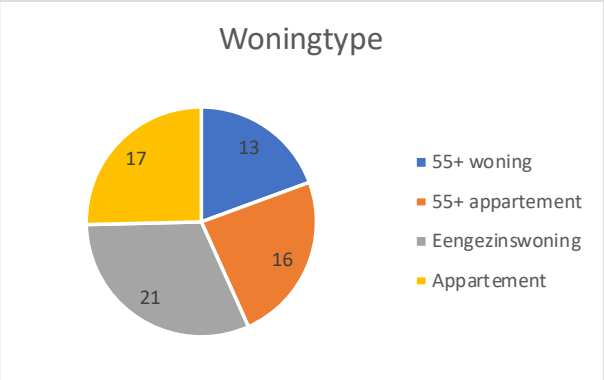
Figuur 4.1 Aantal actief woningzoekenden per kwartaal en slaagkans in % per kwartaal

Hoewel we dit niet specifiek uit de beschikbare managementinformatie kunnen herleiden, komt zowel uit onze eigen ervaring als uit de signalen van woningzoekenden naar voren dat de slaagkans erg varieert per doelgroep. Zo lijkt de slaagkans voor senioren groter dan voor andere groepen. Er zijn meer woningen specifiek voor hen gelabeld, deze komen vaker vrij en worden met voorrang verhuurd. Daarnaast hebben senioren vaak een langere inschrijfduur.

Verhuring naar woonplaats en woningtype
In 2022 hebben 67 verhuringen betrekking op woningen die gelegen zijn in Kerkdriel, 2 in Velddriel en 1 in Alem. Dat is logisch, gezien de verdeling van het woningbezit van WSM.

Bijna de helft van alle verhuringen had betrekking op een senioren woning.





Doelgroep
WSM verhuurt haar woningen aan huishoudens met een maximaal inkomen van € 40.765 (voor eenpersoonshuishoudens) en € 45.014 (voor meerpersoonshuishoudens). Daarbij heeft zij bijzondere aandacht voor die personen die niet zelfstandig in woonruimte kunnen voorzien: de maatschappelijke doelgroep.

Taakstelling
Jaarlijks maakt WSM met de gemeente Maasdriel afspraken in de prestatieafspraken over het huisvesten van de maatschappelijke doelgroep (waaronder statushouders). In 2022 was de afspraak om maximaal 20% van het aantal verhuringen te verhuren aan de bijzondere doelgroep. WSM heeft 22% verhuurd volgens deze taakstelling. Dit is het gevolg van een inhaalslag op de huisvesting van

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

statushouders en de herstructurering van de Ipperakkeren. Positieve hieraan is dat we er door nauwe samenwerking met gemeente en collega corporatie in geslaagd zijn de achterstand met betrekking tot de huisvesting van statushouders weg te werken en zelfs om te buigen tot een lichte voorsprong. Ook de verhuizing van bewoners uit de herstructureren woningen aan de Ipperakkeren verloopt in een gestaag tempo.

Nieuwbouw
In 2022 zijn er geen nieuwbouwwoningen verhuurd.

Verhuringen naar inkomen i.c.m. huurprijs
Er zijn in 2022 geen woningen verhuurd boven de liberalisatiegrens. Ca. 60% van alle woningen die zijn verhuurd, hebben een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Dit is minder dan de beoogde 70% uit het koersplan. Omdat we in 2022 zagen dat we steeds verder van de doelstellingen uit het koersplan kwamen hebben we binnen het bestaande beleid aanpassingen gedaan om meer woningen op de 2e aftoppingsgrens aan te kunnen bieden waardoor we toch nog 60% onder de tweede aftoppingsgrens hebben kunnen aanbieden.

Aantal toewijzingen 2022						
1-persoon	Inkomen	Huur <= 237,62 respectievelijk Huur <= € 235,80	Huur 237,63 t/m 442,46	Huur 442,47 t/m 633,25	Huur > 633,25	Totaal
<66 jaar en 7 mnd.	<= € 24.075	0	0	9	0	9
	> € 24.075	0	0	6	9	15
>=66 jaar en 7 mnd.	<= € 23.975	0	0	6	0	6
	> € 23.975	0	0	2	2	4
Subtotaal		**0**	**0**	**23**	**11**	**34**
2-personen	Inkomen	Huur <= 237,62 respectievelijk Huur <= € 235,80	Huur 237,63 t/m 442,46	Huur 442,47 t/m 633,25	Huur > 633,25	Totaal
<66 jaar en 7 mnd.	<= € 32.675	0	0	3	0	3
	> € 32.675	0	0	1	6	7
>=66 jaar en 7 mnd.	<= € 32.550	0	0	2	0	2
	> € 32.550	0	0	4	3	7
Subtotaal		**0**	**0**	**10**	**9**	**19**
>=3 personen	Inkomen	Huur <= 237,62 respectievelijk Huur <= € 235,80	Huur 237,63 t/m 442,46	Huur 442,47 t/m 678,66	Huur > 678,66	Totaal
<66 jaar en 7 mnd.	<= € 32.675	0	0	7	0	7
	> € 32.675	0	0	0	5	5
>=66 jaar en 7 mnd.	<= € 32.200	0	0	0	0	0
	> € 32.200	0	0	0	0	0
Subtotaal		0	**0**	**7**	**5**	**12**
Totaal		**0**	**0**	**40**	**25**	**65**

	Huur > 763,46
inkomen <= inkomensgrens Wht	**0**
inkomen > inkomensgrens Wht	0
Totaal	**0**

Vrijwel alle verhuringen uit 2022 voldoen aan de vigerende passendheidseisen en aan het staatssteundossier. Er waren enkele uitzonderingen. Bij 1 verhuring is bewust gebruik gemaakt van de vrije ruimte om een bewoner van Ipperakkeren uit te laten stromen. Bij een andere verhuring is toegewezen op basis van vermogen (zie tabel Verhuringen aan doelgroep).

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

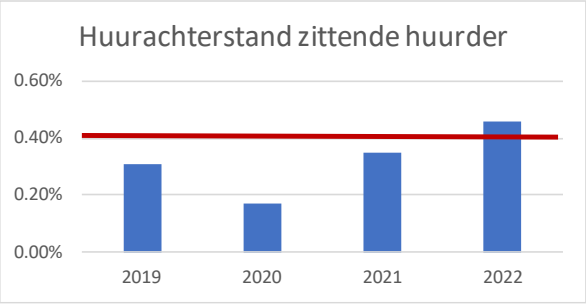
1-persoon	Inkomen, met een hoog vermogen	Huur > 633,25 <= 763,46
>=66 jaar en 7 mnd.	<= € 23.975	0
2-personen	Inkomen, met een hoog vermogen	Huur > 633,66 <= 763,46
>=66 jaar en 7 mnd.	<= € 32.550	2
>=3 personen	Inkomen, met een hoog vermogen	Huur > 678,66 <= 763,46
>=66 jaar en 7 mnd.	<= € 32.550	0
Totaal		2

Verhuringen aan doelgroep (staatssteunregeling)					
Huishoudtype	Inkomen	Huur <= € 763,46	Minimaal %	Maximaal %	Gerealiseerd %
1-persoon	<= € 44.035	34	85%		100%
meerpersoons	<= € 48.625	32	85%		97%
1-persoon	> € 44.035	0		7,50%	0%
meerpersoons	> € 48.625	1		7,50%	3%
Totaal		67			

4.3 Huurachterstanden

De huurincasso wordt met veel aandacht en de benodigde zorgvuldigheid verzorgd. WSM hanteerde daarbij tot nu toe een strikt beleid met betrekking tot huurachterstanden. Huurders worden in een zo vroeg mogelijk stadium aangeschreven en aangemaand om de huur te voldoen. Desondanks zien we de huurachterstanden toch oplopen, waarbij we ook zeker de gevolgen zien van de toenemende lasten voor bewoners, waarbij naast energielasten ook andere zaken als boodschappen duurder zijn geworden. In 2023 gaan we daarom ons incassoproces onder de loep nemen.

De huurachterstand van de zittende huurders (excl. betalingsregelingen en WSNP) bedroeg ultimo 2022 0,46% en voldoet daarmee niet aan de gestelde norm van WSM.



Ten opzichte van voorgaande jaren zien we in 2022 wederom een stijging van de achterstanden, ondanks dat er minder huurders met een achterstand zijn.

We zien voornamelijk dat de bedragen waarvoor men een achterstand heeft zijn toegenomen. Dit beeld geldt ook voor de dossiers bij deurwaarders. Hoewel het qua aantallen maar 1 dossier meer betreft dan in 2021, is het totale bedrag wel opgelopen van € 20.969,23 naar € 39.935,36.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Overzicht huurachterstand	Stand per 31 december 2022		
Omschrijving	Huurders	bedrag	achterstand van jaarhuur
Totaal jaarhuur		**8.163.767.51**	
Zittende huurders (1)	**32**	**37.853.94**	**0.46%**
- < *€100,-*	6	98.57	
- 1 maand	15	7.746.25	
- 2 maanden	3	3.519.43	
- 3 maanden of meer	1	4.285.10	
DW zittende huurder	7	22.204.59	
Vertrokken huurders (2)	**8**	**11.636.16**	**0.14%**
- < *€100,-*	0	0.00	
- 1 maand	3	1.764.00	
- 2 maanden	1	1.191.96	
- 3 maanden of meer	1	4.280.12	
DW vertrokken huurders	3	4.400.08	
Totaal huurachterstand (1+2)	**40**	**49.490.10**	**0.61%**
Totaal deurwaarder	**10**	**39.935.36**	
zittende huurders	7	22.680.22	
vertrokken huurders	3	17.255.14	
- betalingsregeling zittende huurders	17	7.139.57	
- betalingsregeling vertrokken huurders	0	0.00	
- wsnp totaal	3	5.082.16	

4.4 De huurprijs

Jaarlijkse huuraanpassing
In 2022 hebben we een inflatievolgende huuraanpassing gehanteerd en de huren verhoogd met 2,3 %.

Conform het sociaal huurakkoord konden huurders een beroep doen op een huurverlaging of huurbevriezing. We ontvingen 2 verzoeken tot huurverlaging en 1 tot bevriezing. Alle verzoeken zijn toegekend.

Huurbeleid
Bij het bepalen van de huurprijs is ook in 2022 uitgegaan van 70% van de maximaal redelijke huur, waarbij we aftoppen op de huurtoeslaggrens, om geen woningen uit de sociale voorraad te onttrekken.

Op 31-08-2022 is in het MT besloten om een aantal eengezinswoningen af te toppen op de tweede aftoppingsgrens om in elke betaalbaarheidscategorie voldoende aanbod te hebben. Sindsdien hanteren we aanvullend de volgende afspraken:

- Eengezinswoningen met een puntenaantal t/m 176, 70% maximaal redelijke huur
- Eengezinswoningen met een puntenaantal van 177 t/m 195 aftoppen op hoge aftoppingsgrens (€ 693,60 – 2023)
- Woningen met een puntenaantal van 196 t/m 198, 70% maximaal redelijke huur
- Woningen met een streefhuur hoger dan de liberalisatiegrens (€ 808,60 -2023), aftoppen op de liberalisatiegrens.

In vervolg op het koersplan, de woonvisie en het strategisch voorraadbeleid zal het huurbeleid worden herijkt. Hier zal in 2023 een start mee worden gemaakt.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

5. Het betrekken van bewoners bij beheer en beleid

5.1 Bewonersparticipatie

Huurdersvereniging Bommelerwaard (HVB) is voor WSM de formele overlegpartner over uiteenlopende beleids- en beheerzaken. De samenwerking met HVB wordt als prettig ervaren. Voor het uitvoeren van haar werkzaamheden ontvangt HVB jaarlijks een financiële bijdrage van WSM. In 2022 bedroeg deze bijdrage €2,65 per woning.

Er vonden in 2022 7 vergaderingen plaats met het bestuur van de HVB en directeur-bestuurder WSM.

Daarnaast zijn er een tweetal themabijeenkomsten georganiseerd t.w.

- In mei 2022 'HVB toekomstsessie';
- In juli 2022 'vergroten betrokkenheid leden'. Bazalt Wonen heeft hier ook aan deelgenomen.

Een keer per jaar houdt een afvaardiging van het bestuur van de HVB een gesprek met mw. A. Bode (RvC-lid, bewonerszetel). Dit heeft in januari 2022 plaatsgevonden.

De belangrijkste onderwerpen die in 2022 zijn besproken tijdens de verschillende vergaderingen zijn:

- Huurverhoging 2022;
- Visitatie (interview met visitatiebureau);
- Sociaal plan Ipperakkeren;
- Sociaal plan sloop, renovatie en groot onderhoud (herijken);
- Introductie nieuwe bestuurder, manager wonen en vastgoed en voorzitter RvC;
- Compensatie voor energiekosten brandgangverlichting;
- Huurverhoging 2023.

De HVB heeft een positief advies afgegeven over de voorgelegde besluiten.

5.2 Bewonersparticipatie Ipperakkeren

In vervolg op het in overleg met bewoners vastgestelde sociaal plan zijn in 2022 de eerste bewoners verhuisd uit de flats aan de Ipperakkeren. Gedurende het traject tot aan de sloop zijn bewoners regelmatig meegenomen via nieuwsbrieven en individuele huisbezoeken. Hierbij kunnen zij ook zelf aangeven wat hun woonbehoefte is, zodat we hier zo goed mogelijk op in kunnen spelen.

In 2023 blijft dit traject doorlopen en zullen bewoners en omwonenden onder andere verder betrokken worden bij het traject via een klantpanel.

5.3 De Klachtencommissie

Met de SWR, is een onafhankelijke regionale Klachtencommissie (KAC) opgesteld. Gedurende 2022 zijn er met betrekking tot WSM 3 klachten door de commissie in behandeling genomen. In twee gevallen heeft WSM zelf nog contact opgenomen met de klager om tot een oplossing te komen. In beide gevallen is dit gelukt en heeft de klachtencommissie geen uitspraak hoeven doen. Eén klacht is wel behandeld door de klachtencommissie en als ongegrond verklaard. In alle drie de klachten heeft de klachtencommissie WSM erop gewezen dat de communicatie van uit WSM richting de klager beter had kunnen verlopen.

Concreet zijn naar aanleiding van de klachten daarom ook al aanpassingen doorgevoerd op de website. En ook in onze dienstverlening blijft duidelijke communicatie in 2023 (en daarna) een punt van aandacht.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Klanten moeten bij ons zo makkelijk mogelijk de door hen gewenste informatie kunnen krijgen en/of verzoeken in kunnen dienen. En ook als iets niet kan leggen we duidelijk uit waarom dat het geval is.

5.4 Klanttevredenheid

Met een klein team haalt WSM mooie resultaten. Dit blijkt mede uit de klanttevredenheidsmetingen die WSM uit laat voeren. Huurders blijken tevreden daar waar het gaat om de verschillende prestatievelden van de Aedes Benchmark. Dit leidt tot een score A met betrekking tot het huurdersoordeel over 2022.

		Maasdriel		Sector
	score	score	letter	score
	2021	**2022**		2022
Prestatieveld Huurdersoordeel			**A**	
Nieuwe huurders	6,9	7,7	B	7,7
Huurders met een reperatieverzoek	8,2	8,3	A	7,7
Vertrokken huurders	7,3	7,8	B	7,6

Hoewel we dus een positief huurdersoordeel krijgen, zijn we van mening dat we onze dienstverlening nog verder kunnen verbeteren. In 2022 zijn we daarom ook gestart met een project ter vervanging van ons huidige systeem, waarmee ook verdere digitalisering in gang wordt gezet. En in 2023 kijken we in het verlengde van ons koersplan verder naar onze dienstverlening.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

6. Financiële continuïteit

6.1 Financiële positie WSM

WSM is een toegelaten instelling (woningcorporatie), ofwel wordt aangeduid als een maatschappelijk ondernemer, die vanuit haar doelstelling bij de uitvoering van haar taken geen winstoogmerk heeft. Zij draagt daarbij uiteraard zorg voor, enerzijds een goede betaalbaarheid & beschikbaarheid en (energetische) conditie van het woningbezit en anderzijds voor een goede financiële continuïteit van haar bedrijfsvoering. Hiertoe dient de organisatie dus financieel gezond te blijven.

Vanaf 1 januari 2019 is het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en het WSW van kracht. Drie hoofdcategorieën zijn het vertrekpunt voor de beoordeling van WSM:

- Financiële continuïteit: is de financiële continuïteit/ levensvatbaarheid gewaarborgd?
- Bedrijfsmodel: wat zijn de beleidsvoornemens en -realisatie en wat is het effect daarvan op de financiële continuïteit? In hoeverre wordt het maatschappelijk bestemd vermogen hiermee voldoende beschermd?
- Governance & organisatie: is de (financiële) sturing, beheersing en verantwoording effectief?

Overzicht WSW ratio's financiële continuïteit
WSM is verplicht de jaarrekening op marktwaarde te rapporteren. De marktwaarde is op zichzelf voor Aw/WSW niet toereikend in het beoordelingskader, omdat het geen inzicht geeft in de samenhang met het bedrijfsmodel van de corporatie. Daarom is de beleidswaarde geïntroduceerd.

Per april 2020 zijn, als laatste stap van de inrichting van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en WSW, de ratio's en grenswaarden daarvan definitief gemaakt. De beoordeling van de financiële positie vindt plaats op basis van vijf financiële ratio's (vier gezamenlijke financiële ratio's, één aanvullende ratio voor het WSW t.a.v. de onderpandpositie), onderverdeeld in twee groepen:

- Continuïteitsratio's: ICR (Interest Coverage Ratio oftewel Rentedekkingsgraad), LTV (Loan To Value) en Solvabiliteit;
- Discontinuïteitsratio's: Dekkingsratio en Onderpandratio (WSW);

Voor WSM resulteert dit in de volgende uitkomsten (uit de meerjarenbegroting is alleen 2031 opgenomen):

Omschrijving	Jaarrekening	Begroting 2022	Prognose 2031	WSW-norm
Continuïteitsratio's:				
- ICR	3,15	3,46	4,03	≥ 1,4
- LTV (beleidswaarde)	35,7%	44,4	36,7%	≤ 85%
- Solvabiliteit (beleidswaarde)	53,5%	46,3%	64,0%	≥ 15%
Discontinuïteitsratio's:				
- Dekkingsratio (marktwaarde)	22,8%	33%	n.b.	≤ 70%
- Onderpandratio (WSW)	22,8%	33%	n.b.	≤ 70%

De ratio's voldoen in alle jaren in de meerjarenbegroting ruim aan de gestelde normen. De toename van de ICR in 2022 ten opzichte van 2021 (2021 1,64) wordt net name veroorzaakt door de betaalde voorschotten vennootschapsbelasting in 2021 voor zowel 2020 en 2021. Hierdoor is de operationele kasstroom in 2021 aanzienlijk lager dan in 2022.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Bij het opstellen van de meerjarenprognose zijn meerdere scenario's doorgerekend:

1. inclusief 'zachte' investering voor (ver)nieuwbouw en aardgasvrij maken van woningen;
2. een extra rentestijging van 1%.

In beide scenario's voldoen de financiële ratio's aan de norm.

6.2 Waarde van het bezit

In 2016 is de marktwaarde in verhuurde staat voor corporaties geïntroduceerd en in 2018 is daar de beleidswaarde als waarde begrip bijgekomen. Een beleidsmatige beschouwing van de markt- en beleidswaarde wordt verderop gegeven.

De waardering in de jaarrekening 2022 is op basis van marktwaarde in verhuurde staat. De marktwaarde in verhuurde staat ultimo 2022 bedraagt € 157,1 miljoen, terwijl deze ultimo 2021 nog € 173,0 miljoen bedroeg.

De beleidswaarde bedraagt ultimo 2022 € 94,3 miljoen tegen € 90,6 miljoen in 2021. De verhouding beleidswaarde/marktwaarde in verhuurde stijgt van 52,4% in 2021 naar 60,0% in 2022.

Verschil marktwaarde versus beleidswaarde

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

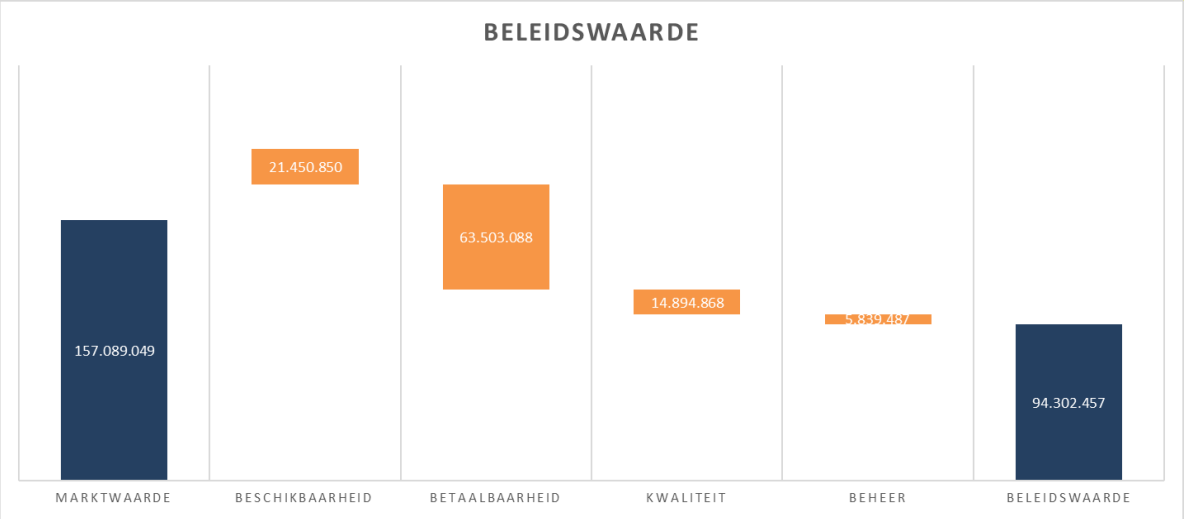
1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjarenonderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. De onderhoudsnorm wordt bepaald voor de lange termijn horizon van de meerjarenonderhoudsbegroting (15 jaar).
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerslasten in plaats van marktconforme lasten ter zake. Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' en 'overige directe operationele lasten exploitatiebezit' minus de verhuurderheffing in de resultatenrekening.

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in RTiV artikel 151.

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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De verschillen tussen de marktwaarde en de beleidswaarde hebben een gezamenlijk effect van € 62,8 miljoen en leiden tot een beleidswaarde van € 94,3 miljoen:



Handboek marktwaardering: stijging van de marktwaarde doorexploiteren valt landelijk op
Het valt op dat de waardering van het scenario doorexploiteren in veel gevallen aanzienlijk toeneemt. Dit scenario leidt in steeds meer gevallen ook tot de hoogste marktwaarde. De stijging van de marktwaarde in dit scenario lijkt onder meer het gevolg van een combinatie van een drietal factoren:
1. Afschaffing van de verhuurdersheffing
De afschaffing van de verhuurdersheffing per 2023 betekent dat – ten opzichte van voorgaande waardering – minder lasten worden ingerekend. Het wegvallen van deze lasten betekent een hogere marktwaarde.
2. Stijging van de huuropbrengsten
Deze stijging lijkt met name het gevolg van een toename van de maximaal redelijke huur. Een groot deel van het corporatiebezit is gereguleerd. Voor gereguleerd bezit geldt dat bij mutatie de (markt)huur wordt begrensd door de maximaal redelijke huur. Bij mutatie gaat de woning in veel gevallen naar de maximale huur. De ontwikkeling van de maximaal redelijke huur is gebaseerd op de inflatie van vorig jaar. Over 2022 betrof deze 9,9%. Dit betekent dat – ten opzichte van voorgaande waardering – veel hogere huuropbrengsten worden ingerekend.
3. Gelijk gebleven of lagere disconteringsvoet
Hoewel de marktontwikkelingen in – met name de tweede helft van 2022 – negatief waren, is de disconteringsvoet in de definitieve versie van het waarderingshandboek niet toegenomen. In bepaalde regio's is deze zelfs behoorlijk naar beneden bijgesteld.
De combinatie van deze drie factoren leidt niet alleen tot een hogere contante waarde van de exploitatiekasstromen, maar werkt ook door in de eindwaarde.

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde bij WSM
Het jaar 2022 kenmerkt zich door een kanteling op de woningmarkt ten opzichte van 2021. Zowel in de koop- als huurmarkt blijft interesse bestaan maar wel met dalende prijzen. Voor de woningportefeuille van WSM heeft dit tot een daling van de marktwaarde gezorgd. De totale omvang van de woningportefeuille is met € 15,9 miljoen gedaald naar een waarde van € 157,1 miljoen. Dit betreft een waardedaling van 9,2%.

Een aantal opvallende uitkomsten, de daling van de marktwaarde in verhuurde staat wordt voor € 16,6 miljoen veroorzaakt door parameterwijzigingen, vooral als gevolg van een daling in de leegwaarde-stijging met 8,11%. De disconteringsvoet daalt per saldo met € 14,5 miljoen, dit is 8,35%.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de beleidswaarde bij WSM
De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat welke hiervoor is toegelicht, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt.

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde 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 en tevens betreft dit de grootste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening.
De beleidswaarde is in 2022 toegenomen met € 3,7 miljoen naar een waarde van € 94,3 miljoen, 4,1% stijging. De belangrijkste reden van deze stijging kan toegeschreven worden aan de stijging van de prijsinflatie (€ 18,8 miljoen), de stijging van de bouwkosten (- € 5,1 miljoen), de stijging van de disconteringsvoet (- € 7,2 miljoen), de afschaffing van de verhuurderheffing (€ 14,6 miljoen) en de splitsing in de contracthuur (- € 3,6 miljoen).

Daarnaast zien we een daling van € 14,2 miljoen door wijzigingen in de beleidswaardenormen:
- Daling streefhuur (beleidswaarde - € 7,2 miljoen).
- Stijging onderhoudsnorm (beleidswaarde - € 11,2 miljoen).
- Daling beheernorm (beleidswaarde + € 4,2 miljoen).

Beleidsmatige beschouwing op het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde van het DAEB vastgoed in exploitatie
Per 31 december 2022 is in totaal € 77,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 93,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving. De realisatie van deze ongerealiseerde herwaardering is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van WSM. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complex-gewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB-bezit in exploitatie te realiseren zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkeling van de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhouds- en beheerlasten gezamenlijk, hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie. Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd.

WSM 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 in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 62,3 miljoen (2021: € 81,6 miljoen).

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

	X € 1.000	X € 1.000
Marktwaarde verhuurde staat		€ 155.083
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 21.217	
Betaalbaarheid (huren)	- € 62.935	
Kwaliteit (onderhoud)	- € 14.787	
Beheer (beheerkosten)	- € 5.800	
Beleidswaarde		€ 92.778

Dit impliceert dat circa 53,7% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

6.3 Overheidsheffingen en vennootschapsbelasting

Betaalde bijdrage WSM

In onderstaande tabel zijn de jaarlijkse bijdrage opgenomen die door WSM betaald worden aan de belastingdienst, AW, WSW en de Huurcommissie:

	2018	2019	2020	2021	2022
Verhuurdersheffing	€ 853.221	€ 809.793	€ 853.390	€ 835.130	€ 620.248
Bijdrageheffing AW	€ 6.860	€ 6.167	€ 5.611	€ 2.675	€ 5.463
Saneringsheffing	€ 73.969	€ -	€ -	€ -	€ -
Obligoheffing *	€ -	€ -	€ -	€ 22.998	€ 17.257
Verhuurbijdrage	€ 2.122	€ 2.221	€ 2.216	€ 2.210	€ 2.205

** nieuwe heffing vanaf 2021*

De WOZ-waarde van het bezit (als basis voor de verhuurdersheffing)

Vennootschapsbelasting (vpb)

Om de invoering van de vennootschapsbelastingplicht voor woningcorporaties in goede banen te leiden is een “vaststellingsovereenkomst-2” (VSO-2) opgesteld en ondertekend met de Belastingdienst. WSM is toegetreden tot VSO-2. VSO-2 is door de Belastingdienst opgezegd per 1 januari 2023, waardoor de bepalingen van VSO-2 ook in 2022 nog van toepassing zijn

WSM heeft in 2013 de ANBI-status aangevraagd en heeft deze verkregen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Verrekenbare verliezen
De aangiften vpb over de jaren tot en met 2020 zijn ingediend, definitieve aanslagen vpb zijn opgelegd tot en met het aangiftejaar 2019. Op basis van de definitieve aanslag 2019 resteerde ultimo 2019 een te verrekenen verlies van € 2.836. Dit verlies is echter volledig verrekend in de reeds ingediende aangifte 2020. Op basis van de conceptaangifte 2021 bedraagt de belastbare winst in 2021 € 4.701.029. De stand aan verliezen bedraagt ultimo 2021 daarmee nog steeds € nihil. De aangifte moet uiterlijk 1 mei 2023 worden ingediend.

Belastinglatenties
Voor de volgende verschillen in bedrijfseconomische en fiscale (balans)waardering zijn er latenties gevormd met een waarde anders dan nihil:
• Een actieve latentie voor het (resterende) agio/disagio ter zake van de leningenportefeuille. De afloop hiervan is gebaseerd op de resterende looptijd van de individuele lening.
• Een actieve latentie voor het commercieel-fiscale verschil dat naar verwachting zal worden gerealiseerd door toekomstige fiscale afschrijvingen. De actieve latentie is berekend aan de hand van het aanwezige afschrijvingspotentieel. Er is geen rekening gehouden met afschrijvingspotentieel dat mogelijk in de toekomst zal ontstaan.
• Een actieve latentie voor het commercieel-fiscale verschil dat naar verwachting zal worden gerealiseerd door de verwachte verkopen. Daarbij is gerekend met tien jaar verkoopbeleid. De grondslag voor de latentie wordt gevormd door het verschil in fiscale en bedrijfseconomische boekwaarde. Voor zover er verkopen met een fiscale winst plaatsvinden, tendeert de waarde van de latenties naar nihil, door toepassing van de herinvesteringsreserve. Bij een fiscaal verlies, wordt er wel een latentie gewaardeerd.

De actieve latentie voor de niet-aftrekbare rente op grond van de renteaftrekbeperking (ATAD I) is gewaardeerd op nihil. Dit komt doordat de verwachting bestaat dat deze niet-aftrekbare rente de aankomende jaren niet meer verrekend kan worden. Dit komt mede doordat de ATAD-wetgeving op dit punt is aangescherpt (maximaal 20% van de gecorrigeerde winst aan rentekosten aftrekbaar), waardoor er de aankomende jaren geen verrekeningsmogelijkheid bestaat van de niet-aftrekbare rente.

De latenties zijn tegen de contante waarde in de jaarrekening 2022 opgenomen. Hieruit volgt een vpb-bate in het jaar 2022 van per saldo € 205.816.

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

6.4 Financiële resultaten

Vergelijking begroting en gerealiseerde cijfers 2022 (2021)

WINST- EN VERLIESREKENING	Begroting 2022	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
15. Huuropbrengsten	€ 7.999.075	€ 8.163.488	€ 8.075.087
16.1. Opbrengsten servicecontracten	€ 65.397	€ 76.935	€ 79.935
16.2. Lasten servicecontracten	€ -64.100	€ -75.594	€ -78.638
17. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -526.551	€ -425.942	€ -319.520
18. Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -1.462.278	€ -1.550.421	€ -1.271.258
19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.583.793	€ -1.249.713	€ -1.459.835
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**€ 4.427.750**	**€ 4.938.753**	**€ 5.025.771**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -	€ -
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -	€ -
20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ -	€ 350	€ 487.924
Toegerekende organisatiekosten	€ -3.591	€ -	€ -3.710
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -	€ -	€ -250.930
21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**€ -3.591**	**€ 350**	**€ 233.285**
22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -399.239	€ -4.493.986	€ -1.249.785
22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 1.742.581	€ -15.995.648	€ 24.988.799
22.3. Niet-gerealiseerde waardeverangeringen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ -	€ 4.167	€ -
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**€ 1.343.342**	**€ -20.485.467**	**€ 23.739.014**
Opbrengst overige activiteiten	€ 65.840	€ 64.886	€ 80.839
Kosten overige activiteiten	€ -18.971	€ -18.131	€ -14.728
23. Netto resultaat overige activiteiten	**€ 46.869**	**€ 46.755**	**€ 66.111**
27. Overige organisatiekosten	**€ -624.911**	**€ -705.595**	**€ -967.774**
28. Leefbaarheid	**€ -33.416**	**€ -84.668**	**€ -28.121**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ -215	€ 11.066	€ 13
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -1.038.137	€ -1.050.442	€ -1.119.943
29. Saldo financiële baten en lasten	**€ -1.038.352**	**€ -1.039.376**	**€ -1.119.930**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**€ 4.117.691**	**€ -17.329.249**	**€ 26.948.355**
30. Belastingen	€ -699.451	€ -256.380	€ -1.549.381
31. Resultaat deelnemingen	€ -	€ -	€ -
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**€ 3.418.240**	**€ -17.585.629**	**€ 25.398.974**

Ondanks dat het operationele resultaat over 2022 in lijn is met 2021 en de begroting 2022, is het gerealiseerde resultaat na belastingen fors lager als begroot, de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille komen € 17,8 miljoen lager uit. De belangrijkste oorzaken zijn: een daling van de marktwaarde in verhuurde staat als gevolg van parameterwijzigingen, vooral door van een daling in de leegwaarde-stijging. Daarnaast zorgt een hogere disconteringsvoet ook voor een lagere marktwaarde.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Woningstichting Maasdriel

		Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
1.	**(A) OPERATIONELE ACTIVITEITEN**		
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	€ 8.324.789	€ 8.131.410
1.2	Vergoedingen	€ 1.622	€ 1.569
1.3	Overheidsontvangsten	€ -	€ -
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€ 26.979	€ 5.835
1.5	Renteontvangsten	€ -	€ 13
	Saldo ingaande kasstromen	**€ 8.353.391**	**€ 8.138.826**
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	€ -	€ -
1.7	Personeelsuitgaven:	€ -765.805	€ -683.857
1.8	Onderhoudsuitgaven	€ -1.499.593	€ -1.193.106
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.168.906	€ -963.466
1.10	Renteuitgaven	€ -1.091.786	€ -1.171.316
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -17.257	€ -22.998
1.11 b	Verhuurdersheffing	€ -620.248	€ -835.130
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -	€ -
1.13	Vennootschapsbelasting	€ -844.908	€ -2.521.027
	Saldo uitgaande kasstromen	**€ -6.008.503**	**€ -7.390.899**
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**€ 2.344.888**	**€ 747.926**
2.	**(B) (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN**		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur	€ -	€ 502.308
2.2	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	€ -	€ -
2.3	Verkoopontvangsten nieuwbouw	€ -	€ -
2.4	Verkoopontvangsten grond	€ 350	€ -
2.5	(Des)Investeringsontvangsten overig	€ -	€ -
2.6	Nieuwbouw huur	€ -217.765	€ -517.069
2.7	Woningverbetering	€ -1.015.889	€ -353.492
2.8	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€ -	€ -
2.9	Aankoop	€ -	€ -
2.10	Nieuwbouw verkoop	€ -	€ -
2.11	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€ -	€ -
2.12	Sloopuitgaven	€ -61.798	€ -
2.13	Aankoop grond	€ -	€ -19.982
2.14	Investeringen overig	€ -102.496	€ -23.157
2.15	Externe kosten bij verkoop	€ -	€ -14.712
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	**€ -1.397.598**	**€ -426.104**
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€ -	€ -
2.17.2	Ontvangsten overig	€ -	€ -
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€ -	€ -
2.18.2	Uitgaven overig	€ -	€ -
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	€ -	€ -
	Kasstroom uit (des)investeringen	**€ -1.397.598**	**€ -426.104**
3.	**(C) FINANCIERINGSACTIVITEITEN**		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	€ -	€ 316.728
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€ -1.782.905	€ -1.736.778
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**€ -1.782.905**	**€ -1.420.050**
4.1	Mutatie liquide middelen	**€ -835.615**	**€ -1.098.228**
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	€ -	
	Liquide middelen per 1-1	€ 3.089.032	€ 4.187.260
	Liquide middelen per 31-12	**€ 2.253.418**	**€ 3.089.032**

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

6.5 Financiering en Investeringen

WSW zekerheidsstructuur en borgingsplafond

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSM in 2022 een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,33% en een gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSM opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% ofwel € 17.257 (over 2021: 0,041% ofwel€ 22.998) en het gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 922.000 per 31 december 2022 (€ 959.000 per 31 december 2021).

Borgingsplafond

Voor 2023 is onder het huidige borgingsplafond (d.d. 23 augustus en o.b.v. dPi 2021) nog ongeveer € 2,8 mln. ruimte voor het aantrekken van WSW-geborgde financiering.

Borgingsplafond (* € 1.000) (datum vrijgave 23 augustus 2022)	2022	2023	2024
Geborgde lening portefeuille WSW (01-01-2022)	35.436		
Uitbreiding portefeuille	1.840	-251	13.372
Correctie	-	-	-13.372
Borgingstegoed	-2.274	-	-
Borgingsplafond per jaar	35.002	34.751	34.751
Omvang WSW-geborgde portefeuille ultimo jaar	33.653	31.927	30.263
Mogelijkheid tot aantrekken WSW-geborgde financiering (cumulatief)	1.349	2.824	4.488

Het WSW stelt een bedrag op de rekening ter grootte van 10% jaarhuur plus de vergoedingen, vrij in de berekening van het borgingstegoed. Voor WSM betekent dit voor 2023 een toegestaan werkkapitaal (rekening courant en spaarrekeningen) van circa € 0,8 miljoen. Het merendeel wordt als borgingstegoed gecorrigeerd bij de bepaling van het borgingsplafond.

In 2024 is een correctie opgenomen in het borgingsplafond, omdat WSW nog geen aanvullende borgingsruimte geeft voor dat jaar. De borgingsruimte voor 2024 zal worden beoordeeld in 2023 op basis van de dPi 2022.

Financieringsstrategie

Vanuit treasury-perspectief is het belangrijkste dat WSM toegang houdt tot financiële markten. Uitgangspunt daarbij is dat aan te trekken financiering zo veel mogelijk met (relatief goedkope) WSW geborgde leningen wordt ingevuld. Om voor borging in aanmerking te komen en daarmee de toegang tot de kapitaalmarkt te houden, moet WSM voldoen aan de door het WSW gedefinieerde financiële ratio's. Hiernaast is de financieringsstrategie als belangrijk onderdeel opgenomen in de Business Risks van het WSW en neemt het een prominente plaats in het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en WSW. Bij de opstelling van deze financieringsstrategie is rekening gehouden om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de beoordelingscriteria en – signalen van het gezamenlijk beoordelingskader van de Aw en WSW. Verder is bij de opstelling van deze financieringsstrategie rekening gehouden met de wettelijke kaders en normen zoals opgenomen in het Reglement Financieel Beleid en Beheer en het Treasurystatuut. In het Treasurystatuut is het 'speelveld' voor de treasury vastgelegd waarbij in voorliggende strategie het 'speltype' wordt vastgelegd.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

De operationele uitwerking en consequenties van de financieringsstrategie worden beschreven en opgenomen in het Treasuryjaarplan en, als uitvloeisel hiervan, de transactievoorstellen voor het aantrekken van financiering. Hier worden de risicogebieden renterisico, herfinancieringsrisico en liquiditeitsrisico expliciet in meegenomen.

Voor het aantrekken van nieuwe financiering is de strategische vastgoedsturing (portefeuillestrategie) van WSM leidend. De portefeuillestrategie is een lange termijn strategie. In de tijd kunnen wijzigingen in de portefeuillestrategie noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld vanwege gewijzigde wet- en regelgeving, beleidswijzigingen of andere onverwachte omstandigheden.

Uit de portefeuillestrategie volgt de streefportefeuille van WSM. De meerjarenkasstroomprognoses, op basis waarvan treasurybesluiten worden genomen, zijn een uitvloeisel van de streefportefeuille. Op het moment dat de portefeuillestrategie/wensportefeuille wordt aangepast zal ook de financieringsstrategie worden herijkt.

Ontwikkelingen

Totale financiering

Op basis van het scenario hard+zacht zal de leningenportefeuille aan het einde van de planningsperiode gegroeid zijn met ca. 65%. In het basisscenario wordt voor eind 2032 een leningenportefeuille voorzien die ca. 20% kleiner is dan de omvang ultimo 2022.

Gemiddelde vaste rente

Eind 2022 bedraagt de gemiddelde vaste rente 2,96%. De gemiddelde vaste rente daalt voornamelijk omdat verschillende leningen (met een hogere rente) een renteconversie kennen in de toekomst. Leningen met een renteconversie worden na de conversiedatum niet meer meegenomen in de berekening van de gemiddelde vaste rente. De meeste van de leningen met renteconversie kennen echter een clausule, waardoor deze hoogstwaarschijnlijk worden voortgezet

Doordat in 2028, 2029 en 2030 de rente op leningen met een relatief lage rente opnieuw moet worden vastgelegd, is de verwachting dat de gemiddelde rente stijgt tot 4,1% in 2031.

Schuldpositie per verhuureenheid

De schuld per verhuureenheid is het hoogst in 2029 met een omvang van € 58.856 en daalt vervolgens tot een niveau van € 51.748. In het basisscenario is de schuld maximaal in 2025 met € 46.520, waarna deze daalt tot € 25.187.

Het WSW toetst de maximale schuld van een woningcorporatie overigens middels de Loan to Value.

Terugverdientijd schuld

Deze wordt berekend door de leningenportefeuille ultimo jaar te delen door de exploitatiekasstroom van dat betreffende jaar. Het WSW berekent de terugverdientijd door de omvang van de leningenportefeuille per ultimo jaar te delen door de gemiddelde operationele kastroom over een periode van vijf jaar. Het WSW hanteert hiervoor een signaleringsgrens van 35 jaar. De terugverdientijd voor WSM ligt ruim onder deze signaleringsgrens.

Renterisico

WSM hanteert een norm van 15% van de leningenportefeuille ultimo voorgaand boekjaar (2022). Voor 2023 komt de norm hiermee uit op ca. € 5 miljoen. Het renterisico is maximaal in 2029 met een volume van ca. € 5,3 miljoen.

De geplande renteconversies leiden in 2029 en 2030 (nipt) tot een overschrijding van de (huidige) renterisiconorm. Rekening houdende met de ontwikkeling van de leningenportefeuille zal de norm in 2029 naar verwachting ca. € 6,3 miljoen gaan bedragen (15% van € 42,2 miljoen). Hiermee is het renterisico in alle jaren binnen de norm.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Te realiseren rendement

WSM werkt op basis van het investeringsstatuut d.d. 2019. In het investeringsstatuut is vastgelegd dat het rendement op een investering met behulp van de internal rate of return (IRR) wordt beoordeeld. Voor deze berekening wordt, om aan te sluiten bij de wijze waarop toezichthouders corporaties beoordelen, de beleidswaarde gebruikt. In 2023 is het investeringsstatuut aangepast, bij het beoordelen op projectniveau wordt meer nadruk gelegd op volkshuisvestelijke kengetallen.

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

7. Leefbaarheid

7.1 Leefbaarheid in buurten en wijken

Leefbarometer
WSM hecht veel waarde aan een prettige en veilige leefomgeving voor haar huurders. De leefbaarheid in de buurten waar WSM woningbezit scoren volgens de leefbarometer[2] ruim voldoende. Grootste aandachtspunt is de aanwezigheid (of juist niet) van voorzieningen. Hoewel de scores goed zijn, hebben we continu aandacht voor de leefbaarheid in onze buurten.

In ons nieuwe koersplan, wat in 2023 wordt opgesteld, leggen we vast wat dit voor WSM betekent en hoe we hierin een rol gaan vervullen samen met bewoners en partners.

Ipperakkeren
Bij de ontwikkeling van de nieuwbouw aan de Ipperakkeren wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het verbeteren van de leefbaarheid in het gebied rondom de nieuwe woningen. Het terrein achter de huidige appartementen wordt veel gebruikt door hangjeugd. Ook wordt er veel afval gedumpt door bewoners zelf, maar ook door passanten. WSM heeft ook het afgelopen jaar meerdere keren afval opgeruimd en heeft bij haar huurders aandacht gevraagd om de woonomgeving netjes te houden. In 2023 zal ook een containerdag worden georganiseerd.

Kernvisie
In 2022 is er door de gemeente Maasdriel verder gewerkt aan de kernvisie voor Kerkdriel. WSM is daar als maatschappelijke partner nauw bij betrokken. De kernvisie Kerkdriel moet in 2023 vastgesteld worden.

7.2 Veiligheid in en om de woning

Om de veiligheid in en om de woning te bevorderen heeft WSM voortdurend aandacht voor een schone en nette omgeving in wijken en buurten, bij gemeenschappelijke ruimten en tuinen. In alle brandgangen heeft WSM verlichting aangebracht en op wens van de huurder worden er inbraakwerende maatregelen uitgevoerd aan de woning, de huurder betaalt hiervoor een geringe huurverhoging.

7.3 Aanpak overlast

Ultimo 2022 waren er 13 overlastcasussen in behandeling. Dat is een lichte stijging ten opzichte van de 11 casussen van ultimo 2021. In 2022 zijn er een aantal afgehandeld en 5 nieuwe casussen in behandeling genomen. De aard van de overlast loopt uiteen van woonfraude, tot burenruzies en stank- en geluidsoverlast.

Hoewel het aantal casussen niet erg toeneemt, zien we wel dat deze de afgelopen jaren ingewikkelder en extremer worden. Dit vraagt meer tijd en inzet.

Bij 3 casussen heeft WSM in 2022 buurtbemiddeling ingeschakeld met als doel via bemiddeling de situatie op te lossen. Al deze casussen zijn in hetzelfde jaar succesvol bemiddeld.

Indien nodig is er overleg met ketenpartners over de overlastproblematiek en zo mogelijk wordt er de samenwerking met de partners opgezocht om de situatie op te lossen. De samenwerking met de ketenpartners wordt als prettig en constructief ervaren. In 2022 vond er maandelijks overleg plaats tussen de samenwerkingspartners. Maar ook incidenteel weten we elkaar steeds makkelijker te vinden.

[2] De Leefbaarometer is ontwikkeld door het ministerie van BZK en laat zien hoe de situatie van de leefbaarheid in wijken en buurten is: www.leefbarometer.nl

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

7.4 Het Kulturhus

In woonzorgcentrum De Leyenstein is het Kulturhus gesitueerd, welke eigendom is van WSM. Verschillende maatschappelijke organisaties en verenigingen maken gebruik van deze ruimte. Brabant Zorg verzorgt de exploitatie van het Kulturhus en vrijwilligers vervullen een rol als gastheer en gastvrouw.

Huurders van het appartementencomplex De Leyenstein en de bewoners uit het woonzorgcentrum het kunnen het hele jaar door het Kulturhus bezoeken om elkaar te ontmoeten, een kopje koffie te drinken of een hapje te eten.

Eind 2022 is ook een traject met gemeente, BrabantZorg, Welzijn Bommelerwaard, Bibliotheek Rivierenland en andere maatschappelijke partners gestart om te kijken hoe we de aanwezige voorzieningen gezamenlijk nog meer zouden kunnen inzetten.

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

8. Wonen en zorg

Door de gemeenten Maasdriel en Zaltbommel is eind 2019 een gezamenlijke Woon-Zorg visie (2020 – 2024) opgesteld, welke in november 2019 door de gemeenteraden is goedgekeurd. In 2023 zal een nieuw woonbehoefteonderzoek worden opgestart. Hierin wordt ook gekeken naar specifieke aandachtsgroepen en dit kan input zijn voor een nieuwe woonzorgvisie.

In 2022 is er door de gemeenten en corporaties in de Bommelerwaard een nieuw Wmo-convenant samengesteld. De samenwerking op dit gebied zal in 2023 verder worden uitgewerkt.

Daarnaast is er in 2022 een Urgentieplusregeling vastgesteld. Gemeenten en corporaties gaan op basis hiervan invulling geven aan de verwachte uitstroom uit Maatschappelijk Opvang / Begeleid Wonen naar de Bommelerwaard. Hiertoe zijn in 2023 maandelijkse overleggen ingepland.

Woonzorgcentrum De Leyenstein
In het Woonzorgcentrum “De Leyenstein” wordt door BrabantZorg het verpleeg- en verzorgingsdeel gehuurd. Hiervoor is huurcontract met WSM afgesloten voor de duur van 33 jaar (ingangsjaar is 2010).
Met BrabantZorg is afgesproken dat zij met de toewijzing van de verzorgingsappartementen rekening zullen houden met de spelregels die er gelden in het kader van het “Passend toewijzen”.
De infrastructuur rondom het gebouw, evenals de tuin is aangelegd en verder afgewerkt.
In dit centrum is gerealiseerd:

- 30 verpleeghuisplaatsen, waarvan 10 somatisch en 20 psychogeriatrisch;
- 40 verzorgingsappartementen;
- 1 tijdelijke opvangplaats;
- 54 huurappartementen (in principe voor ouderen);
- 1 groepswoning ten behoeve van 6 verstandelijk gehandicapten;
- 8 appartementen in het kader van het zelfstanding wonen door verstandelijk gehandicapten;
- 4 huurappartementen (in principe voor ouderen);
- 2 afzonderlijke ruimtes, op dit moment in gebruik als kapsalon en biljartruimte;
- 1 Kulturhus.

Het geheel is gerealiseerd in opdracht van WSM. WSM treedt als verhuurder op naar de diverse deelnemende partijen in dit complex.
De stichting BrabantZorg huurt het verpleeg- en verzorgingsgedeelte “De Leyenstein”, alsmede draagt zij zorg voor het beheer en de exploitatie van het Kulturhus.
De stichting Cello huurt de groepswoningen en de appartementen ten behoeve van haar cliënten (verstandelijk gehandicapten). Verder worden nog ruimten gehuurd door een kapper en de biljartvereniging.

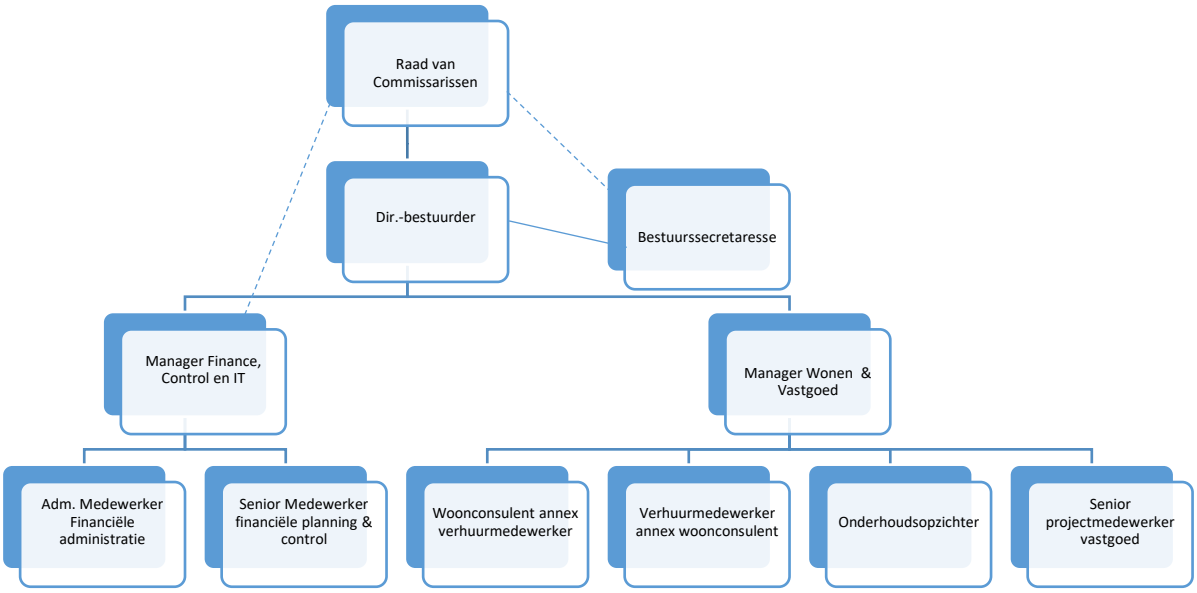
Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9. Governance

9.1 Governance

WSM onderschrijft de in de Aedescode en de nieuwe Governancecode Woningcorporaties 2020 (versie december 2019) vastgelegde beginselen. De Governancecode Woningcorporaties wordt gehanteerd voor het inrichten van de bestuurlijke organisatie. In deze paragraaf verantwoorden wij ons over de inrichting van de Governance structuur binnen WSM. Meer gedetailleerde informatie is opgenomen op onze website (www.woningstichtingmaasdriel.nl).

9.2 Organisatieschema per 31 december 2022



9.3 Raad van Commissarissen (RvC)

De RvC bestaat uit drie personen. De RvC heeft tot taak toezicht te houden op het bestuur en op de algemene gang van zaken in de woningcorporatie en de met haar verbonden ondernemingen en staat tevens het bestuur met raad ter zijde. In het verslag van de RvC verderop in dit jaarverslag zijn de taak en werkwijze van de RvC nader beschreven, evenals de wijze waarop hieraan in 2022 invulling is gegeven.

9.4 Het bestuur

9.4.1 Taak en werkwijze

De bestuurder is belast met het besturen van de woningcorporatie, hetgeen onder meer inhoudt dat hij verantwoordelijk is voor:

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

De bestuurder legt hierover verantwoording af aan de RvC. Hij richt zich bij de vervulling van zijn taak naar het belang van de woningcorporatie in het licht van haar volkshuisvestelijke en maatschappelijke doelstelling en weegt daartoe de in aanmerking komende belangen van bij de woningcorporatie

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

betrokkenen af. De bestuurder verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor de uitoefening van de taak van de RvC. Hij is verantwoordelijk voor de naleving van alle relevante wet- en regelgeving en voor het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie.
De bestuurder rapporteert hierover aan en bespreekt de interne risicobeheersings- en controlesystemen met de RvC. De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van het bestuur / de bestuurder zijn in de artikelen 7 t/m 21 van de statuten van WSM omschreven. Een en ander is verder uitgewerkt in een bestuursreglement. Een aantal (materiële) besluiten van de bestuurder, waaronder het doen van investeringen boven een limiet van € 3 miljoen, welk limiet in de procuratieregeling d.d. 2022 is opgenomen, zijn onderworpen aan de voorafgaande goedkeuring van de RVC.

9.4.2 Leden van het bestuur

Het bestuur bestaat per 31 december 2022 uit één persoon:
De heer J. Verbeek, (directeur-bestuurder), geboren 22 juni 1987, in dienst bij WSM vanaf augustus 2022. Nevenfunctie periode 1-8-2022 t/m 31-12-2022: geen
Bezoldiging van de bestuurder is overeenkomstig de WNT Klasse B (750 – 1.500 woningen). Jaarlijks wordt er met de directeur-bestuurder een functionerings- & beoordelingsgesprek gehouden. Het beoordelingsgesprek wordt gevoerd door de voorzitter van de RvC samen met een van de RvC-leden.

9.4.3 Tegenstrijdige belangen

Elke vorm en schijn van belangenverstrengeling tussen WSM en de bestuurder wordt vermeden. Het bestuursreglement, als ook het integriteitsbeleid van WSM bevatten een uitwerking van dit belangrijke uitgangspunt. Hierin is tevens de handelswijze in geval van belangenverstrengeling geregeld.
In 2022 is er geen sprake geweest van tegenstrijdige belangen met betrekking tot de bestuurder zoals bedoeld in II.3 van de Governancecode Woningcorporaties.

9.4.4 Dagelijkse leiding

De dagelijkse leiding van de woningcorporatie is in handen van de heer J. Verbeek, directeur-bestuurder.

9.4.5 Medewerkers

Per 31 december 2022 had WSM naast de directeur-bestuurder, negen medewerkers in dienst.

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9.5 Beleidsdoelstellingen

9.5.1 Doelstellingen, strategie en randvoorwaarden

Het bestuur heeft na goedkeurig van de RvC de volgende doelstellingen gehanteerd:

1) De stichting stelt zich ten doel uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn.
2) De stichting is werkzaam in de gemeenten aangesloten bij de Regio Rivierenland, thans bestaande uit de gemeenten: Buren, Culemborg, Geldermalsen, Lingewaal, Maasdriel, Neder-Betuwe, Neerijnen, Tiel, West Maas en Waal en Zaltbommel. Daarbij of daarnaast hebben de corporaties werkzaam in die gemeenten zich verzameld binnen de zogenaamde SWR (Samenwerkende Woningcorporaties Rivierenland).
3) Zij tracht dit doel onder meer te bereiken door:
   a) het stichten en verwerven van woningen en de daarbij behorende onroerende aanhorigheden, alsmede het vervreemden en slopen van die woningen en aanhorigheden;
   b) het beheren, toewijzen, verhuren, vernieuwen en in stand houden van woningen die eigendom dan wel in beheer zijn van de stichting; voor wat betreft het verhuren geschiedt een en ander met de bereidheid van de stichting om haar woningen onder nader vast te stellen voorwaarden aan de bewoners in eigendom over te dragen, zulks met inachtneming van daaromtrent geldende regels;
   c) het vernieuwen en in stand houden van de direct aan deze woningen grenzende woonomgeving voor zover die activiteit niet tot de uitsluitende verantwoordelijkheid van derden kan worden gerekend;
   d) het verlenen van diensten aan bewoners en woningzoekenden in hun hoedanigheid van (toekomstige) bewoners;
   e) alle overige activiteiten die redelijkerwijs voortvloeien uit de realisatie van bovengenoemde werkzaamheden.

Op 31 januari 2018 zijn de statuten van WSM, overeenkomstig de Nieuwe Woningwet, zoals die per 1 juli 2015 van kracht is geworden en op basis van de laatste wijzigingen in het BBSH, bij notariskantoor Notariaat Den Drijver-Pigmans in Kerkdriel ondertekend. De nieuwe statuten houden, naast de nieuwe Woningwet, verband met de verandering van het aantal RVC leden.

9.5.2 Horizontale dialoog

WSM heeft de volgende belanghebbenden met betrekking tot de maatschappelijke en volkshuisvestelijke missie en doelstellingen benoemd:

- bewoners (klanten, zijnde huidige of toekomstige afnemers van producten en diensten, en andere burgers) en hun vertegenwoordigers, zoals de HVB;
- relevante overheden en hun instellingen op gemeentelijk, regionaal en Provinciaal niveau;
- maatschappelijke organisaties op het terrein van zorg, welzijn, onderwijs en veiligheid;
- collega-corporaties en
- college van B&W van de gemeente Maasdriel.

De communicatie met deze belanghebbenden heeft in 2022 plaatsgevonden door middel van diverse vormen van overleg op beider initiatief. Met de corporaties vindt in het werkgebied afstemming plaats over de diverse beleids- en prestatievelden en er is een gezamenlijk overleg met de gemeentes waarin de corporaties werkzaam zijn.
Prestatieafspraken (voor 2022 en verdere jaren) zijn tijdens diverse overleg situaties besproken (zowel met gemeente als huurdersorganisaties).

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Verder vindt er regelmatig overleg plaats tussen de SWR-corporaties. Hierin worden gezamenlijke – algemene en specifieke – standpunten ingenomen en besproken. In voorkomende gevallen worden er gezamenlijk beleidsnotities opgesteld. In principe komt de SWR, als bestuurders, eens per kwartaal samen. Daarnaast functioneert er binnen de Bommelerwaard een zgn. Regionale Volkshuisvestings-Commissie, welke wordt bezet door de drie bestuurders van de drie corporaties in de Bommelerwaard (De Kernen, Bazalt Wonen en WSM) en de wethouders verantwoordelijk voor Volkshuisvesting en Sociale Zaken (zorg en WMO, e.d.) van de gemeente Maasdriel en Zaltbommel.
Verder bestaat er een zgn. bestuurlijk overleg binnen de gemeente Maasdriel waaraan de wethouders van de gemeente en de bestuurders van de corporaties De Kernen en WSM deelnemen.

9.6 Interne risicobeheersings- en controlesystemen

WSM is een maatschappelijke onderneming die zich bewust is van het gegeven dat het realiseren van ondernemingsdoelstellingen gepaard gaat met het bewust nemen van aanvaardbare risico's. Woningstichting Maasdriel (WSM) wil haar risico's inzichtelijk hebben en goed managen. En wil het risicomanagement zodanig inrichten dat de realisatie van haar doelstellingen niet in gevaar komt. De inrichting van haar risicomanagement biedt voldoende waarborgen voor risicobeheersing, rechtmatig handelen en integriteit.

WSM beoogt de risico's die voortvloeien uit de ambities van de strategische koers afdoende te beheersen. Er is op strategisch niveau een architectuur voor risicomanagement. Deze vormt de basis voor beheersing van risico's monitoring en rapportage. Jaarlijks worden de strategische risico's geactualiseerd met behulp van een risicoscan en door het bestuur met de raad van commissarissen besproken. Het risicomanagement is proces gericht op het identificeren en beoordelen van risico´s van WSM om organisatorisch, financieel en qua compliance en marktrisico's 'in control' te zijn. Zodanig dat deze binnen de risicobereidheid valt, zodat een redelijke zekerheid bestaat voor het behalen van de doelstellingen uit de strategische koers. En zo zijn risicomanagement en prestatiemanagement met elkaar verbonden.
Naast de systeemkant van het risicomanagement is juist de cultuur van grote invloed op de mate waarin WSM risico´s neemt. Risicobewustzijn is een belangrijke factor die ook een grote rol speelt in de risicobeheersing. Hoe worden risico´s in de organisatie beschouwd en beheerst? Is de risico-tolerantiegrens bepaald. En er is aandacht voor integriteit en voor ethische normen en waarden.

In het, in 2022 opgestelde statuut risicomanagement, is vastgelegd hoe risicomanagement binnen WSM is geborgd. En hoe de risicobereidheid wordt bepaald aan de hand van de risico analyse.

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9.6.1 Risico categorieën

WSM heeft haar risicomanagement ingericht op basis van COSO ERM principe (zie afbeelding).

Periodiek worden de strategische risico's geactualiseerd. Aan de hand van de strategische kaart zijn de doelstellingen per 'organisatie' pijler bepaald. De strategische risico's zijn op deze doelstellingen afgestemd.

WSM maakt onderscheid in de volgende risico indeling:

- strategische risico's die effect hebben op het behalen van de doelstellingen van WSM;
- externe risico's die moeilijk te beïnvloeden zijn (overheidsmaatregelen, klimatologische veranderingen);
- te voorkomen risico's, operationele risico's die WSM loopt in het dagelijks werk die te voorkomen zijn (door bv. eenduidige gestandaardiseerde processen en functiescheiding, interne controle, procuratieregeling, voldoen aan compliance).

Te voorkomen risico's bevinden zich in de directe invloedssfeer van WSM. Wij kunnen direct invloed uitoefenen op de gevolgen van deze risico's door aanpassing van onze werkprocessen of uitvoeringsplannen. Voorbeeld van interne risico's zijn het uitvallen van onze ICT-voorzieningen, het uitgaan van verkeerde ramingen en het niet juist toepassen van wetgeving. Op interne risico's zijn over het algemeen beheersmaatregelen te nemen aan de hand van een kosten-batenafweging. Beheersmaatregelen mogen immers niet duurder zijn dan het risico zelf.

Het kenmerk van externe risico's is dat de oorzaak zich buiten de invloedssfeer van WSM bevindt. Voorbeelden zijn maatschappelijke ontwikkelingen (vluchtelingen) en regelgeving voor WSM die tot extra kosten kunnen leiden, zoals bijvoorbeeld de verhuurdersheffing. Het feit dat de oorzaak buiten onze organisatie ligt, wil nog niet zeggen dat WSM geen bijsturingmogelijkheden heeft. Door middel van bijvoorbeeld kostenmatiging kunnen de gevolgen worden beperkt.

9.6.2 Controlesystemen

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

Ook adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen bieden echter nooit een absolute garantie voor het realiseren van de ondernemingsdoelstellingen, noch kunnen zij wezenlijke fouten, verliezen, fraude of de overtreding van wetten en regelgeving volledig voorkomen. Gedurende het verslagjaar hebben wij de controleomgeving voor wat betreft de integriteit van medewerkers, bestuur en RvC geanalyseerd en geëvalueerd.

De belangrijkste componenten van onze interne risicobeheersings- en controlesystemen in het verslagjaar zijn:

- regelmatige risicoanalyses;
- vernieuwen integriteitsbeleid en inbedding daarvan
- Opstellen risicomanagement statuut
- Interne controles

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9.6.2.1 Interne controles

De interne controle heeft als doel het tijdig opsporen en corrigeren van onvolkomenheden in de uitvoering van processen, evenals het creëren van de mogelijkheid tot het treffen van maatregelen om gesignaleerde onvolkomenheden in de toekomst te voorkomen. Het gaat daarbij om het voortdurend verbeteren van de werkprocessen. Met RvC is voor 2022 afgesproken om in ieder geval de volgende processen in de interne controle te betrekken: woningtoewijzing, verkopen, projectadministratie en IT. Daaraan is nog toegevoegd overige interne controle maatregelen (niet limitatief).

Interne controle is een doorlopend proces en zal jaarlijks op de actualiteit worden getoetst: allereerst of de bestaande risico's voldoende beheerst worden en wordt ook een analyse gemaakt of nieuwe risico's zijn ontstaan. Voor 2022 is vooral de mate van risico's aangegeven en welke beheersingsmaatregelen getroffen, en verder nog noodzakelijk zijn. Daarbij is het onderscheid als volgt:

goed aandacht actie

IT-continuïteit

Het back-uppen van de bedrijfsbestanden is van groot belang voor de continuïteit van de bedrijfsvoering. Een back-up en restore test maakt onderdeel uit van het informatiebeveiligingsbeleid. Door het periodiek uitvoeren van een restore test weet WSM zeker dat de back-up volledig en betrouwbaar is.

Door middel van een kopie worden bestanden en programma's uit de cloud dagelijks veilig geback-upt, on premise gebeurt dit per uur. Met een standaard back-up wordt een kopie gemaakt van bestanden, programma's of instellingen van een server of computer naar een externe locatie. Wanneer er iets mis gaat wordt deze back-up gebruikt om bestanden, programma's te herstellen naar de oude of nieuwe locatie.

Risico's: bedrijfsbestanden kunnen verloren gaan door bijvoorbeeld een kapotte server, computer of per ongeluk verwijderen van bestanden. Ook kunnen systemen geïnfecteerd raken met kwaadaardige software, zoals ransomware-besmetting waardoor bestanden onbruikbaar worden. Dit kan grote gevolgen hebben voor WSM. Een betrouwbare, recente en volledige back-up is daarom enorm waardevol.

Beheersingsmaatregelen

Genomen: Servers zijn on premise dubbel uitgevoerd. Back-ups worden on premise per uur gemaakt en dagelijks in de cloud. Restoretest wordt 2x per jaar uitgevoerd.

Verkopen

De verkoopvijver is afgestemd op de wensportefeuille; er wordt gestuurd op het aantal verkochte woningen als de jaartarget niet gehaald wordt of meer dan gehaald wordt. Het verkoopbeleid is aangescherpt. Vanaf 2e helft 2017 is de afweging om een woning op de verkooplijst te zetten ingegeven door de mate van versnippering binnen het complex waarin de woning gelegen is en/of diverse marktafwegingen. Er zijn geen woningen aangewezen die in aanmerking komen voor complexgewijze verkoop. Aangeboden verkochte koopgarant woningen worden niet meer met kortingen aangeboden, maar regulier verkocht.

Risico's: compliance, is de implementatie van regelgeving geborgd als er nieuwe regelgeving komt; woningen staan te lang te koop met derving als gevolg.

Beheersingsmaatregelen

Genomen: betrokken medewerkers zijn voldoende ingevoerd in de regelgeving en handelen als zodanig. Hierbij gaat het om de werkwijze met betrekking tot scheiding van verkoop- en taxerende makelaar, maximale geldigheidsduur van 6 maanden i.z. waardebepaling, voorwaarden ten aanzien van eventuele korting op de taxatiewaarde en validaties van waardebepalingen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Met betrekking tot het dervingsrisico geldt dat indien een woning lager dan zes maanden in de verkoop staat deze woning opnieuw voor verhuur aangeboden wordt.

Betrokken verkopen: geen verkopen t/m 1 november 2022.

Woningtoewijzing

Woningcorporaties moeten extra aandacht geven aan huishoudens met de laagste inkomens die recht hebben op huurtoeslag. Deze moeten een betaalbare woning krijgen toegewezen onder de aftoppingsgrens die voor hen geldt. Daarom staat in de gewijzigde Woningwet een norm over passendheid. Elke corporatie moet aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning toewijzen. Dit is een woning met een rekenhuur onder de aftoppingsgrens.
De resterende marge van 5% is bedoeld om woningcorporaties een beperkte ruimte te bieden om in uitzonderingssituaties toch een (iets) duurdere woning te kunnen toewijzen, bijvoorbeeld wanneer niet op korte termijn een kwalitatief passende woning met een meer betaalbare huurprijs beschikbaar is.
Risico's: het risico bestaat dat het huishoudinkomen bij foutieve berekening boven de inkomensgrens uitkomt, waardoor niet wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving omtrent woningtoewijzing.
Beheersingsmaatregelen
Genomen: de controle op de toewijzingen is kritisch: weinig foutmarge en risico op interventies; zichtbare toets op de juistheid van toewijzingen is van groot belang.
Handhaving van de huidige toewijzingsregels, per toewijzing wordt gemonitord en gestuurd: risico is niet groot. De inkomens worden stringent (4 ogen principe) gecontroleerd.
Nog te nemen: kennis omtrent (gewijzigde) wet- en regelgeving op peil houden.

Betrokken woningtoewijzingen: drietal adressen

Projectadministratie

Per project worden de projecten geregistreerd in een separate projectadministratie. Op dit moment heeft WSM nog een beperkt aantal lopende projecten. In de (nabije) toekomst gaat WSM met meer projecten aan de slag, daarmee kan het risico snel oplopen.
R**isico:** geen koppeling met het primaire systeem.
Beheersingsmaatregelen
Genomen:
-overleg over liquiditeit tussen de afdelingen voor de bepaling van de financieringsbehoefte
-afstemming tussen projectadministratie en ERP-systeem
Nog te nemen:
-begroting per kostensoort vullen en de totale begroting aansluiten met het vigerende bestuursbesluit.

Betrokken project: projectadministratie.

Overige interne controle maatregelen (niet limitatief)

- periodiek wordt vastgesteld hoe de huursombenadering zich ontwikkeld binnen WSM
- maandelijks wordt de huurprolongatie geanalyseerd en gecontroleerd of e.e.a. uitgevoerd wordt conform het beleid van WSM
- tussenrekening worden maandelijks geanalyseerd
- logebestanden van crediteuren worden maandelijks gecontroleerd
- projectadministratie wordt periodiek afgestemd met ERP-systeem
- super-user rechten worden periodiek beoordeeld

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9.6.3 Fraude risico

Fraude kan vanuit diverse omstandigheden ontstaan en tot uiting komen. Fraude komt veelal voor vanuit eigen belang door oneigenlijk toe-eigening van activa of frauduleuze financiële verslaglegging. Fraude ontstaat vaak niet zomaar en is vaak te herleiden vanuit de drie elementen van de fraude driehoek.

Binnen WSM hebben we specifiek aandacht voor signalen en elementen uit de fraude driehoek. Dit doen we vanuit de systeemkant en/of de menselijke kant. Hiermee beogen we proactief de stap naar frauduleus handelen te verkleinen en de mogelijkheid te ontnemen.

<u>Druk</u>
Menselijk kant: aandacht voor medewerkers zowel zakelijk als persoonlijk. Signalen zoals afwijkend gedrag vanwege spanningen naar externe, financieel enz. geven aanleiding tot het gesprek hierover voeren.
Systeemkant: Druk vanuit extern op één medewerker wordt ondervangen door het toepassen van 4-ogen principe op processen die gevoelig kunnen zijn voor fraude.

<u>Rechtvaardigheid:</u>
Menselijke kant: frauduleus handelen vanuit rechtvaardigheid start bij ontevredenheid. Tijdens de periodieke gesprekken tussen leidinggevende en medewerker is er altijd aandacht en ruimte voor wat goed gaat, maar ook waar onvrede is. Onvrede bagatelliseren we niet en schuiven we ook niet van tafel, maar hebben we juist nadrukkelijk aandacht voor. Hiermee voorkomen we handelen vanuit de gedachte van rechtvaardigheid.
Systeemkant: Open bedrijfscultuur, systemen en processen en het toepassen van 4-ogen principe zorgen dat het alleen handelen beperkt is en/of direct zichtbaar.

<u>Gelegenheid:</u>
Menselijke kant: we hanteren een open bedrijfscultuur waar vertrouwen kernwaarde is. Vertrouwen kan de gelegenheid vergroten, maar door vertrouwen als kernwaarde in de organisatie te omarmen wordt het schade van vertrouwen van de organisatie of collega's als grote drempel ervaren. Daarnaast voeren we actief en open het gesprek dat we fraude in de organisatie niet accepteren en hierin gezamenlijk van mening zijn dit hard aan te pakken. Men is zich dus gedegen bewust van de consequenties en kan deze helder overzien.
Systeemkant: Periodieke controles/audits. Een goed functionerend AO/IB en ook actief delen van het feit dat we controles toepassen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9.6.3.1 Fraude risico analyse

In 2022 hebben we een interne fraude risico analyse uitgevoerd middels de FAST tool.
Uit de analyse kwamen de onderstaande drie risico's als meest kritisch naar voren. Om fraude te voorkomen hanteren we de hierna benoemde beheersing:
Inkoop: Doormiddel van het inkoopbeleid, procuratie en 4-ogen principe is alleen handelen ondervangen.
Verkoop: Toepassen van scheiding taxateur en verkopende makelaar, Nwwi validatie op de taxatie en toets aan de WOZ-waarde. Daarbij een 4 ogen-principe op de controle van de beheersingselementen.
Woningtoewijzing: Proces van reageren en toewijzen loopt geautomatiseerd via extern systeem. Inkomenscontrole en ondertekening huurovereenkomst gebeurt met een 4-ogen principe.

9.6.4 Koersplan

Gedurende 2021 en 2022 is er zoveel als mogelijk uitvoering gegeven aan de voornemens zoals die zijn opgenomen in het koersplan. Een nieuw Koersplan zal, gelet op de looptijd van het huidige plan moeten worden opgesteld, c.q. zal het huidige plan moeten worden geactualiseerd. Gelet op de wisseling van bestuurder is het opstellen van een nieuw koersplan doorgeschoven naar het moment dat de nieuwe bestuurder van WSM was aangesteld. De nieuwe bestuurder heeft het initiatief genomen tot het proces om tot een koersplan (voorheen koersplan) te komen. Het koersplan wordt opgesteld middels een proces wat een 3-tal doelen dient:

1. Een koersplan opgesteld vanuit de organisatie en redenerend van buiten naar binnen. Het koersplan is een resultante van een proces met stakeholders en medewerkers.
2. Het proces van het koersplan is tevens de handreiking naar een nieuwe wijze van samenwerken en draagt bij aan de organisatieontwikkeling van WSM en ontwikkeling van de medewerkers.
3. Het koersplan omvat de maatschappelijke bijdrage van WSM voor een langjarig perspectief met nadrukkelijke benoemde resultaten/veranderingen voor over 2 en 4 jaar.

9.6.3.1 Stakeholders betrokken bij het koersplan (niet limitatief):

1. Gemeente Maasdriel;
2. Collega corporaties (De Kernen & Bazalt Wonen);
3. Zorginstellingen (BrabantZorg, Santé-partners & Cello);
4. Huurdersvereniging Bommelerwaard;
5. Welzijn Bommelerwaard;
6. Dorpsraden;
7. Bibliotheek;
8. Politie;
9. Werkbedrijf Rivierenland;
10. Klankbordgroep huurders.

9.7 Externe accountant

De externe accountant wordt benoemd door de RvC na advies van het bestuur. De RvC stelt de beloning van de externe accountant vast na overleg met het bestuur. Met ingang van de controle van de jaarstukken 2020 is QConcepts de accountant voor WSM.

De externe accountant woont in principe tweemaal per jaar een gecombineerde vergadering van de RvC en de bestuurder bij. Tijdens één vergadering wordt de managementrapportage behandeld en tijdens de tweede vergadering wordt het jaarverslag en de bevindingen van de externe accountant vanuit het onderzoek van de jaarrekening besproken. De RvC neemt (na goedkeuring van het verslag van de accountant) een besluit over de goedkeuring van de jaarrekening.
De externe accountant kan tijdens deze vergadering over zijn verklaring over de getrouwheid van de jaarrekening worden bevraagd door de RvC en de bestuurder van WSM.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

9.8 Maatschappelijke visitatie

WSM laat zich, overeenkomstig de Governancecode, om de vier jaren visiteren. In 2022 is WSM als afsluiting van de bestuursperiode en tevens als start van een nieuwe bestuursperiode gevisiteerd.

De belangrijkste aandachtspunten voor WSM uit het laatste visitatierapport zijn:

- Blijf transparant over de overwegingen om zelfstandig verder te willen gaan als corporatie. Blijf ook alert op eventuele veranderingen die mogelijk tot een aanpassing van het standpunt kunnen leiden;
- Ontwikkel samen met zorgorganisaties een goede visie op het thema 'wonen en zorg'. Hierdoor wordt het eenvoudiger een goede en gedragen samenwerking te starten omdat duidelijk is wat moet worden nagestreefd en wat ieders rol daarbij is;
- Zet in op het verbeteren van de relatie met de gemeente zodat er meer sprake is voor WSM van partnerschap in plaats van uitvoerder;
- Informeer de overige belanghebbende beter over de opgaven en prestaties op de voor hen minder zichtbare thema's als Leefbaarheid, Beschikbaarheid en Duurzaamheid;
- Leg in de openbare verantwoording structureel de koppeling met de opgaven en de prestatieafspraken.

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10. Verslag van de Raad van Commissarissen van WSM

10.1 Voorwoord

Het jaar 2022 stond in het teken van de doorontwikkeling van WSM als zelfstandige organisatie. In 2021 besloten we dat we de meeste meerwaarde voor onze bewoners en Maasdriel kunnen creëren als zelfstandige organisatie met een actieve rol in het netwerk en in verbinding met onze bewoners en maatschappelijke partners. In een snel veranderende maatschappelijke context waarin de crisissen zoals de wooncrisis, stikstofcrisis, energiecrisis en de oorlog in Oekraïne zich opstapelen hebben we enerzijds oog gehad voor de huidige dienstverlening en de effecten van deze crisissen op onze bewoners en daarnaast hebben we ons met de werving en invulling van een manager Wonen & vastgoed, directeur-bestuurder en voorzitter van de RvC gericht op de toekomst en ontwikkeling van WSM.

We zijn een kleine corporatie die dicht bij zijn huurders wil staan. We willen onze maatschappelijke rol maximaal invullen en een betrouwbare partner zijn voor iedereen die met ons te maken heeft. We vertellen wat we doen en we komen na wat we beloven. Dat is best simpel opgeschreven. Onze omgeving is echter complex en de standaarden waar we aan willen voldoen zijn hoog. Dus zo vanzelfsprekend is het allemaal niet.
Dan is het belangrijk om te mogen constateren dat in de huidige turbulente tijden onze huurders tevreden zijn, de huurachterstanden relatief laag zijn, we in benchmarks goed scoren en we er financieel goed voor staan. Dat zien we terug in de huidige cijfers, maar ook de visitatie die in 2022 is uitgevoerd laat zien dat afgelopen 4 jaar waarvan een groot deel werd beheerst door corona stappen zijn gezet om trots op te zijn.
We hebben ook aandachtpunten meegekregen met name in de samenwerking met onze partners en de realiseerbaarheid van de ambities. In 2022 zijn de eerste stappen gezet in de hernieuwing van de samenwerking met de maatschappelijke partners. Hebben we nadrukkelijk onze deuren open gezet voor samenwerking en zoeken de verbinding om vanuit gezamenlijkheid meerwaarde te creëren voor onze bewoners en Maasdriel. In 2022 is ook het startsein gegeven voor het opstellen van een koersplan waarin we de doelen voor aankomende jaren gaan vastleggen. We stellen het koersplan op door in gesprek te gaan met medewerkers, met bewoners en maatschappelijke partners. Hiermee beogen we een gedragen koersplan waar we gezamenlijk als netwerk voor gaan staan en wat aansluit op de lokale behoefte in Maasdriel.

Dat WSM er goed voorstaat is geen vanzelfsprekendheid. Ons team van medewerkers heeft het weer prima gedaan. Zij hebben de dienstverlening aan onze huurders en werkzaamheden aan onze onderhoudsprojecten wederom op orde gehouden en meer dan dat: de waardering voor hen is hoog. Hun flexibiliteit, inventiviteit en teamspirit maakt alles mogelijk. Hun betrokkenheid valt daarbij op.
Namens de Raad van Commissarissen spreek ik op deze plek onze dankbaarheid daarvoor uit.

drs. J. Hendrickx
voorzitter Raad van Commissarissen

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.2 Over besturen en toezichthouden

10.2.1 Onze visie op toezicht en toetsing

Onze visie is geënt op de Governancecode 2020. Daarmee verplichten wij ons om waarden en normen te hanteren die passen bij de maatschappelijke opdracht. Wij zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af. Wij zijn geschikt voor onze taak en gaan in dialoog met belanghebbenden. Wij beheersen de risico's die verbonden zijn aan onze activiteiten.

Wij voeren onze taken uit conform het in 2016 vastgestelde toezichtkader. Dat kader is in 2022 geactualiseerd ten behoeve van het profiel voor de nieuwe voorzitter. Onze inzet in onze rollen als toezichthouder, adviseur, werkgever en netwerker is waardevol en draagt effectief bij aan de prestaties van de onderneming.

Onze vaardigheden en competenties zijn complementair. Wij willen als een team opereren en ondersteunen elkaar daarin. Wij werken met de directeur-bestuurder vanuit vertrouwen en geven hem de ruimte die hem toekomt.
Naar elkaar toe zijn we positief-kritisch en we volgen trainingen om onze taken goed uit te kunnen voeren. We hebben ons functioneren ook dit jaar geëvalueerd enerzijds met terug kijken, maar door de wisseling van bestuurder en voorzitter RvC leggen we ook de focus op vooruitkijken.

10.3 Verslag vanuit toezichthoudende rol

10.3.1 Toezicht op strategie

De RvC heeft toezicht gehouden op de implementatie van de strategische doelstellingen in het meerjarenbeleid en jaarplannen en de vertaalslag in individuele plannen.
De RvC heeft daarnaast tijd besteed aan de versteviging en professionalisering van de organisatie, de werkprocessen en de verantwoordingen naar (met name externe) toezichthouders.

10.3.2 Toezicht op financiële en operationele prestaties

WSM heeft geen Auditcommissie. Monitoring vindt plaats binnen de RvC als geheel.
Investeringen worden conform investeringsstatuut consequent aan de RvC ter goedkeuring voorgelegd. De financiële ontwikkelingen worden periodiek gemonitord. Extra aandacht is besteed aan ontwikkeling de totstandkoming van fasedocumenten voor vastgoedontwikkelingen en risicomanagement.

10.3.2.1 Managementletter

De managementletter is besproken. Aanbevelingen worden overgenomen en zijn opgepakt. De corporatie is in control.

10.3.3 Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

WSM heeft prestatieafspraken met de gemeente Maasdriel gemaakt. Daarin wordt met ieders belang voldoende rekening gehouden. In Maasdriel worden weer bouwprojecten opgestart. De RvC kijkt positief kritisch naar nieuwe bouwontwikkelingen en bespreekt intensief vraagstukken rondom sloop/(ver)nieuwbouw, duurzaamheid en betaalbaarheid.

Visitatie

WSM heeft zich in 2022, overeenkomstig de Aedes code, laten visiteren. De visitatie geeft een goed beeld terug over de afgelopen 4 jaar waarbij met name de stappen in de bedrijfsvoering terugkomen. De huurders zijn positief over de dienstverlening en de stappen die WSM heeft gezet. Aanbevelingen zitten met name op samenwerking en verbinding in het netwerk. Dit is in lijn met de stappen die reeds zijn ingezet en een plek hebben gekregen in het wervingsprofiel van de nieuwe directeur-bestuurder. De aanbevelingen worden in een matrix gezet en we volgen de stappen die we hierin maken.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.3.3.1 Bestuurlijk verslag
Het Bestuurlijk verslag wordt verder uitgewerkt door directie en organisatie en dat verslag maakt deel uit (met dit verslag) van het gehele Volkshuisvestelijk Verslag en deze treft u in het volledige Jaarverslag aan.

10.3.3.2 Klachtenbehandeling
Klachten worden, nadat deze volgens de klager door de organisatie niet tot tevredenheid zijn afgewikkeld, door de huurder zelf voorgelegd aan de Regionale Klachten Adviescommissie. Dit is een onafhankelijke commissie die werkt voor de corporaties in het zgn. SWR-gebied. Gedurende 2022 hebben zich 3 huurders tot de commissie gewend. De commissie heeft hierin eenmaal uitspraak gedaan, in de overige kwesties is WSM eerst zelf nog in gesprek gegaan met klager en tot een passende oplossing gekomen. In de zaak waarin de commissie uitspraak heeft gedaan is de klacht ongegrond verklaard.

10.3.4 Toezicht op stakeholderdialoog
In de RvC-vergaderingen komt de communicatie tussen WSM en de stakeholders aan de orde. Met name de dialoog met huurders, gemeente, collega-corporaties in de nabije omgeving en externe toezichthouders is regelmatig onderwerp van gesprek geweest. De RvC neemt, al dan niet middels een vertegenwoordiging, ook deel aan bijeenkomsten met hen. Zo is een lid van de RvC aanwezig geweest bij de jaarvergadering van de huurdersorganisatie. Ook is er contact geweest rondom de werving voor de nieuwe directeur-bestuurder en profielschets plus werving van de nieuwe voorzitter RvC.
Daarnaast is er ook overleg geweest met de RvC van woningstichting de Kernen betreft samenwerking.

10.3.5 Conclusies toezichthoudende rol
Zowel uit de visitatie als uit de evaluaties trekt de RvC de conclusie dat het toezicht naar behoren wordt uitgevoerd.

10.4 Verslag vanuit werkgeversrol

10.4.1 Invulling werkgeversrol voor bestuur

10.4.1.1 Topstructuur, profielen bestuurder en benoeming
WSM heeft een eenhoofdige raad van Bestuur. Deze is directeur –bestuurder.

10.4.1.2 Beoordelingskader en beoordeling
De voorzitter van de RvC bespreekt het functioneren van de directeur-bestuurder. In 2022 is er een eindgesprek gevoerd met de vertrekkend directeur-bestuurder. Voor de nieuwe directeur- bestuurder is in 2022 een functionering en beoordelingssysteem afgesproken wat vanaf 2023 de lijn is voor het beoordelingskader. Hierin hebben we nadrukkelijk samenwerking in en extern laten terug komen en worden stakeholders en medewerkers betrokken bij het ophalen van input voor het functionering en beoordelingsgesprek.
In 2022 zijn er maandelijkse reflectie gesprekken gevoerd tussen bestuurder en RvC om het functioneren en de opstart te bespreken en samenwerking op te bouwen. In 2023 krijgt dit vervolg in de eerste 6 maanden met 2 maandelijkse reflectiegesprekken naast de formele voortgang en beoordelingsgesprekken.

10.4.1.3 Beloningskader en beloning
De beloning van de directeur-bestuurder (en die van de Raad van Commissarissen) valt binnen de WNT- of Aedes-normen (conform de richtlijnen vanuit de VTW). In een afzonderlijk hoofdstuk in het Jaarverslag wordt hierover verantwoording afgelegd.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.4.2 Organisatiecultuur en integriteit

10.4.2.1 Cultuur

De organisatie is afgelopen jaren meegegaan in de veranderlijke wereld en in 2022 hebben we nadrukkelijk invulling gegeven aan de versterking in beleidskracht en organisatieontwikkeling door diverse wervingen. Werkzaamheden, processen zijn veranderd. Daaraan gekoppeld is veel tijd besteed aan werkhouding, werkgeluk, kunde en integriteit. We werken steeds meer met soft controls.
Naar de mening van de RvC is sprake van een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. De directeur-bestuurder is zich bewust van zijn voorbeeldfunctie en draagt bij in zijn feitelijk gedrag aan de gewenste organisatiecultuur. Ook de RvC wil zichtbaar voorbeeldgedrag tonen en aanspreekbaar zijn.

10.4.2.2 Integriteit

WSM heeft eind 2022 een nieuw integriteitsbeleid opgesteld welke in 2023 wordt vastgesteld. Het nieuwe beleid is erop gericht dat integer handelen en het gesprek hierover nog meer ingebed wordt in de organisatie en structureel onderwerp van gesprek is. We zien een organisatie waarbij integriteit hoog in het vaandel staat en beogen met het nieuwe beleid dit proactief te behouden.

10.4.3 Conclusies werkgeversrol

De RvC onderkent dat de directeur-bestuurder q.q. een eenzame positie binnen de organisatie vervult en alleen daarom al verdient dat er oprechte invulling plaats vindt van het werkgeverschap. De RvC hecht daarom aan regelmatige gesprekken over het functioneren en welbevinden van de directeur-bestuurder. De RvC stimuleert dat de bestuurder zich blijft scholen en intervisie opzoekt. Bestuurder en (voorzitter van) de RvC sparren regelmatig.

10.5 Verslag vanuit klankbordfunctie

De RvC werd ook in 2022 regelmatig als klankbord in personele, strategische en meer operationele kwesties gebruikt. Belangrijk onderdeel hierbij is de omvang en realisatie van de opgave op het vlak van nieuwbouw, onderhoud en verduurzaming, en betaalbaarheid.

10.6 Over de RvC

10.6.1 Samenstelling

10.6.1.1 Profielschetsen

Algemeen profiel Raad van Commissarissen

Het hoofddoel van de RvC is toezicht te houden op de strategische doelstellingen, de volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties en op de financiële continuïteit van WSM. Daarnaast is de RvC een belangrijk sparringpartner voor de directeur/bestuurder en kan zij gevraagd en ongevraagd adviseren en verder treedt zij op als werkgever voor de directeur/bestuurder en netwerker naar de omgeving. Voor het goed functioneren van de RvC zijn de volgende aspecten van belang:

- het toezicht van de RvC op het bestuur omvat in ieder geval de realisatie van de strategie en doelstellingen en de daaraan verbonden risico's, de opzet en de werking van het interne risicobeheersing- en controlesysteem, de maatschappelijke verantwoording, het financiële verslaggeving proces en de naleving van toepasselijke wet- en regelgeving;
- het houden van toezicht vindt mede plaats door het goedkeuren dan wel vooraf instemming verlenen aan besluiten van het bestuur. De besluiten die de RvC dient goed te keuren dan wel waar de bestuurder vooraf instemming voor moet vragen zijn genoemd in de statuten;
- de RvC functioneert volgens de Governance Code Woningcorporaties 2020 en heeft haar functioneren vastgelegd in een Reglement RvC en Bestuur;

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- de RvC bestaat uit generalisten die gezamenlijk een multidisciplinair team vormen om op deze wijze hun collectieve verantwoordelijkheid in te kunnen vullen. Hiervoor is kennis en ervaring vereist op een aantal te noemen beleidsterreinen;
- eensgezindheid over een gedeelde koers wordt gecombineerd met een kritische individuele instelling, waarbij met een open mind de visie en strategie van de organisatie met de bestuurder en met elkaar wordt besproken;
- gelet op de positie en rol van de RvC is het een vereiste dat de RvC zich richt op strategische onderwerpen, toezicht houdt, maar met een grote betrokkenheid bij organisatie en maatschappelijke omgeving en een proactieve instelling;
- een lid van de RvC moet over voldoende tijd beschikken om aan het lidmaatschap serieus invulling te geven. De leden dienen overdag bereikbaar te zijn;
- de leden van de RvC zijn onafhankelijk en vrij van last en ruggespraak. Noch zakelijk, noch anderszins mag sprake zijn van belangenverstrengeling;
- één lid van de RvC wordt bindend voorgedragen door de huurders(organisatie);
- de leden van de RvC hebben een zekere kennis van en gevoel met de markt- en maatschappelijke ontwikkelingen in de regio;

Dit betekent dat de leden van de RvC beschikken over de volgende kwaliteiten en competenties:

- affiniteit met de missie, visie en doelstellingen van WSM;
- een bijzondere interesse voor volkshuisvesting en (regionale) samenleving;
- inzicht in strategische vraagstukken, kennis en ervaring in bestuurlijke besluitvorming, affiniteit met politiek/bestuurlijke processen lokaal en regionaal;
- beschikken over een goed overzicht, analytisch vermogen en kunnen onderscheiden van hoofd- en bijzaken;
- kennis en inzicht/ervaring om de volkshuisvestelijke- en financiële prestaties en de bedrijfsvoering te kunnen beoordelen;
- kunnen functioneren in teamverband, in staat scherpe discussies collegiaal af te ronden;
- gevoel voor de betekenis van WSM voor de stakeholders en maatschappelijke omgeving;
- gevoel voor en affiniteit met de kleine schaal van de organisatie;

Specifieke profielen in de RvC

Uitgangspunt voor de bezetting van de RvC is dat deze bestaat uit generalisten met ieder hun eigen specifieke kwaliteiten, die in combinatie tot een integraal toezicht leiden. Binnen de RvC zijn bij voorkeur, naast de algemene kenmerken, een aantal specifieke kwaliteiten en competenties aanwezig op bepaalde aandachtsgebieden. Gelet op de kleine omvang is het logisch dat kennisgebieden worden gecombineerd in een persoon.

Profiel voorzitter

- sociale, communicatieve en leidinggevende vaardigheden;
- stimulerend, gezaghebbend en besluitvaardig;
- kennis van en ervaring met bestuurlijke besluitvormingsprocessen bij voorkeur als bestuurder of toezichthouder;
- oog voor de positie van de bestuurder en het functioneren van het team;
- brede maatschappelijke belangstelling en bij voorkeur bekend met lokale/regionale politieke en maatschappelijke verhoudingen;

Profiel aandachtsgebied volkshuisvesting, wonen, vastgoed

- kennis en ervaring op het gebied van volkshuisvesting, stedenbouw en ruimtelijke ordening;
- visie op de (toekomstige) rol van de corporatie in relatie tot de maatschappelijke opgave en externe woningmarktontwikkelingen;

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

- kennis van en visie op het gebied van samenwerking met overheid, maatschappelijke organisaties en commerciële partijen;
- kennis om vastgoedontwikkeling, strategisch voorraadbeheer en energiebeleid te kunnen beoordelen;

Profiel financieel-economisch

- kennis, inzicht en ervaring met financieel-economische vraagstukken, financiële continuïteit en managementtechnieken;
- kennis, inzicht en ervaring met risicomanagement en treasury vraagstukken;
- kennis om investeringsbeslissingen te beoordelen op kaders en financiële risico's;
- inzicht in de specifieke eisen die gesteld worden door externe toezichthouders als ministerie, WSW en accountant;
- bij voorkeur kennis en inzicht in informatiebeleid en ICT vraagstukken;

Profiel bedrijfsvoering, organisatie, juridisch

- kennis en ervaring met bedrijfsprocessen, organisatieontwikkeling en verandering;
- inzicht om risico's in de bedrijfsvoering te kunnen beoordelen;
- kennis en ervaring met HRM vraagstukken en personeelsbeleid;
- kennis en ervaring met communicatie en reputatievraagstukken;
- inzicht in samenwerkingsconstructies, ketensamenwerking en andere contractvormen;
- kennis c.q. ervaring met juridische vraagstukken, contractvorming, wet -en regelgeving;

Profiel sociaal, maatschappelijk, zorg en welzijn

- kennis en inzicht in politiek/maatschappelijke ontwikkelingen en de effecten op wonen, zorg en welzijn;
- kennis en inzicht in sociale processen, bewonersparticipatie en de verwachtingen van belanghouders;
- innovatieve instelling met betrekking tot maatschappelijke vraagstukken op het vlak van wonen, zorg en welzijn;
- kennis en ervaring met burgerparticipatie en bewonersvraagstukken;

Ontwikkeling van de Governance

Naast bovenstaande kwaliteiten en competenties is het van belang dat de individuele commissarissen beschikken over eigenschappen in houding en attitude die een goede governance, het samenspel tussen toezicht en bestuur, bevorderen. Deskundigheid en integriteit zijn noodzakelijke ingrediënten in het functioneren van de RvC, maar ook gedrag dat laat zien dat het belang van de RvC, Bestuur en organisatie voorop staat, is een kenmerk van professioneel toezicht. Een kritische en open houding naar de opvattingen van collega commissarissen en de bestuurder, de bereidheid om tot een gedeelde visie en meningsvorming te komen en een coöperatieve bijdrage aan het functioneren van goed toezicht en bestuur, zijn onontbeerlijk.

De RvC functioneert als een team en ontwikkelt een goed samenspel met de directeur-bestuurder. Geen toezicht puur op afstand, maar een, mede gelet op de omvang van de corporatie, meedenkende, proactieve raad, die in overleg met de directeur-bestuurder de advies-en klankbordfunctie op een passende wijze invulling geeft

10.6.1.2 Benoeming

Gedurende 2022 hebben zich geen wisselingen in de bezetting of samenstelling van de Raad van Commissarissen voorgedaan. Wel is er een nieuwe voorzitter geworven en benoemd per 1 januari 2023 en daarmee de huidige voorzitter afgestreden per 31 december 2022.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.6.1.3 Schema samenstelling & rooster van aftreden

Functie in 2022	Voorletters	Achter-naam	Titel	M/V	Datum Start KvK	Aftredend	Herbenoembaar
Voorzitter	P.J.	de Ridder	Mr.	M	1-1-2015	31-12-2022	nee
	Geboorte datum	11-jul-60					
	Beroep/ functie	n.v.t.					
	Neven functies	Lid R.v.T. Stichting Raffy-De Leystroom te Breda					
	Deskundigheid	Bestuur & Organisatie, Fiscaliteiten, Politiek, Bedrijfskundig en P&O					
Vicevoorzitter /Lid	L.J.	Bode	Drs.	V	1-1-2017	31-12-2024	nee
	Geboorte datum	14-apr-63					
	Beroep/ functie	Interim manager & onderzoeker bij AB(bege)leiding & Advies					
	Neven functies	Lid RvC Stichting Woonstede; Lid RvT stichting Luciver Lid RvC Woonstichting JOOST te Boxtel Lid Patiëntenadviesraad van de Sint Maartenskliniek					
	Deskundigheid	Huurdersaangelegenheden, Volkshuisvesting en Vastgoed, Sociaal Maatschappelijk en Bedrijfskundig					
Lid	A.J.	van Boksel	Drs.	M	1-1-2017	31-12-2024	nee
	Geboorte datum	20-sep-60					
	Beroep/ functie	Adviseur Planning & Control bij Woonpartners te Helmond					
	Neven functies	Corrector bij UvA					
	Deskundigheid	Financiën, Regelgeving, Financiering & Accountancy					

10.6.1.4 Stagiaires

De RvC van WSM kent vooralsnog geen stagiaires. Wel heeft de RvC zich uitgesproken over deelname in de Commissarissenpool en zal in geval van ontstentenis de VTW benaderen om uit de pool tijdelijk, als dan, een commissaris te werven.

10.6.1.5 Conclusie samenstelling

Gelet op de grootte van de organisatie, zowel wat betreft het in exploitatie zijnde bezit, als ook het personeelsbestand zijn wij van mening dat de RvC voldoet, zowel in aantal leden als ook wat betreft de gebieden van deskundigheid. Gesteld kan worden dat er voldoende diversiteit binnen het RvC-team

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

aanwezig is. Indien noodzakelijk wordt ter aanvulling op specifieke terreinen (bijvoorbeeld in geval van vastgoed-technische zaken) externe expertise ingeschakeld.

10.6.2 Functioneren

10.6.2.1 Integriteit en onafhankelijkheid

Alle leden van de RvC, als ook alle medewerkers van WSM, hebben het integriteitsbeleid van WSM onderschreven en ondertekend. Ook onderwerpt de RvC zich aan de Governance Code van Aedes voor de woningcorporaties.

10.6.2.2 Aanspreekbaarheid

Ook voor haar klanten/ huurders is de RvC aanspreekbaar. Zo woont een van de RvC-leden, uit hoofde van haar functie binnen de RvC, ook de ledenvergaderingen bij van de Huurdersvereniging. Tevens is de RvC vertegenwoordigd bij belangrijke stakeholdersbijeenkomsten.

10.6.2.3 Meldingsplicht

Er is geen contact geweest tussen RvC en AW of aanleiding geweest voor contact.

10.6.2.4 Informatievoorziening

De RvC laat zich middels de VTW en Aedes informeren over de ontwikkelingen binnen de Volkshuisvesting. Uit hoofde van hun maatschappelijke/ dagelijkse werkzaamheden worden de leden van de RvC eveneens op de hoogte gehouden en geïnformeerd over de ontwikkelingen en wetwijzigingen op het gebied van Volkshuisvesting en in het algemeen. Tevens wordt scholing, los van de verplichte te behalen PE-punten, gepromoot. RvC-leden maken daarvan gebruik.

10.6.2.5 Introductieprogramma

WSM heeft voor de RvC een maatwerkintroductieprogramma. Deze is in 2022 geactualiseerd in het kader van de benoeming van de nieuwe voorzitter.

10.6.2.6 Excursiedagen

Excursiedagen, project- en bedrijfsbezoeken hebben niet plaatsgevonden. De tijd is besteed aan de werving van zowel directeur-bestuurder als voorzitter RvC. Voor 2023 staan meerdere excursiedagen gepland in het kader van inwerkprogramma en het koersplan.

10.6.2.7 Lidmaatschappen

Alle drie de RvC-leden zijn lid van de VTW.

10.6.2.8 Zelfevaluatie

De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding.

Op 19 december 2022 heeft een zelfevaluatie plaatsgevonden. De verschillende aspecten van het toezicht zijn besproken alsmede de samenwerking met de bestuurder. Op 26 januari 2023 vond er een tweede evaluatie plaats met externe begeleiding waaraan de nieuwe voorzitter RvC en directeur-bestuurder hebben deelgenomen. Hierin is vooral de focus gelegd op het vooruit kijken en samenwerking. Hierin hebben we nadrukkelijk stilgestaan bij, de invulling van, rollen en verhouding tussen RvC en bestuurder en wat de wisseling van bestuurder vraagt in aanpassing van de rollen naar elkaar, extern (stakeholders) en in werkgeverschap. Tevens hebben we vooruitgekeken en stil gestaan bij borging continuïteit in de RvC. Met een aflopende termijn over twee jaar van twee leden vraagt dit tijdig nadenken hoe overdracht en kennis borging te organiseren.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

10.6.2.9 Permanente educatie

Naam	functie	Verslag - jaar	Aantal PE-punten	Opleiding	Instituut
Paul de Ridder	Voorzitter	2022	10	Intervisie voor bestuurders en voorzitters	De Adviseursgroep/ Bea Annot
Anneke Bode	Vicevoorzitter / lid	2022	17		
				VTW informatiebijeenkomst WSW zienswijze op Nationale Prestatieafspraken	VTW
				VTW Jubileumcongres 2022	VTW
				Congres Aedes-VTW 'Van lobby naar leveren naar nog meer leveren'	VTW
				Verdiepingscursus Acanthus-arrest	AKD Advocaten en Notarissen
				VTW en Woonbond Bijeenkomst over 'Energiearmoede en Relatie RvC-huurders'	VTW
				Seminar betaalbaarheid van het wonen	De corporatiestrateeg
				VTW Informatiebijeenkomst: De plannen van minister Hugo de Jonge en de gevolgen voor corporaties	VTW
				VTW informatiebijeenkomst "Frauderisicobeheersing en de rol van commissarissen"	VTW
Ton van Boksel	Lid	2022	6	Actualiteit Control en Interne Beheersing	SOM

De RvC leden hebben voldaan aan het reglement permanent educatie van de VTW.

10.6.3 Bezoldiging RvC

Naam	functie	Verslag-jaar	% conform VTW-norm	Norm-bedrag	WNT- klasse € 115.000,-	Bezoldiging
Paul de Ridder	Voorzitter	2022	15	€17.250,-	B	€13.800
Anneke Bode	Vicevoorzitter/ lid	2022	10	€11.500,-	B	€9.200
Ton van Boksel	Lid	2022	10	€11.500,-	B	€9.200

Bezoldiging van de leden van de RvC vindt plaats op basis van de beleidsregels van de VTW (WSM valt in de WNT-klasse B – tot 1.500 woningen –).

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Vergaderingen met de belangrijkste onderwerpen

Datum overleg	onderwerp
13-12-2021	Functionerings- en beoordeling directeur-bestuurder 2021
15-2-2022	Besluitenlijst RvC 2021
15-2-2022	RvC-verslag en actielijst d.d. 13-12-2021
15-2-2022	Huurverhoging 2022
15-2-2022	Toezichtvisie RvC en bestuur
15-2-2022	Zelfevaluatie RvC d.d. 13-12-2021
15-2-2022	RvC-verslag Jaarrekening 2021
15-2-2022	Managementletter
15-2-2022	Jaarkalender WSM 2022
15-2-2022	Matrix WSM
15-2-2022	Kasstroomoverzicht december 2021
15-2-2022	Besluitenlijst directeur-bestuurder t/m januari 2022
15-2-2022	Werving- en selectieprocedure directeur-bestuurder (stand van zaken)
15-2-2022	Position Paper maatschappelijke visitatie WSM 2022
15-2-2022	Afschaffing verhuurdersheffing, memo ministerie van BIZA
15-2-2022	Brief gemeente Maasdriel d.d. 29-12-2021 – stavaza ZOR (Zuidelijke Ontsluiting Route)
15-2-2022	Brief gemeente Maasdriel d.d. 21-1-2022 – aanwijzing voorkeursrecht
15-2-2022	Raamovereenkomst en prestatieafspraken Bommelerwaard
15-2-2022	Kennismaking RvC's WSM en De Kernen d.d. 11-3-2022
15-2-2022	Nieuwe bedrijfssoftware Tobias 365 van Aareon
15-2-2022	Contracthernieuwing De Leyenstein/BrabantZorg
11-4-2022	RvC-verslag en actielijst d.d. 15-2-2022
11-4-2022	RvC-besluitenlijst
11-4-2022	W&S procedure RvC-voorzitter
11-4-2022	Voorgenomen besluit benoeming directeur-bestuurder WSM
11-4-2022	RvC-reglement wijziging
11-4-2022	WSW - 3e jaar borgingsplafond brief d.d. 24-2-2022
11-4-2022	Jaarkalender WSM 2022
11-4-2022	Matrix WSM
11-4-2022	Liquiditeitsprognose
11-4-2022	Besluitenlijst directeur-bestuurder t/m maart 2022
11-4-2022	Wijziging RvB BrabantZorg

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11-4-2022	Aedes benchmarkanalyse 2021
11-4-2022	Bussenerweg fasedocument (ontwerpfase) versie 3 d.d. 29-3-2022
11-4-2022	Voorste Veld Velddriel fasedocument (ontwerpfase) versie 1.3 d.d. 29-3-2022
11-4-2022	Risicomanagement (n.a.v. Managementletter)
11-4-2022	Begrotingswijziging -> nieuwe bedrijfssoftware
11-4-2022	Begrotingswijziging -> doorgeschoven posten
11-4-2022	Vergaderdatum wijziging
11-4-2022	nieuwe directeur-bestuurder -> maandelijks overleg
7-6-2022	RvC-verslag en actielijst d.d. 11-4-2022
7-6-2022	Actielijst Raad van Commissarissen bijgewerkt t/m 11-4-2022
7-6-2022	Besluitenlijst Raad van Commissarissen bbijgewerkt t/m 11-4-2022
7-6-2022	Profielschets RvC-voorzitter (marktprofiel)
7-6-2022	Toezichtvisie RvC en bestuur
7-6-2022	Bestuursreglement hernieuwen (jan. 2023)
7-6-2022	Aanvraag zienswijze directeur-bestuurder WSM / benoeming directeur-bestuurder
7-6-2022	Visitatierapport 2018-2021– bestuurlijke reactie
7-6-2022	Trimesterrapportage T1
7-6-2022	Liquiditeitsprognose t/m april 2022
7-6-2022	Besluitenlijst directeur-bestuurder t/m mei 2022
7-6-2022	Evaluatieverslag energetische proefwoningen
7-6-2022	Ipperakkeren stand van zaken
7-6-2022	Bussenerweg stand van zaken
7-6-2022	Paddenstoelenbuurt Kerkdriel (10 won.)
7-6-2022	Voorste Veld Velddriel (12 won.)
7-6-2022	Jaarrekening 2021 (toelichting Q Concepts) Accountantsverslag 2021
8-9-2022	Verslag vergadering d.d. 7-6-2022 en actielijst. Bijgewerkt t/m 7-6-2022
8-9-2022	Actielijst Raad van Commissarissen
8-9-2022	Besluitenlijst Raad van Commissarissen
8-9-2022	Uitgangspunten meerjarenbegroting 2023 t/m 2032
8-9-2022	Procuratieregeling
8-9-2022	Opdrachtbrief controle 2022 Q-Concepts
8-9-2022	Kennismaking nieuw college B&W Maasdriel met nieuwe dir. Bestuurder en RvC
8-9-2022	Koersplan notitie pva
8-9-2022	Governance inspectie 2022 – rapportage en toezichtbrief Aw (definitief)

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

8-9-2022	Huurbeleid
8-9-2022	Visitatierapport 2018-2021 (definitief)
8-9-2022	IBW 2022 (individuele bestedingsruimte woningcorporaties)
8-9-2022	Gemeente Maasdriel – brief wijziging voorkeursrecht perceel N380 (Bussenerweg)
8-9-2022	Jaarkalender WSM 2022
8-9-2022	Liquiditeitsprognose t/m juni 2022
8-9-2022	Besluitenlijst directeur-bestuurder t/m juli 2022
8-9-2022	Wijziging RvB BrabantZorg
8-9-2022	WSW borgingsplafond en borgbaarheid d.d. 23-8-2022
8-9-2022	Bussenerweg stand van zaken
8-9-2022	Bestuursopdrachtormuleren en HR-cyclus
10-10-2022	Voorgenomen besluit benoeming voorzitter RvC WSM

10.6.3.1 Vergader- en besluitenschema

In totaal hebben 6 reguliere vergaderingen van de RvC plaatsgevonden. Van de vergaderingen worden verslagen gemaakt, er wordt een actielijst met openstaande en uit te werken punten opgesteld en er wordt een besluitenlijst vastgesteld.

10.6.3.2 Overleg met huurders(vertegenwoordiging)

De RvC neemt, al dan niet middels een vertegenwoordiging, minimaal eenmaal per jaar deel aan bijeenkomsten met hen. Zo is een lid van de RvC altijd aanwezig bij de jaarvergadering van de huurdersorganisatie.

10.6.3.3 Overleg OR

WSM is als organisatie te klein om een Ondernemingsraad in te stellen. Eens per jaar, tijdens een informele (Kerst)bijeenkomst, heeft de RvC wel contact met alle medewerkers en kan er onderling en persoonlijk met elkaar worden gesproken. Medewerkers zijn ook betrokken in het wervingsproces van de nieuwe directeur-bestuurder en voorzitter RvC.

10.6.3.4 Overleg met overige stakeholders

Middels de visitatie is er met diverse stakeholders contact geweest via het visitatie bureau en opgehaald hoe de stakeholders kijken naar WSM en hoe de opgaves zijn opgepakt. Er zijn geen directe contacten geweest tussen RvC en stakeholders anders dan eerder benoemd. Voor 2023 geeft het koersplan aanleiding om hier meer invulling aan te geven.

10.7 Tot slot

10.7.1 Slotverklaring

De Jaarrekening wordt volgens artikel 35.3 van de Herzieningswet bij een stichting vastgesteld door de Raad van Toezicht. Conform de statuten van WSM van d.d. 31 januari 2018: artikel 25 lid 6, stelt de Raad van Commissarissen de Jaarrekening vast.

Décharge

De RvC verleent hiermede décharge aan de directie. Overeenkomstig artikel 25 lid 7 van de statuten van WSM is hiertoe een afzonderlijk RvC-besluit genomen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Middelen in algemeen belang besteed
De RvC verklaart hiermede dat alle middelen in het algemene belang zijn besteed. (Zie hiervoor ook de verklaring op de volgende blz. ("Verklaring van de directeur-bestuurder en RvC")

10.7.2 Ondertekening

De gehele Raad van Commissarissen, zoals deze actief is op de datum van dagtekening van het verslag, ondertekent het Verslag van de RvC.

Kerkdriel: d.d. 5 juni 2023

drs. J. Hendrickx	***drs. L.J. Bode***
Voorzitter RvC WSM	***Vicevoorzitter / lid van de RvC WSM***

drs. A.J. van Boksel
Lid RvC WSM

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Verklaring van de directeur-bestuurder en RvC

Dit verslag geeft een getrouw beeld van de werkzaamheden, de besteding van middelen en van de financiële positie van de WSM over het jaar 2022.
Geen andere uitgaven zijn gedaan, dan uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting en daaraan aanpalende zaken.

De jaarstukken zijn opgesteld in overeenstemming met het ter zake bepaalde in Boek 2, titel 9 van het Burgerlijk Wetboek, alsmede overeenkomstig de vigerende regelgeving van de Minister (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), belast met de zorg voor de Volkshuisvesting.

Mede gelet op de door Qconcepts Accountants te Den Bosch uitgebrachte verklaring, is tot vaststelling door het bestuur en door de RvC van WSM, overgegaan.

Aldus vastgesteld te Kerkdriel, tijdens de gecombineerde vergadering van 5 juni 2023

Namens het bestuur/de RvC:

drs. J. Verbeek, directeur – bestuurder	drs. J. Hendrickx (voorzitter RvC)
drs. A.J. van Boksel (lid RvC)	drs. L.J. Bode (vicevoorzitter/lid RvC)

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11. Jaarrekening 2022

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.1 Balans (enkelvoudig) voor resultaatbestemming

	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
ACTIVA		
I Immateriële vaste activa		
1. Overige	€ 125.442	€ -
	€ 125.442	**€ -**
II Vastgoedbeleggingen		
1. DAEB vastgoed in exploitatie	€ 155.083.067	€ 170.658.719
2. niet DAEB vastgoed in exploitatie	€ 2.005.982	€ 2.374.979
3. Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ 250.000	€ 183.333
4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	€ 38.522	€ 38.901
	€ 157.377.571	**€ 173.255.933**
III Materiële vaste activa		
1. Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 576.269	€ 607.855
	€ 576.269	**€ 607.855**
IV Financiële vaste activa		
1. Andere deelnemingen	€ 1.049	€ 1.049
2. Actieve latente belastingvordering(en)	€ 611.900	€ 406.084
	€ 612.949	**€ 407.133**
Som der vaste activa	**€ 158.692.231**	**€ 174.270.920**
VLOTTENDE ACTIVA		
V Voorraden		
1. Vastgoed bestemd voor de verkoop	€ 224.510	€ 249.653
2. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop	€ 431.988	€ 431.988
	€ 656.497	**€ 681.641**
VI Onderhanden projecten	€ -	€ -
VII Vorderingen		
1. Huurdebiteuren	€ 39.404	€ 28.028
2. Belastingen en premies sociale verzekeringen	€ 599.652	€ 216.940
3. Overige vorderingen	€ 98.219	€ 46.645
4. Overlopende activa	€ 6.118	€ 71.919
	€ 743.394	**€ 363.533**
VIII Effecten	€ -	€ -
IX Liquide middelen	**€ 2.253.418**	**€ 3.089.032**
Som der vlottende activa	**€ 3.653.309**	**€ 4.134.206**
TOTAAL ACTIVA	**€ 162.345.540**	**€ 178.405.126**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Passiva	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
X EIGEN VERMOGEN		
1. Herwaarderingsreserves	€ 77.363.925	€ 93.194.148
2. Wettelijke en statutaire reserves	€ -	€ -
3. Overige reserves	€ 56.227.685	€ 14.998.489
4. Resultaat boekjaar	€ -17.585.629	€ 25.398.974
Totaal eigen vermogen	**€ 116.005.981**	**€ 133.591.610**
XI EGALISATIEREKENING	€ -	€ -
XII VOORZIENINGEN		
1. Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	€ 10.895.124	€ 7.668.055
2. Latente belastingverplichtingen	€ -	€ -
3. Overige voorzieningen	€ 94.796	€ 96.416
Totaal voorzieningen	**€ 10.989.920**	**€ 7.764.471**
XIII LANGLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden/leningen kredietinstellingen	€ 32.397.229	€ 34.133.828
2. Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	€ -	€ 175.000
3. Overige schulden	€ -	€ -
Totaal langlopende schulden	**€ 32.397.229**	**€ 34.308.828**
XIV KORTLOPENDE SCHULDEN		
1. Schulden aan kredietinstellingen	€ 1.736.609	€ 1.793.971
2. Schulden aan leveranciers	€ 192.739	€ 114.410
3. Belastingen en premies sociale verzekering	€ 60.608	€ 43.382
4. Overlopende passiva	€ 962.453	€ 788.455
Totaal kortlopende schulden	**€ 2.952.409**	**€ 2.740.218**
TOTAAL PASSIVA	**€ 162.345.540**	**€ 178.405.126**

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.2 Winst- en Verliesrekening functioneel model (enkelvoudig)

WINST- EN VERLIESREKENING	Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
15. Huuropbrengsten	€ 8.163.488	€ 8.075.087
16.1. Opbrengsten servicecontracten	€ 76.935	€ 79.935
16.2. Lasten servicecontracten	€ -75.594	€ -78.638
17. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -425.942	€ -319.520
18. Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -1.550.421	€ -1.271.258
19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.249.713	€ -1.459.835
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**€ 4.938.753**	**€ 5.025.771**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -
Uitgaven verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -
20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**€ -**	**€ -**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 350	€ 487.924
Toegerekende organisatiekosten	€ -	€ -3.710
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -	€ -250.930
21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**€ 350**	**€ 233.285**
22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -4.493.986	€ -1.249.785
22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -15.995.648	€ 24.988.799
22.3. Niet-gerealiseerde waardeverangeringen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ 4.167	€ -
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**€ -20.485.467**	**€ 23.739.014**
Opbrengst overige activiteiten	€ 64.886	€ 80.839
Kosten overige activiteiten	€ -18.131	€ -14.728
23. Netto resultaat overige activiteiten	**€ 46.755**	**€ 66.111**
27. Overige organisatiekosten	**€ -705.595**	**€ -967.774**
28. Leefbaarheid	**€ -84.668**	**€ -28.121**
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 11.066	€ 13
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -1.050.442	€ -1.119.943
29. Saldo financiële baten en lasten	**€ -1.039.376**	**€ -1.119.930**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**€ -17.329.249**	**€ 26.948.355**
30. Belastingen	€ -256.380	€ -1.549.381
31. Resultaat deelnemingen	€ -	€ -
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**€ -17.585.629**	**€ 25.398.974**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.3 Kasstroomoverzicht toegelaten instelling

		Verslagjaar 2022	Verslagjaar 2021
1.	**(A) OPERATIONELE ACTIVITEITEN**		
	Ontvangsten:		
1.1	Huren	€ 8.324.789	€ 8.131.410
1.2	Vergoedingen	€ 1.622	€ 1.569
1.3	Overheidsontvangsten	€ -	€ -
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€ 26.979	€ 5.835
1.5	Renteontvangsten	€ -	€ 13
	Saldo ingaande kasstromen	**€ 8.353.391**	**€ 8.138.826**
	Uitgaven:		
1.6	Erfpacht	€ -	€ -
1.7	Personeelsuitgaven:	€ -765.805	€ -683.857
1.8	Onderhoudsuitgaven	€ -1.499.593	€ -1.193.106
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.168.906	€ -963.466
1.10	Renteuitgaven	€ -1.091.786	€ -1.171.316
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -17.257	€ -22.998
1.11 b	Verhuurdersheffing	€ -620.248	€ -835.130
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -	€ -
1.13	Vennootschapsbelasting	€ -844.908	€ -2.521.027
	Saldo uitgaande kasstromen	**€ -6.008.503**	**€ -7.390.899**
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**€ 2.344.888**	**€ 747.926**
2.	**(B) (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN**		
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten		
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur	€ -	€ 502.308
2.2	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	€ -	€ -
2.3	Verkoopontvangsten nieuwbouw	€ -	€ -
2.4	Verkoopontvangsten grond	€ 350	€ -
2.5	(Des)Investeringsontvangsten overig	€ -	€ -
2.6	Nieuwbouw huur	€ -217.765	€ -517.069
2.7	Woningverbetering	€ -1.015.889	€ -353.492
2.8	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€ -	€ -
2.9	Aankoop	€ -	€ -
2.10	Nieuwbouw verkoop	€ -	€ -
2.11	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€ -	€ -
2.12	Sloopuitgaven	€ -61.798	€ -
2.13	Aankoop grond	€ -	€ -19.982
2.14	Investeringen overig	€ -102.496	€ -23.157
2.15	Externe kosten bij verkoop	€ -	€ -14.712
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	**€ -1.397.598**	**€ -426.104**
	FVA		
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€ -	€ -
2.17.2	Ontvangsten overig	€ -	€ -
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€ -	€ -
2.18.2	Uitgaven overig	€ -	€ -
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	€ -	€ -
	Kasstroom uit (des)investeringen	**€ -1.397.598**	**€ -426.104**
3.	**(C) FINANCIERINGSACTIVITEITEN**		
	Ingaand		
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	€ -	€ 316.728
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -
	Uitgaand		
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€ -1.782.905	€ -1.736.778
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**€ -1.782.905**	**€ -1.420.050**
4.1	Mutatie liquide middelen	**€ -835.615**	**€ -1.098.228**
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	€ -	
	Liquide middelen per 1-1	€ 3.089.032	€ 4.187.260
	Liquide middelen per 31-12	**€ 2.253.418**	**€ 3.089.032**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.4 Algemene toelichting

11.4.1 Algemeen

WSM is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Kerkdriel, de feitelijke vestigingsplaats is Gasthuisstraat 1 te Kerkdriel. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in de Woongaardregio en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

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

De jaarrekening is opgesteld in de veronderstelling van continuïteit van de bedrijfsactiviteiten.

Verlicht regime

Kleine woningcorporaties vallen onder een verlicht regime en zijn vrijgesteld van een verplichting om administratief te scheiden of juridisch te splitsen. Dit zijn woningcorporaties die én gedurende twee boekjaren een jaaromzet hebben van minder dan € 30 miljoen, én waarvan de niet-DAEB-activiteiten maximaal 5% bedragen van de jaaromzet, én de niet-DAEB-investeringen per boekjaar maximaal 10% bedragen van de totale jaarinvesteringen.

11.4.2 Regelgeving

De jaarrekening is opgesteld in overeenstemming met artikel 35 van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, artikel 30 en 31 van Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) 2015, richtlijn 645 van de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving (herzien 2016 en rj-uitingen 2017 tot en met 2022) en de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT').

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

11.4.3 Vergelijking met voorgaand jaar

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

11.4.3.1 Stelselwijzigingen

Er zijn geen stelselwijzigingen opgenomen.

11.4.3.2 Schattingswijzigingen

In het kader van de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie zijn diverse schattingswijzigingen doorgevoerd in de parameters en berekeningsmethodieken die nader uiteen zijn gezet in paragraaf 11.6.2.1.

11.4.3.3 DAEB/ niet-DAEB

Het vastgoed in exploitatie wordt op basis van het in 2017 door de Autoriteit woningcorporatie goedgekeurd definitief scheidingsvoorstel geclassificeerd naar DAEB- en niet-DAEB-vastgoed. WSM valt onder het verlicht regime. Een naar DAEB en niet-DAEB gescheiden balans is niet vereist voor corporaties die kwalificeren onder het verlicht regime en derhalve wordt alleen een gescheiden winst- en verliesrekening en kasstroomoverzicht opgenomen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Voor de toerekening van baten, lasten respectievelijk kasstromen aan deze DAEB-tak of niet-DAEB-tak is de volgende methodiek toegepast:

- Wanneer baten, lasten respectievelijk kasstromen volledig toezien op DAEB- of niet-DAEB-activiteiten, zijn deze volledig aan de DAEB-tak respectievelijk niet-DAEB-tak toegerekend;
- Wanneer deze toezien op zowel DAEB- als niet-DAEB-activiteiten, zijn deze op basis van een verdeelsleutel toegerekend. Deze verdeelsleutel is gebaseerd op basis van de verhouding tussen de huursom van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed;
- Baten, lasten respectievelijk kasstromen uit hoofde van vennootschapsbelasting worden toegerekend aan de DAEB- of niet-DAEB-tak op basis van de relatieve verdeling qua huursom van het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed.

11.4.4 Verwerking verplichtingen

In de jaarrekening wordt naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens rekening gehouden met feitelijke verplichtingen die kunnen worden gekwalificeerd als 'intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd'. Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering heeft plaatsgevonden in de vorm van een genomen besluit ten aanzien van de definitieve ontwerpfase en het aanvragen van de bouwvergunning.

11.4.5 Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden zowel primaire financiële instrumenten, zoals vorderingen en schulden, als financiële derivaten verstaan.

In de toelichting op de verscheiden posten op 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'.

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

WSM heeft geen financiële derivaten.

11.5 Grondslagen voor waardering van activa en passiva

11.6 Activa

11.6.1 Immateriële vaste activa

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs onder aftrek van afschrijvingen. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen; dit is het geval als de boekwaarde van het actief (of van de kasstroom genererende eenheid waartoe het actief behoort) hoger is dan de realiseerbare waarde ervan.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.6.2 Vastgoedbeleggingen

11.6.2.1 DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

Marktwaarde
DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een starthuurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 januari door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. De huurliberalisatiegrens is per 1 januari 2022 verhoogd naar € 763,47 (2021: € 752,33).
Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een starthuurprijs boven de huurliberalisatiegrens, commercieel vastgoed en parkeergelegenheden.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is omschreven in het Besluit toegelaten instellingen Volkshuisvesting (Btiv) 2015 in bijlage 3 en 4.

Complexindeling

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

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde

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

Op grond van artikel 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 basis/full-versie gehanteerd. Voor een verdere toelichting op de toepassing van het waarderingshandboek wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

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.

Ten laste van de resultaatbestemming, hetzij ten laste van de overige reserves, wordt een herwaarderingsreserve gevormd. In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van het vastgoed in exploitatie opgenomen. 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 herwaarderingsreserve betrekking op heeft.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Door-exploiteer en uitpond scenario

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

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

Het uitpond scenario veronderstelt dat verhuureenheden bij mutatie leeg complexmatig worden verkocht. In tegenstelling tot het door-exploiteer scenario wordt de huur voor deze verhuureenheden niet aangepast, maar wordt daarvoor in de plaats de verwachte verkoopkasstroom opgenomen. Aan het einde van een 15-jarige DCF-periode wordt een eindwaarde van de nog niet verkochte verhuureenheden opgenomen. De kasstromen in de 15-jarige DCF-periode en deze eindwaarde worden vervolgens contant gemaakt naar balansdatum en opgeteld. De eindwaarde wordt bepaald op het verder uitponden van de aan het eind van het 15e jaar nog niet verkochte woongelegenheden. Instandhoudingsonderhoud wordt vanaf het 16e jaar met 100% verhoogd, teneinde renovatie te adresseren.

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Macro economische parameters

Om de te verwachten kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters (conform het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'):

Parameters woongelegenheden						
	2022	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	9,90%	2,60%	2,30%	2,00%	2,00%	2,00%
Loonstijging	2,90%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2027 3,3% 2028 e.v. 2,5%
Bouwkostenstijging	7,80%	3,70%	3,30%	3,30%	3,30%	2027 3,3% 2028 e.v. 2,5%
Leegwaardestijging	-5,49%	-2,50%	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%
Instandhoudingsonderhoud doorexploiteerscenario (incl. mutatieonderhoud)						
Onderhoud EGW in doorexploiteerscenario						
Bouwjaar/ grootte	<1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	>=2005
<40	€ 1.426	€ 1.400	€ 1.405	€ 1.428	€ 1.451	€ 1.538
40-60	€ 1.601	€ 1.561	€ 1.557	€ 1.568	€ 1.602	€ 1.703
60-80	€ 1.714	€ 1.666	€ 1.665	€ 1.668	€ 1.710	€ 1.820
80-100	€ 1.825	€ 1.770	€ 1.778	€ 1.776	€ 1.826	€ 1.944
100-120	€ 1.872	€ 1.816	€ 1.834	€ 1.829	€ 1.883	€ 2.005
>=120	€ 1.920	€ 1.861	€ 1.890	€ 1.883	€ 1.941	€ 2.066
Onderhoud MGW in doorexploiteerscenario						
Bouwjaar/ grootte	<1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	>=2005
<40	€ 1.199	€ 1.256	€ 1.276	€ 1.314	€ 1.410	€ 1.493
40-60	€ 1.281	€ 1.328	€ 1.371	€ 1.406	€ 1.501	€ 1.593
60-80	€ 1.404	€ 1.437	€ 1.500	€ 1.529	€ 1.625	€ 1.729
80-100	€ 1.572	€ 1.589	€ 1.663	€ 1.684	€ 1.784	€ 1.902
100-120	€ 1.726	€ 1.728	€ 1.816	€ 1.829	€ 1.933	€ 2.065
>=120	€ 1.836	€ 1.826	€ 1.932	€ 1.940	€ 2.046	€ 2.189
Instandhoudingsonderhoud uitpondscenario (incl. mutatieonderhoud)						
Onderhoud EGW in uitpondscenario						
Bouwjaar/ grootte	<1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	>=2005
<40	€ 900	€ 881	€ 834	€ 858	€ 856	€ 939
40-60	€ 994	€ 962	€ 911	€ 911	€ 903	€ 1.014
60-80	€ 1.058	€ 1.018	€ 960	€ 947	€ 935	€ 1.063
80-100	€ 1.123	€ 1.075	€ 1.006	€ 982	€ 967	€ 1.112
100-120	€ 1.153	€ 1.103	€ 1.026	€ 998	€ 982	€ 1.133
>=120	€ 1.184	€ 1.130	€ 1.045	€ 1.013	€ 997	€ 1.155
Onderhoud MGW in uitpondscenario						
Bouwjaar/ grootte	<1940	1940-1960	1960-1975	1975-1990	1990-2005	>=2005
<40	€ 712	€ 770	€ 774	€ 805	€ 880	€ 963
40-60	€ 774	€ 819	€ 834	€ 860	€ 927	€ 1.020
60-80	€ 858	€ 890	€ 912	€ 928	€ 986	€ 1.093
80-100	€ 968	€ 984	€ 1.006	€ 1.008	€ 1.056	€ 1.182
100-120	€ 1.069	€ 1.069	€ 1.094	€ 1.082	€ 1.122	€ 1.266
>=120	€ 1.145	€ 1.133	€ 1.162	€ 1.143	€ 1.175	€ 1.332
Mutatieonderhoud is vanaf 2019 opgenomen in de normen van instandhoudingsonderhoud.						
Type	Beheerkosten					
EGW	€	481				
MGW	€	472				
Studenteneenheid	€	445				
Zorgeenheid (extramuraal)	€	435				
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten						
Gemeentelijke OZB	Gemeentelijke tarieven 2022 zoals gepubliceerd uitgedrukt in een percentage van de WOZ-waarde met waardepeildatum 1-1-2021					
Belastingen, verzekeringen en ov. zakelijke lasten (excl. gemeentelijke OZB)	0,07% van de WOZ waarde					

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Parameters woongelegenheden					
De verhuurderheffing vervalt met ingang van 1 januari 2023					
De huurindex van de contracthuur van gereguleerde woningen vóór harmonisatie:					
	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Opslag		1,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Grondslag		Loonindex (t-1)	Loonindex (t-1)	Loonindex (t-1)	Prijsinflatie (t-1)
Huurindex		2,90%	3,70%	3,30%	2,50%
De huurindex van de contracthuur van geliberaliseerde woningen vóór harmonisatie:					
	2022	2023	2024	2025	2026 e.v.
Opslag		0,00%	0,00%	0,00%	0,50%
Grondslag		Min. Prijsinflatie (t-1) en loonindex (t-1)	Prijsinflatie (t-1)	Prijsinflatie (t-1)	Prijsinflatie (t-1)
Huurindex		3,90%	2,60%	2,30%	2,00%
Voor de indexatie van contractuuren ná harmonisatie, de markthuren en maximale huren conform het WWS gelden andere regels. Deze worden geïndexeerd met de prijsinflactie.					
Huurderving oninbaar					
Huurderving, als % van de huursom	1,0%				
Mutatiekans					
Mutatiekans 2018-2022 bij doorexploiteren	7,4%				
Verkoopkosten	1,0% van de leegwaarde				
Disconteringsvoet:					
Referentieobject disconteringsvoet	4,83%				
Corop-gebied opslag	1,03%				
Type gebied	0,00%				

In het door-exploiteerscenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheid bij mutatie is te liberaliseren. Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur het minimum van de markthuur en de maximale huur volgens het woningwaarderingsstelsel. Indien de maximale huur hoger is dan de liberalisatiegrens, is de nieuwe huur de markthuur. Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571,- per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31-12-2022. De totale overdrachtskosten vanaf 01-01-2023 bedragen 11,4%.

Parameters parkeergelegenheden	
Instandhoudingsonderhoud - parkeerplaats	€ 60 per jaar
Instandhoudingsonderhoud - garagebox	€ 202 per jaar
Beheerkosten - parkeerplaats	€ 30 per jaar
Beheerkosten - garagebox	€ 41 per jaar
Belastingen en verzekeringen, uitgedrukt in een percentage van de WOZ waarde met peildatum 1 januari 2020.	0,23% van de WOZ waarde
Risicovrije rentevoet	0,09%
Vastgoed sectorspecifieke opslag	6,34%
Regio opslag	0,35%

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571,- per te splitsen eenheid. De verkoopkosten bedragen € 571,- per verhuureenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 9% van de berekende waarde van een verhuureenheid op peildatum 31-12-2022. De totale overdrachtskosten vanaf 01-01-2023 bedragen 11,4%.

Inschakeling taxateur

WSM hanteert de full versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde voor Bedrijfsmatig en Intramuraal zorgvastgoed. Voor het boekjaar 2022 is het Intramuraal zorgvastgoed en het Bedrijfsonroerendgoed volledig getaxeerd door een onafhankelijke en ter zake deskundige externe

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

taxateur, ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT – www.nrvt.nl). Het taxatiedossier is op aanvraag beschikbaar voor de Autoriteit woningcorporaties.

In de full versie is het mogelijk om op basis van een toetsing door de externe taxateur tot een aanpassing van de op basis van dit handboek modelmatig vastgestelde waarde van het waarderingscomplex te komen. Een aanpassing van de waarde dient het resultaat te zijn van een aanpassing van de daaraan ten grondslag liggende normen en parameters. Daarbij dient de externe taxateur tevens de aannemelijkheid van de marktwaarde te beoordelen, die daarvan het resultaat is. De vrijheidsgraden die gebruikt zijn in de waarderingen van WSM zijn, indien van toepassing, separaat toegelicht.

Markthuur

In de basisversie is de markthuur voor woningen bepaald aan de hand van een modelmatige schatting. Deze schatting houdt geen rekening met specifieke omstandigheden waardoor de markthuur anders is dan uit het model voortvloeit. In de full versie heeft de externe taxateur de mogelijkheid om de modelmatig bepaalde markthuur te vervangen door zijn inschatting van de markthuur. Voor alle getaxeerde complexen is de markthuur door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast.

Exit yield

Als alternatief voor de berekende eindwaarde uit de basisversie mag een exit yield gebruikt worden voor het bepalen van de eindwaarde ultimo jaar 15. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages. Voor alle getaxeerde complexen is de exit yield door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast.

Disconteringsvoet

De hoogte van de disconteringsvoet is modelmatig bepaald. Daarmee wordt niet altijd recht gedaan aan de risico's die voor specifieke objecten en/of specifieke locaties van toepassing zijn. Deze specifieke omstandigheden kunnen een andere disconteringsvoet rechtvaardigen. De toegelaten instelling heeft de mogelijkheid om dan een externe taxateur in te schakelen om een marktconforme disconteringsvoet vast te stellen. Voor de toelichting op complexniveau wordt verwezen naar de objectrapportages. Voor alle getaxeerde complexen is de disconteringsvoet door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast.

Mutatiekans

De hoogte van de mutatiekans is gebaseerd op het gemiddelde aantal mutaties in de afgelopen vijf jaar. Deze mutatiekans hoeft niet te gelden voor de toekomst. Als daar reden voor is, onder meer omdat de feitelijke mutaties in de betrokken periode een afwijkend beeld laten zien, heeft de toegelaten instelling de mogelijkheid om een externe taxateur in te schakelen om de mutatiekans aan te passen. Voor alle getaxeerde complexen is de mutatiekans door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast.

Onderhoud

In de basisvariant is voor de verschillende onderhoudscategorieën gewerkt met gemiddelde bedragen voor het onderhoud, die afhankelijk zijn van een beperkt aantal kenmerken van de verhuureenheid. In de praktijk kan de noodzaak voor onderhoud meer variëren dan in de basisvariant is uitgewerkt. Als dat zo is, kunnen de onderhoudsbedragen voor instandhoudingsonderhoud met tussenkomst van de externe taxateur worden aangepast. Voor alle getaxeerde complexen zijn de onderhoudskosten door de externe taxateur heroverwogen en indien nodig aangepast.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex voor en na deze uitgaven. Het marktwaardeverschil wordt in het actief verwerkt als een waardevermindering of -vermeerdering en in het resultaat verantwoord als 'Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille'.

Herwaardering

Jaarlijks wordt op balansdatum de actuele waarde van de onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. (ongerealiseerde) Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de actuele waarde worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Wanneer op complexniveau de actuele waarde de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs (kostprijs) overtreft, wordt een herwaarderingsreserve gevormd die wordt toegelicht bij het eigen vermogen. De boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs betreft de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs (derhalve niet verminderd met cumulatieve afschrijvingen en waardeverminderingen).

Beleidswaarde

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

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

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

Voor zover afwijkend van de voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat gehanteerde uitgangspunten, zijn de gehanteerde uitgangspunten voor de toekomstige exploitatie - zoals toegepast voor de bepaling van de beleidswaarde van de activa in exploitatie - afgeleid van de meerjarenbegroting (ontwikkeling streefhuur, onderhoudslasten en lasten van verhuur & beheer) en geënt op de wettelijke voorschriften opgenomen in BTiV artikel 151.

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

11.6.2.3 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.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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.

11.6.2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

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

11.6.3 Materiële vaste activa

11.6.3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen verkrijgings- of vervaardingsprijs, onder aftrek van lineaire afschrijvingen gedurende de verwachte toekomstige gebruiksduur en bijzondere waardeverminderingen.

Niet aan de bedrijfsuitoefening dienstbare activa worden gewaardeerd tegen de verwachte opbrengstwaarde.

11.6.4 Financiële vaste activa

11.6.4.1 Andere deelnemingen

Andere deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen. WSM is ten behoeve van het woningtoewijzingssysteem aangesloten bij een landelijk werkende organisatie (Woningnet). Deze organisatie wordt gefinancierd vanuit aandelen die de participerende corporaties aankopen.

11.6.4.2 Actieve Latente belastingvorderingen

Onder de financiële vaste activa zijn actieve belastinglatenties opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden. Deze actieve latenties zijn gewaardeerd tegen contante waarde. De berekening van de latente belastingvordering geschiedt tegen de op het einde van het verslagjaar geldende belastingtarieven of tegen de in komende jaren geldende tarieven, voor zover deze per balansdatum al bij wet zijn vastgesteld of waartoe op balansdatum reeds materieel is besloten.

De actieve belastinglatentie heeft betrekking op tijdelijke verschillen tussen waardering in de jaarrekening en de fiscale waardering én op de aanwezigheid van compensabele verliezen.

Vlottende activa

11.6.5 Voorraden

11.6.5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Opgeleverd vastgoed beschikbaar en bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd op vervaardigingsprijs of lagere opbrengstwaarde. De vervaardigingsprijs omvat alle kosten die samenhangen met de verkrijging of vervaardiging, alsmede gemaakte kosten om de voorraden op hun huidige plaats en in hun huidige staat te brengen. De opbrengstwaarde is de geschatte verkoopprijs onder aftrek van direct toerekenbare verkoopkosten. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van de onroerende zaak, dient her-classificatie van vastgoed in exploitatie naar voorraden plaats te vinden. In geval van her-classificatie van tegen marktwaarde gewaardeerd vastgoed in exploitatie naar voorraden, dient als verkrijgingsprijs van het vastgoed ten behoeve van opvolgende waardering de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik te worden genomen.

11.6.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop betreft het onderhanden werk (onroerende zaken onverkocht in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop. Bij de bepaling van de opbrengstwaarde wordt rekening gehouden met de incourantheid van de voorraden.

11.6.6 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 het risico van oninbaarheid worden in mindering gebracht. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

11.6.7 Liquide middelen

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

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

11.7 Passiva

11.7.1 Eigen vermogen

11.7.1.1 Herwaarderingsreserve

Een herwaarderingsreserve wordt gevormd voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van activa en de boekwaarde op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

In de herwaarderingsreserve worden de ongerealiseerde waardevermeerderingen van onroerende zaken in exploitatie opgenomen. Er is sprake van een ongerealiseerde waardevermeerdering indien de marktwaarde van een waarderingscomplex op balansdatum hoger is dan de boekwaarde op basis van de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs. Indien op een waarderingscomplex in het verleden een waardevermindering is verantwoord, dan wordt pas een herwaarderingsreserve gevormd voor het betreffende complex voor zover de marktwaarde hoger is dan de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.7.2 Voorzieningen

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

Wanneer de verwachting is dat een derde de verplichtingen vergoedt, en wanneer het waarschijnlijk is dat deze vergoeding zal worden ontvangen bij de afwikkeling van de verplichting, dan wordt deze vergoeding als een actief post in de balans opgenomen.

11.7.2.1 Voorziening onrendabele investering

Indien bij het aangaan van een investeringsverplichting de geschatte kostprijs van het vastgoed hoger is dan aan deze investeringsverplichting toe te rekenen marktwaarde, wordt het verschil eerst in mindering gebracht op de reeds bestede kosten en wordt voor het resterende bedrag een voorziening gevormd voor onrendabele investering. De afwaardering van de bestede kosten en de vorming van de voorziening wordt verantwoord onder de post overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. Deze voorziening is opgenomen tegen nominale waarde.

11.7.2.2 Overige voorzieningen

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

- Jubileumuitkering: op basis van kansberekening en contante waarde is een bedrag bepaald voor toekomstige jubilea kosten voor medewerkers conform cao.
- Persoonlijk loopbaanbudget: hieronder is opgenomen de door de cao bepaalde reservering per werknemer om te besteden aan persoonlijke ontwikkeling. De dotatie aan deze voorziening valt onder overige personeelslasten.
- Niet opgenomen vakantiedagen: dit betreft de ultimo boekjaar niet opgenomen vakantiedagen door medewerkers, gewaardeerd tegen feitelijke uurlonen.

11.7.3 Langlopende schulden

De langlopende leningen worden bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de reële waarde. Transactiekosten die direct zijn toe te rekenen aan de verwerving van de schulden worden in de waardering bij eerste verwerking opgenomen. Schulden worden na eerste verwerking gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, zijnde het ontvangen bedrag, rekening houdend met agio of disagio en onder aftrek van transactiekosten.
Het verschil tussen de bepaalde boekwaarde en de uiteindelijke aflossingswaarde wordt samen met de verschuldigde rentevergoeding zodanig bepaald dat de effectieve rente gedurende de looptijd van de schulden in de winst-en-verliesrekening wordt verwerkt.

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

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

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.7.4 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, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde.

11.8 Grondslagen voor bepaling van het resultaat

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

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

De winst- en verliesrekening wordt gepresenteerd op basis van de functionele indeling. Omdat WSM naast verhuuractiviteiten, tevens activiteiten verricht op het gebied van ontwikkeling van vastgoed en verkoop van delen van de vastgoedportefeuille, geeft de functionele indeling de gebruiker van de jaarrekening een beter inzicht dan de categorale indeling.

In de functionele winst- en verliesrekening zijn alle opbrengsten direct toe te rekenen aan de activiteiten van WSM. Bij de kosten is er een onderscheid tussen de direct toerekenbare kosten en de indirecte kosten. De direct toerekenbare kosten worden bij het betreffende onderdeel verantwoord. De toerekening van de indirecte kosten aan de onderscheiden onderdelen van de functionele winst- en verliesrekening gebeurt op basis van de verdeelsleutels.

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

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum per inkomenscategorie. De opbrengsten uit hoofde van huur worden aangemerkt als zijnde gerealiseerd in het jaar van opeisbaarheid daar bij tussentijdse beëindiging van het huurcontract geen terugbetalingsverplichting geldt.

11.8.16 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.

11.8.17 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 en overige toerekenbare bedrijfslasten.
De systematiek van toerekening is toegelicht onder “11.8.31 Toerekening baten en lasten”.

11.8.18 Lasten onderhoudsactiviteiten
Aan deze post worden de lasten toegerekend die betrekking hebben op de onderhoudslasten. Dit betreffen naast onderhoudslasten ook personeelslasten en overige toerekenbare bedrijfslasten. De systematiek van toerekening is toegelicht onder “11.8.31 Toerekening baten en lasten".

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

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

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

11.8.19 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:

- lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het bezit;
- onroerendezaakbelasting;
- verzekeringskosten;
- verhuurdersheffing.

De systematiek van toerekening is toegelicht onder “11.8.31 Toerekening baten en lasten”.

11.8.20 Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling
De post nettoresultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de vervaardigingsprijs van projecten voor derden en de toegerekende organisatie- en financieringskosten. Opbrengsten worden verantwoord naar rato van de verrichte prestaties op balansdatum. Mogelijke verliezen op nieuwbouwkoopprojecten worden verantwoord zodra deze voorzienbaar zijn.

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

11.8.22 Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

11.8.22.2 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.

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

11.8.24 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie
De afschrijvingen (im)materiële vaste activa ten dienste van exploitatie worden gebaseerd op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de geschatte economische levensduur. Afschrijving van het actief vindt plaats totdat de restwaarde is bereikt. De afschrijvingen worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “11.8.31 Toerekening baten en lasten”.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.8.25 Lonen, salarissen en sociale lasten
Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in “11.8.31 Toerekening baten en lasten”.

11.8.26 Pensioenlasten
De gehanteerde pensioenregeling van “Woningstichting Maasdriel” is ondergebracht bij het bedrijfstakpensioenfonds Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). De belangrijkste kenmerken van deze pensioenregeling zijn:

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

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

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

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

De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend middels de systematiek toegelicht in "11.8.31 Toerekening baten en lasten".

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.8.27 Overige organisatiekosten
Dit betreffen de kosten die niet aan reguliere bedrijfsactiviteiten toegerekend kunnen worden middels de systematiek toegelicht in "11.8.31 Toerekening baten en lasten".

11.8.28 Leefbaarheid
De hieronder verantwoorde kosten betreffen kosten van fysieke ingrepen niet zijnde investeringen en uitgaven voor activiteiten in de omgeving van woongelegenheden van WSM, die de leefbaarheid in buurten en wijken ten goede moeten komen.

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

11.8.30 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 (vso2). De vso1 is eenzijdig in 2008 door de belastingdienst opgezegd. WSM heeft de vso1 en vso2 getekend.
Per 1 december 2016 is de tussen woningcorporaties en de belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (vso2) afgelopen. Met dien verstande dat de overeenkomst stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd.

WSM heeft op basis van de uitgangspunten van vso1 en vso2 de fiscale positie ultimo 2021 en het fiscale resultaat 2021 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van vso1 en vso2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

11.8.31 Toerekening baten en lasten
Om tot de functionele indeling van de winst-en-verliesrekening te komen wordt gebruik gemaakt van een kostenverdeelstaat. De personeelslasten worden verdeeld op basis van de werkelijke activiteiten van de werknemers. De directe overige bedrijfskosten worden toegerekend aan de van toepassing zijnde activiteit binnen de functionele indeling en de indirecte overige bedrijfskosten worden verdeeld door een verdeelsleutel te hanteren op basis van FTE.

11.9 Grondslagen voor het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht is opgemaakt volgens de directe methode.

De liquiditeitspositie in het kasstroomoverzicht bestaat uit de liquide middelen onder aftrek van bankkredieten. In het kasstroomoverzicht wordt onderscheid gemaakt tussen operationele, investerings- en financieringsactiviteiten.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.10 Toelichting op de posten op de balans

1 Immateriële vaste activa

	2022	2021
Overige immateriële vaste activa	€ 125.442	€ -
	€ 125.442	**€ -**

De immateriële vaste activa ziet toe op de ontwikkeling en implementatie van het nieuwe ERP systeem.

2 Vastgoedbeleggingen

2.1 **DAEB en niet-DAEB vastgoed in exploitatie**

	DAEB vastgoed in exploitatie	niet-DAEB vastgoed in exploitatie
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 83.246.886	€ 990.691
Cumulatieve herwaarderingen	€ 87.411.833	€ 1.384.288
Boekwaarde per 1 januari boekjaar	€ 170.658.719	€ 2.374.979
Mutaties:		
Investeringen	€ 1.010.287	€ 5.602
Overboeking van/ naar vastgoed in ontwikkeling	€ 22.439	€ -
Buitengebruikstellingen en afstotingen	€ -	€ -
Winsten of verliezen als gevolg van aanpassingen van de marktwaarde	€ 15.807.180-	€ 188.468-
Waardeverminderingen	€ 1.010.287-	€ 5.602-
Overboeking van niet-DAEB naar DAEB	€ 209.089	€ 209.089-
Overboeking van DAEB naar n-DAEB	€ -	€ -
Overboekingen van en naar voorraden	€ -	€ 28.560
Overige mutaties	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ 15.575.652-	€ 368.997-
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 84.488.704	€ 787.204
Cumulatieve herwaarderingen	€ 70.594.363	€ 1.218.778
Boekwaarde per 31 december boekjaar	**€ 155.083.067**	**€ 2.005.982**

Per 31 december 2022 is de som van de in de vaste activa in exploitatie opgenomen marktwaarde € 157.089.049. Deze heeft voor € 155.083.067 betrekking op het DAEB vastgoed en voor € 2.005.982 op het niet-DAEB vastgoed.
De Herwaardering 2022 bedraagt - € 15.830.223, waarmee de totale herwaardering uitkomt op € 77.363.925.

WSM bezit de volgende niet DAEB-verhuureenheden:

	2022	2021
Bedrijfs Onroerend Goed in exploitatie	1	1
Geliberaliseerde huurwoningen in exploitatie	8	9
Maatschappelijk/ Zorg Vastgoed in exploitatie	0	0
Parkeren	33	30
	42	40

Deze verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden.

Marktwaarde 2021	**€ 173.033.698**	
Mutaties		
Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen		€ 13.826.331-
Methodische wijzigingen in de software als gevolg van nieuwe regels in het handboek		€ 259.758-
Andere wijzigingen in de software		€ -
Mutaties in het bezit van de corporatie		€ 21.428-
Mutaties in de basisgegevens van de corporatie als correctie op de vorig jaar gehanteerde gegevens		€ 1.837.133-
Totaal mutaties	**€ -15.944.649**	
Marktwaarde 2022	**€ 157.089.049**	

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het 4e kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de COROP regio Zuidwest-Gelderland was de waardering hiermee o.b.v. de rapportage van Fakton d.d. 7 april 2023 inzake onderzoek waarde-ontwikkeling handboek 2021 versus 2022. circa 1,5% te laag. De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet. Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

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' die als bijlage is opgenomen bij de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV). Hierbij wordt op basis van de toekomstige kasstromen de marktwaarde middels de Discounted Cash Flow (DCF) methode bepaald.

Uitgangspunten

Bij het bepalen van de marktwaarde van de woningen, parkeerplaatsen en garageboxen is de basisversie van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform dit handboek.

Bij het bepalen van de marktwaarde van het maatschappelijk onroerend goed, bedrijfsonroerendgoed en het zorgvastgoed is de full-versie van het waarderingshandboek gehanteerd. De variabelen in de berekening zijn conform het waarderingshandboek gehanteerd met uitzondering van de volgende vrijheidsgraden, welke hieronder zijn weergegeven:

Leijenstein Kerkdriel	Markthuur (per jaar per m²)	Disconteringsvoet	Exit yield
ZOG	€ 110	8,80%	10,29%
BOG	€ 150	8,00%	9,50%
MOG	€ 35	6,75%	7,75%

Beleidswaarde

	2022	2021
Beleidswaarde DAEB	€ 92.777.909	€ 89.027.828
Beleidswaarde niet-DAEB	€ 1.524.547	€ 1.602.335
Totaal beleidswaarde	€ 94.302.456	€ 90.630.163

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

Uitgangspunten voor:	2022	2021
Disconteringsvoet	5,8%	5,9%
Streefhuur per maand	gem. € 650,92 per woning	gem. € 636,80 per woning
Lasten onderhoud en beheer per jaar	€ 3.377,94 per woning	€ 2.945,53 per woning

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

Effect op beleidswaarde:	Mutatie t.o.v. uitgangspunt	Effect op beleidswaarde	Effect op beleidswaarde (%)
Disconteringsvoet	0,5% hoger	€ -7.451.030	-7,9%
Streefhuur per maand	€ 25 hoger	€ 3.225.967	3,4%
Lasten onderhoud per jaar	€ 100 hoger	€ -2.695.948	-2,9%
Lasten beheer per jaar	€ 100 hoger	€ -2.695.948	-2,9%

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

	DAEB vastgoed in exploitatie	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie
Marktwaarde per 31 december 2022	€ 155.083.067	€ 2.005.982
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€ 21.217.108	€ 233.742
Betaalbaarheid (huren)	€ -62.935.075	€ -568.013
Kwaliteit (onderhoud)	€ -14.787.424	€ -107.444
Beheer (beheerkosten)	€ -5.799.766	€ -39.721
Subtotaal	€ -62.305.158	€ -481.436
Beleidswaarde per 31 december 2022	€ 92.777.909	€ 1.524.547

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

WOZ-waarde

	2022	2021
WOZ-waarde DAEB	€ 209.939.000	€ 192.267.000
WOZ-waarde niet-DAEB	€ 2.508.500	€ 2.463.000
Totaal WOZ-waarde	€ 212.447.500	€ 194.730.000

Verzekering & zekerheden

De woningen zijn verzekerd tegen herbouwwaarde. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde voor de bijzondere gebouwen bedraagt € 11.314.947.

Het onroerend goed is in zijn geheel gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie.

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
1 januari		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 171.438	€ 171.438
Cumulatieve herwaarderingen	€ 11.895	€ 11.895
Boekwaarde per 1 januari boekjaar	€ 183.333	€ 183.333
Mutaties:		
Herwaardering	€ 66.667	€ -
Terugkopen	€ -	€ -
Totaal mutaties	€ 66.667	€ -
31 december		
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€ 171.438	€ 171.438
Cumulatieve herwaarderingen	€ 78.562	€ 11.895
Boekwaarde per 31 december boekjaar	**€ 250.000**	**€ 183.333**

WSM beschikt ultimo 2021 over 1 woning welke verkocht is onder voorwaarden.

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2022	2021
Diverse projecten in opstartfase	€ 38.522	€ 38.901
	€ 38.522	**€ 38.901**

Het verloop van het saldo vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is als volgt:

Boekwaarde per 1 januari boekjaar			€	38.901
Mutaties:				
- Bussenerweg	Investeringen	€ 86.725		
	Onrendabele investering	€ 86.725-		
- Ipperakkeren	Investeringen	€ 154.326		
	Onrendabele investering	€ 154.326-		
- 't Voorste Veld	Investeringen	€ 7.157		
	Onrendabele investering	€ 13.393-		
- Bernhardstraat 4	Investeringen	€ 22.439		
	In exploitatie	€ 22.439-		
Diverse projecten in opstartfase		€ 5.856		
Totaal mutaties 2022			€	379-
Boekwaarde per 31 december boekjaar			**€**	**38.522**

Timing en verwerking van onrendabele investeringen nieuwbouw en herstructurering

Bij de bepaling en verwerking van eventuele onrendabele investeringen wordt in de jaarrekening naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd". Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de corporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige herstructureringen en toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de corporatie rondom projectontwikkeling en herstructurering. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de definitief ontwerpfase en afgeleid het aanvragen van de bouwvergunning heeft plaatsgevonden.

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

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

3 Materiele vaste activa

3.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

		2022		2021
1 januari				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	1.894.650	€	1.855.249
Cumulatieve herwaarderingen	€	-	€	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€	1.286.796-	€	1.249.461-
Boekwaarde per 1 januari boekjaar	€	607.855	€	605.788
Mutaties:				
Investeringen	€	7.823	€	39.401
Desinvesteringen	€	-	€	-
Afschrijvingen	€	39.409-	€	37.334-
Subsidies	€	-	€	-
Overboekingen	€	-	€	-
Herclassificatie/herkwalificatie	€	-	€	-
Herwaarderingen	€	-	€	-
Overige waardeverminderingen en terugnemingen daarvan	€	-	€	-
Totaal mutaties	€	31.586-	€	2.067
31 december				
Cumulatieve verkrijgings- of vervaardigingsprijs	€	1.902.474	€	1.894.650
Cumulatieve herwaarderingen	€	-	€	-
Cumulatieve waardeveranderingen en afschrijvingen	€	1.326.205-	€	1.286.796-
Boekwaarde per 31 december boekjaar	€	**576.269**	€	**607.855**

De afschrijvingstermijnen en gevolgde systematiek luiden als volgt:

Bedrijfsgebouwen	lineair	50 jaar
Installaties	lineair	35 jaar
Licentie	lineair	10 jaar
Inventaris	lineair	5 jaar

4 Financiële vaste activa

4.1 Andere deelnemingen

		2022		2021
Aandelen in Woningnet	€	**1.049**	€	**1.049**

Er zijn geen wijzigingen in het verslagjaar in het aandelenpakket bij Woningnet. WSM is aandeelhouder vanwege het gegeven dat zij gebruik maakt van het woonruimteverdelingssysteem via Woningnet.

4.2 Het verloop van de post actieve latente belastingvorderingen is als volgt:

		2022		2021
Leningen o/g	€	262.433	€	270.578
Verkopen	€	96.452	€	46.186
Toekomstige verliesverrekening	€	-	€	-
Afschrijving materiële vaste activa i.e. ultimo 2017	€	253.015	€	27.235
ATAD I	€	-	€	-
Agio Vestia lening	€	-	€	62.085
Boekwaarde per 31 december	€	**611.900**	€	**406.084**

Compensabele verliezen

Er wordt een latente belastingvordering uit hoofde van fiscaal compensabele verliezen gevormd voor zover er voldoende sterke aanwijzingen zijn dat er in de toekomst voldoende fiscale winst beschikbaar zal zijn ter realisatie van de latente vordering. In de jaarrekening is hiervoor een latente belastingvordering verantwoord tegen het wettelijk geldende tarief van 15% (tot € 395.000) en daarna 25,8%. De nominale waarde van deze compensabele verliezen bedraagt ulimo 2022 € 0.

5 Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

		2022		2021
11 parkeerplaatsen Mgr. Zwijsenplein 32 (2021:13)	€	82.500	€	97.500
14 parkeerplaatsen in kelder Centrumplan fase 2 (2021:15)	€	142.010	€	152.153
Woningen uit exploitatie t.b.v. verkoop	€	-	€	-
Subtotaal voorraden	€	**224.510**	€	**249.653**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor verkoop	2022	2021
Ipperakkeren (onbebouwde grond)	€ 132.820	€ 132.820
Bussenerweg (onbebouwde grond)	€ 299.168	€ 299.168
Subtotaal voorraden in ontwikkeling	**€ 431.988**	**€ 431.988**
Totaal voorraden	**€ 656.497**	**€ 681.641**

7 Vorderingen

7.1 Huurdebiteuren	2022	2021
Splitsing naar omvang en aantal		
1 maand	€ 7.845	€ 10.760
2 maanden	€ 3.519	€ 1.776
3 maanden en meer	€ 4.285	€ -
In handen van de deurwaarder	€ 22.205	€ 15.193
Commerciële panden	€ -	€ -
Overige vorderingen uit huurovereenkomst	€ 1.550	€ 299
	€ 39.404	**€ 28.028**

Het percentage huurachterstand (incl. de commerciële activiteiten) per 31-12: **0,46%** **0,35%**

7.2 Belastingen en premies sociale verzekeringen	2022	2021
Te verrekenen vennootschapsbelasting	€ 599.652	€ 216.940
	€ 599.652	**€ 216.940**

7.3 Overige vorderingen	2022	2021
Vorderingen op vertrokken huurders	€ 25.520	€ 19.662
Administratieve kosten bij huurcontract	€ 70	€ -
Serviceabonnement instaptarief	€ 60	€ -
Betalingstermijnen bij achterstanden	€ 7.140	€ 3.029
Diverse facturen	€ 60.347	€ 16.679
Overige vorderingen huurders (WSNP)	€ 5.082	€ 7.275
	€ 98.219	**€ 46.645**

7.4 Overlopende activa	2022	2021
Nog te ontvangen van Vve ivm Bubbledeck vloer	€ -	€ 30.794
Nog te ontvangen Woongaard	€ 6.118	€ 31.005
Nog te ontvangen investeringen	€ -	€ 10.120
	€ 6.118	**€ 71.919**

Alle vorderingen hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

9 Liquide middelen		2022	2021
Kas		€ 7	€ 2.463
Rabobank nr's:	12.51.03.859	€ 458.654	€ 1.088.119
	12.51.25.119	€ 4.066	€ 1.411
	3178.409.408	€ 795.892	€ 1.000.010
	3178.416.390	€ 994.799	€ 997.029
		€ 2.253.418	**€ 3.089.032**

Liquide middelen staan ter vrije beschikking van WSM.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

PASSIVA

10 Eigen Vermogen / Bedrijfsreserve

10.1 Herwaarderingsreserve

		2022		2021
Herwaarderingsreserve 1-1	€	93.194.148	€	71.555.207
Realisatie verkoop/ buitengebruikstelling	€	-49.988	€	-201.649
Mutatie door herwaardering	€	-15.780.235	€	21.840.590
Herwaarderingsreserve 31-12	€	77.363.925	€	93.194.148

Per 31 december 2022 is in totaal € 77,3 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingen in de overige reserves begrepen (2021: € 93,2 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

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

Dit betekent dat slechts een deel van de in de jaarrekening verantwoorde marktwaarde (en daarmee van het eigen vermogen) in de toekomst zal worden gerealiseerd. WSM 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 in exploitatie en de marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 62,3 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit de volgende onderdelen:

		2022		2021
Marktwaarde verhuurde staat:	€	155.083.067	€	170.658.719
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	€	21.217.108	€	-5.420.775
Betaalbaarheid (huren)	€	-62.935.075	€	-60.422.223
Kwaliteit (onderhoud)	€	-14.787.424	€	-4.975.522
Beheer (beheerkosten)	€	-5.799.766	€	-10.812.371
	€	-62.305.157	€	-81.630.891
Beleidswaarde	€	92.777.909	€	89.027.828

Dit impliceert dat circa 53,7% van het totale eigen vermogen niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Gezien de volatiliteit van (met name) de beleidswaarde, is dit aan fluctuaties onderhevig.

10.3 Overige reserves

		2022		2021
Overige reserves 1-1	€	14.998.488	€	32.595.066
Resultaat vorig boekjaar	€	25.398.974	€	4.042.363
Mutatie herwaarderingsreserve	€	15.830.223	€	21.638.941-
Overige reserves 31-12	€	56.227.685	€	14.998.488

Bij de opstelling van de herwaarderingsreserve is uitgegaan van verkrijgingsprijs exclusief afschrijvingen.

10.4 Resultaatbestemming boekjaar

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
In de statuten zijn geen bepalingen opgenomen omtrent de resultaatbestemming.

Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021
De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022
Het bestuur stelt aan de Raad van Commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van - € 17.585.629 naar de overige reserves te brengen.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12 Voorzieningen

12.2 Overige voorzieningen

		2022		2021
Voorziening onrendabele Investering	€	10.895.124	€	7.668.055
Voorziening jubileumuitkering	€	14.760	€	19.152
Voorziening Persoonlijk Opleidingsbudget	€	17.511	€	12.559
Voorziening niet opgenomen vakantiedagen	€	62.525	€	64.705
	€	**10.989.920**	**€**	**7.764.471**

De voorziening voor jubileumuitkering is gevormd voor toekomstige uitgaven in het kader van jubilea van werknemers. Bij de bepaling is rekening gehouden met de kans op ontslag en sterfte. De contante waarde is berekend met een rekenrente van 2,96%. De voorziening heeft een overwegend langlopend karakter (> 5 jaar), m.u.v. de voorziening niet opgenomen vakantiedagen (< 1 jaar) en de voorziening onrendabele investering.

		Stand ultimo 2021		Bij: dotatie		Af: onttrekking		Stand ultimo 2022
Onrendabele investering	€	7.668.055	€	3.481.514	€	254.445	€	10.895.124
Jubileum	€	19.152	€	2.190	€	6.582	€	14.760
Opleidingsbudget	€	12.559	€	7.175	€	2.222	€	17.511
Vakantiedagen	€	64.705	€	9.594	€	11.774	€	62.525
	€	7.764.471	€	3.500.472	€	275.023	€	10.989.920

13 Langlopende Schulden

13.1 Schulden/leningen kredietinstellingen

		2022		2021
Verloop geldleningen:				
Boekwaarde per 1 januari	€	35.927.800	€	36.855.752
Bij: nieuwe leningen	€	-	€	316.728
Bij: agio op nieuwe leningen	€	-	€	492.097
Af: Aflossing geldleningen	€	1.782.895-	€	1.736.778-
Af: vrijval agio leningen	€	11.066-	€	-
Boekwaarde per 31 december	€	34.133.839	€	35.927.800
Aflossingsverplichting volgend boekjaar (kortlopende schuld)	€	1.725.484-	€	1.782.905-
Vrijval Agio volgend boekjaar (kortlopende schuld)	€	11.125-	€	11.066-
Saldo einde boekjaar	**€**	**32.397.229**	**€**	**34.133.828**

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

De geldleningen zijn allen geborgd door het WSW.

Aflossingssystemen:
De leningen worden afgelost op basis van het annuïteitensysteem of het lineaire systeem. Daarnaast kent WSM een aantal fixe-leningen (aflossing ineens aan het eind van de looptijd).
De schuldrest van langlopende schulden met een restant looptijd langer dan 5 jaar bedraagt: € 25.671.166

Rentevoet:

De gemiddelde rentevoet van de geldleningen bedraagt:		2,96%
Duration		8,71
Gemiddelde restant looptijd		23 jaar
De reële waarde van de geldleningen ultimo bedraagt:	€	34.938.310

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13.2 **Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**		2022		2021
1 januari				
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	€	150.269	€	150.269
Vermeerderingen/verminderingen	€	24.731	€	24.731
Boekwaarde per 1 januari boekjaar	€	175.000	€	175.000
Mutaties:				
Herwaardering	€	62.500	€	-
Terugkoop	€	-	€	-
Totaal mutaties	€	62.500	€	-
31 december				
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	€	150.269	€	150.269
Vermeerderingen/verminderingen	€	87.231	€	24.731
Boekwaarde per 31 december boekjaar	€	**237.500**	€	**175.000**
Terugkoop volgend boekjaar (kortlopende schuld)	€	237.500-	€	-
Saldo einde boekjaar	€	-	€	**175.000**

13.3 **Overige schulden**		2022		2021
Ontvangen waarborgsommen winkels en kantoorpand per 1-1	€	-	€	-
Mutaties:	€	-	€	-
Stand per 31 december boekjaar	€	-	€	-

14 Kortlopende schulden

14.1 **Schulden aan kredietinstellingen**		2022		2021
Aflossingsverplichting leningen in het volgend jaar	€	1.725.484	€	1.782.905
Agio op de leningen in het volgend jaar	€	11.125	€	11.066
	€	**1.736.609**	€	**1.793.971**

14.2 **Schulden aan leveranciers**		2022		2021
Crediteurenadministratie	€	151.317	€	89.284
Overige crediteuren	€	41.421	€	25.126
	€	**192.739**	€	**114.410**

14.3 **Belastingen en premies soc. verz.**		2022		2021
Af te dragen BTW	€	14.172	€	10.132
Af te dragen pensioenpremie	€	18.926	€	17.039
Af te dragen loonheffing	€	27.510	€	16.211
Af te dragen vennootschapsbelasting	€	-	€	-
	€	**60.608**	€	**43.382**

14.4 **Overlopende passiva**		2022		2021
Accountant kosten jaarrekeningcontrole	€	19.983	€	42.711
Niet vervallen rente geldleningen	€	597.006	€	638.403
Afrekening/ nog te betalen servicekosten	€	3.017	€	2.365-
Vooruitontvangen huren	€	93.177	€	84.328
Nog te betalen aan Vve ivm Bubbledeck vloer	€	-	€	15.705
Terugkoop VOV volgend boekjaar (kortlopende schuld)	€	237.500	€	-
Overig	€	11.770	€	9.673
	€	**962.453**	€	**788.455**

Alle kort lopende schulden hebben een looptijd korter dan 1 jaar.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

Obligo WSW

Uit hoofde van het borgingsstelsel heeft WSM een obligoverplichting jegens het WSW. Deze bestaat uit de jaarlijkse obligoheffing van maximaal 0,34% en een gecommitteerd obligo in de vorm van een variabele lening van maximaal 2,6% van de restschuld van de door WSM opgenomen, door het WSW geborgde leningen. Over 2022 bedroeg de heffing 0,0487% (€ 17.257) en het gecommitteerde obligo 0%. De maximale obligoverplichting bedraagt € 887.480 per 31 december 2022 (€ 934.123 per 31 december 2021).

WSM zal de komende 5 jaren naar verwachting in totaal € 267.629 moeten afdragen aan jaarlijkse obligoheffingen en eventuele verstrekken van gecommitteerde obligo om het risicovermogen van het WSW op peil te houden. Indien het WSW het gecommitteerde obligo zou opeisen dient WSM het bedrag binnen 10 dagen aan het WSW over te maken. WSM 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

Grond

In het kader van diverse nieuwbouwprojecten moet met de Gemeente Maasdriel nog grond uitgewisseld worden. Gemeente Maasdriel moet nog zo'n 11.500 m2 afnemen van WSM en WSM moet op haar beurt nog zo'n 1.500 m2 afnemen van de gemeente Maasdriel.

Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw van woningen tot een bedrag van € 2.899.200 (incl. BTW). Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in 2023 en 2024.

Wet Keten Aansprakelijkheid

Maasdriel is aansprakelijk uit hoofde van de Wet Ketenaansprakelijkheid (WKA). Om risico's zoveel mogelijk te beperken worden aannemers financieel beoordeeld en wordt gebruik gemaakt van stortingen op G-rekeningen. Er zijn geen aanspraken bekend uit hoofde van de WKA.

Zekerheidstellingen

Ten behoeve van het WSW en haar borgingsactiviteiten voor WSM is een algehele hypotheekverklaring afgegeven voor het totale bezit van WSM.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.11 Toelichting op de posten in de winst- en verliesrekening

15. Huuropbrengsten		2022		2021
Huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	€	8.066.446	€	7.958.349
Af: huurderving wegens leegstand	€	-19.490	€	-9.996
Subtotaal huuropbrengsten DAEB-vastgoed in exploitatie	€	8.046.956	€	7.948.352
Huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie				
Woningen en woongebouwen	€	90.171	€	100.021
Onroerende zaken, niet zijnde woningen	€	27.190	€	25.828
Af: huurderving wegens leegstand	€	-549	€	-26
Subtotaal huuropbrengsten niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	€	116.812	€	125.823
Afboeking dubieuze debiteuren	€	-280	€	912
Totaal huuropbrengsten	€	**8.163.488**	€	**8.075.087**

De te ontvangen huur is gewijzigd als gevolg van:
De algemene huurverhoging per 1 juli 2022: 2,3 %

16.1. Opbrengsten servicecontracten		2022		2021
Overige goederen, leveringen en diensten	€	78.265	€	80.241
Af: Opbrengstenderving wegens leegstand	€	-1.330	€	-307
Totaal opbrengsten servicecontracten	€	**76.935**	€	**79.935**

16.2. Lasten servicecontracten		2022		2021
Overige goederen, leveringen en diensten	€	-75.594	€	-78.638
Totaal servicecontracten	€	**-75.594**	€	**-78.638**

17. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten		2022		2021
Toegerekende personeelskosten	€	238.281	€	285.465
Toegerekende organisatiekosten	€	187.661	€	34.055
Totaal lasten verhuur- en beheeractiviteiten	€	**425.942**	€	**319.520**

18. Lasten onderhoudsactiviteiten		2022		2021
Toegerekende personeelskosten	€	85.984	€	83.561
Toegerekende organisatiekosten	€	69.715	€	54.239
Toegerekende onderhoudskosten	€	1.394.722	€	1.133.458
	€	**1.550.421**	€	**1.271.258**
Onderhoudskosten				
Onderhoud cv ketels	€	117.835	€	110.030
Dagelijks onderhoud	€	473.889	€	397.582
Mutatie-/groot-onderhoud	€	76.724	€	128.754
Overig regulier onderhoud	€	63.807	€	52.533
Subtotaal niet cyclisch onderhoud	€	732.255	€	688.899
Vervanging cv en onderh.contr.	€	50.723	€	13.489
Schilderwerk	€	99.425	€	76.780
Overig onderhoud	€	512.319	€	354.289
Subtotaal cyclisch onderhoud	€	662.467	€	444.558
Af: interne doorbelasting aan nieuwbouwprojecten en onderhanden werken	€	-	€	-
Totaal onderhoudslasten	€	**1.394.722**	€	**1.133.458**

19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		2022		2021
Gemeentelijke belastingen	€	545.173	€	542.099
Verhuurderheffing	€	620.248	€	835.130
Verhuurdersbijdrage	€	2.205	€	2.210
Toegerekende personeelskosten	€	-	€	-
Toegerekende organisatiekosten	€	82.086	€	80.396
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€	**1.249.713**	€	**1.459.835**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	2022	2021
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -
Af: lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -
Verkoopresultaat vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -

21. Nettoverkoopresultaat vastgoedportefeuille	2022	2021
Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit	€ 350	€ 502.500
Af: direct toerekenbare kosten	€ -	€ -14.576
Af: boekwaarde	€ -	€ -250.930
Af: toegerekende personeelskosten	€ -	€ -2.477
Af: toegerekende organisatiekosten	€ -	€ -1.233
Verkoopresultaat bestaand bezit	**€ 350**	**€ 233.285**

In de Winst- en Verliesrekening zijn de "Bruto opbrengst verkopen bestaand bezit" en de "direct toerekenbare kosten" gesaldeerd opgenomen onder "Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille".

22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
Waardeverminderingen	€ 4.493.986	€ 1.247.910
Terugname waardeverminderingen	€ -	€ 1.875
Totaal overige waardeveranderingen	€ 4.493.986	€ 1.249.785
Specificatie:		
Activering verbeteringen	€ 1.015.889	€ 353.492
In en uit exploitatie parkeerplaatsen	€ -3.417	€ 5.277
Onrendabele investering Bussenerweg, Kerkdriel	€ 470.228	€ -91.061
Onrendabele investering Ipperakkeren, Kerkdriel	€ 2.025.974	€ 1.163.419
Onrendabele investering Bernhardstraat, Kerkdriel	€ -	€ -183.217
Onrendabele investering Het Voorste Veld, Velddriel	€ 985.312	€ -
	€ 4.493.986	**€ 1.247.910**

22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	2022	2021
- DAEB	€ -15.807.180	€ 24.812.426
- niet DAEB	€ -188.468	€ 176.373
Toename marktwaarde	€ -15.995.648	€ 24.988.799
- DAEB	€ -	€ -
- niet DAEB	€ -	€ -
Afname marktwaarde	€ -	€ -
Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ 15.995.648-	€ 24.988.799

22.3. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ 4.167	€ -

23. Netto resultaat overige activiteiten	2022	2021
Opbrengst overige activiteiten	€ 64.886	€ 80.839
Kosten overige activiteiten	€ 18.131	€ 14.728
Totaal netto resultaat overige activiteiten	€ 46.755	€ 66.111

Hier zijn opgenomen de aan (nieuwe) huurders in rekening gebrachte vergoedingen voor administratieve lasten, vergoeding voor zonnepanelen en vergoeding/ kosten die gemaakt zijn voor huurdersonderhoud, conform de handleiding toepassen functionele indeling winst- en verliesrekening bij corporaties verslagjaar 2022.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

24. Kosten overige activiteiten - afschrijvingen (im)materiële vaste activa	2022	2021
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	€ 39.409	€ 37.334
Materiële vaste activa	€ 39.409	€ 37.334
Totaal afschrijvingen op (im)materiële vaste activa	**€ 39.409**	**€ 37.334**
Deze kosten zijn als volgt toegerekend:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 13.405	€ 16.821
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ 5.649	€ 6.073
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -	€ -
Toegerekende organisatiekosten verkoop	€ -	€ 138
Leefbaarheid	€ 2.376	€ 828
Overige organisatiekosten	€ 17.979	€ 13.474
	€ 39.409	€ 37.334

25. Lonen, salarissen, sociale lasten en pensioenlasten	2022	2021
Lonen en salarissen	€ 558.358	€ 488.582
Ontvangen uitkering ziekengeld	€ -	€ -
Totaal lonen en salarissen	**€ 558.358**	**€ 488.582**
Sociale lasten	€ 110.804	€ 101.664
Pensioenlasten	€ 84.296	€ 70.619
	€ 753.458	**€ 660.865**
Deze kosten zijn als volgt toegerekend:		
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ 238.281	€ 285.465
Lasten onderhoudsactiviteiten	€ 85.984	€ 83.561
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -	€ -
Toegerekende organisatiekosten verkoop	€ -	€ 2.477
Leefbaarheid	€ 37.617	€ 12.066
Overige organisatiekosten	€ 391.576	€ 277.296
	€ 753.458	€ 660.865

Aantal FTE (gemiddeld)	2022	2021
Bestuur & Staf	2,1	1,8
Financiën & Beleid	2,4	2,3
Techniek & Beheer	2,1	2,0
Verhuur	1,7	1,4
Totaal FTE (gemiddeld)	8,1	7,5

27. Overige organisatiekosten	2022	2021
Obligoheffing WSW	€ 17.257	€ 22.998
Volkshuisvestelijke bijdrage	€ -	€ 492.097
Bijdrage Autoriteit Woningcorporaties	€ 5.463	€ 2.675
Toegerekende personeelskosten	€ 391.576	€ 277.296
Toegerekende overige organisatiekosten	€ 291.299	€ 172.708
	€ 705.595	€ 967.774

Conform de "handleiding toepassen functionele indeling winst-en-verliesrekening bij corporaties" verslagjaar 2022 zijn kosten die niet toe te rekenen zijn aan de primaire activiteiten of niet-primaire activiteiten, de bijdrage Autoriteit Woningcorporaties, de Obligoheffing en de volkshuisvestelijke bijdrage toegerekend aan de "Overige organisatiekosten".

28. Leefbaarheid	2022	2021
Leefbaarheid	€ 7.067	€ 4.529
Toegerekende personeelskosten	€ 37.617	€ 12.066
Toegerekende organisatiekosten	€ 39.984	€ 11.526
Totaal leefbaarheid	**€ 84.668**	**€ 28.121**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

Accountantshonoraria	2022		2021	
In het boekjaar zijn aan accountantshonoraria ten laste van het resultaat gebracht:				
Onderzoek Jaarrekening	€	46.109	€	42.711
Overige assurance	€	-	€	-
Overige dienstverlening	€	26.166	€	26.254
	€	**72.276**	**€**	**68.965**

Bovenstaande honoraria betreffen de werkzaamheden die bij WSM zijn uitgevoerd door accountantsorganisaties en externe accountants zoals bedoeld in art. 1, lid 1 Wta (Wet toezicht accountantsorganisaties) en de in rekening gebrachte honoraria van het gehele netwerk waartoe de accountantsorganisatie behoort. Deze honoraria hebben betrekking op het onderzoek van de jaarrekening over het boekjaar 2022, ongeacht of de werkzaamheden reeds gedurende het boekjaar zijn verricht.

29. Financiële baten en lasten

	2022		2021	
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten				
Rentebaten rekening-courant en deposito's	€	-	€	13
Overige rentebaten	€	11.066	€	-
Totaal andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€	11.066	€	13
Rentelasten en soortgelijke kosten				
Rentelasten leningen kredietinstellingen	€	1.071.758	€	1.154.197
Rentelasten leningen overheid	€	-	€	-
Rentelasten rekening-courant	€	-	€	-
Mutatie niet vervallen interest	€	-41.397	€	-54.422
Rentelasten deposito's	€	8.883	€	10.776
Overige rentelasten (Wsw borgstellingsvergoeding/disagio/kosten treasury)	€	11.199	€	9.391
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	€	1.050.442	€	1.119.943

30. Belastingen

	2022		2021	
Mutatie latentie Vpb (verrekenbare Vpb)	€	-	€	-
Mutatie belasting latentie	€	205.816	€	-503.444
Acute Vpb	€	-462.196	€	-1.045.937
Totaal belastingen	€	-256.380	€	-1.549.381
Effectieve belastingdruk		1,5%		-5,7%

Gebeurtenissen na balansdatum

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.12 Toelichting vennootschapsbelasting in winst- en verliesrekening

Commercieel resultaat voor vpb			€	**-17.329.249**
Bij:				
* Te activeren onderhoudslasten	€	875.137		
* Geactiveerde rentelasten	€	5.113		
* Elimineren commerciële mutatie PO-budget	€	4.953		
* Elimineren niet-gerealiseerde waardeveranderingen	€	15.995.648		
* Elimineren waardeverandering ORT	€	3.478.097		
Totaal bij:			€	20.358.948
Af:				
* Fiscaal hogere afschrijving zonnepanelen / ten dienste van	€	-76.907		
* Afwaardering lagere WOZ-waarde	€	-386.145		
* Fiscaal hogere afschrijving MVA in exploitatie	€	-397.230		
* Elimineren overige waardeverandering	€	-4.167		
* Volkshuisvestelijke bijdrage Vestia	€	-246.049		
* Elimineren commerciële mutatie jubileumuitkering	€	-4.392		
* Elimineren commerciële mutatie niet-opgenomen vakantiedagen	€	-2.180		
* Mutatie (dis)agioreserve	€	-61.071		
Totaal af			€	-1.178.141
Fiscaal resultaat 2022			€	**1.851.558**
Bij: Niet-aftrekbaar deel gemengde kosten	€	4.800		
Af: Verrekening niet-aftrekbare rentekosten ATAD 1	€	100.447		
Af: Dotatie herinvesteringsreserve	€	-		
			€	105.247
Belastbare winst 2022			€	**1.956.805**
Af: Verrekenbaar verlies			€	-
Belastbaar bedrag 2022			€	**1.956.805**
* Te betalen vennootschapsbelasting				-462.196 a)
* Mutatie actieve latentie 2022 verliesverrekening			€	- b)
* Mutatie actieve latentie 2022 leningportefeuille			€	-8.145 c)
* Mutatie actieve latentie 2022 verkopen			€	50.266 d)
* Mutatie actieve latentie 2022 fiscaal afschrijvingsverschil			€	225.780 e)
* Mutatie actieve latentie 2022 niet-aftrekbare rente (ATAD I) die kan worden verrekend			€	- f)
* Mutatie actieve latentie 2022 Vestia lening			€	-62.085 g)
Totale vennootschapsbelasting in W&V 2022			€	-256.380 *(= a t/m g)*

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 woningcorporaties integraal onder de vigerende belastingwetgeving. Eind 2008 is er overeenstemming bereikt tussen Aedes en de belastingdienst betreffende de vaststellingsovereenkomst 2 (vso2). Vso1 is eenzijdig in 2008 door de belastindienst opgezegd. Woningstichting Maasdriel heeft vso1 en vso2 getekend.
Met ingang van 1 december 2016 is vso2 afgelopen, met dien verstande dat de overeenkomst jaarlijks stilzwijgend met 1 jaar verlengd wordt, indien deze niet voor 1 december is opgezegd.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.13 Winst- en verliesrekening DAEB/ n-DAEB

WINST- EN VERLIESREKENING	2022 DAEB	2022 n-DAEB	2022 Totaal	2021 DAEB	2021 n-DAEB	2021 Totaal
15. Huuropbrengsten	€ 8.046.676	€ 116.812	€ 8.163.488	€ 7.949.264	€ 125.823	€ 8.075.087
16.1. Opbrengsten servicecontracten	€ 75.834	€ 1.101	€ 76.935	€ 78.689	€ 1.246	€ 79.935
16.2. Lasten servicecontracten	€ -74.513	€ -1.082	€ -75.594	€ -77.413	€ -1.225	€ -78.638
17. Lasten verhuur en beheeractiviteiten	€ -419.847	€ -6.095	€ -425.942	€ -314.542	€ -4.979	€ -319.520
18. Lasten onderhoudsactiviteiten	€ -1.528.236	€ -22.185	€ -1.550.421	€ -1.251.450	€ -19.808	€ -1.271.258
19. Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	€ -1.240.705	€ -9.007	€ -1.249.713	€ -1.450.101	€ -9.734	€ -1.459.835
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	**€ 4.859.209**	**€ 79.544**	**€ 4.938.753**	**€ 4.934.450**	**€ 91.322**	**€ 5.025.771**
Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Lasten (boekwaarde) verkocht vastgoed in ontwikkeling	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
20. Netto resultaat verkocht vastgoed in ontwikkeling	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**	**€ -**
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	€ 350	€ -	€ 350	€ 487.924	€ -	€ 487.924
Toegerekende organisatiekosten	€ -	€ -	€ -	€ -3.710	€ -	€ -3.710
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	€ -	€ -	€ -	€ -250.930	€ -	€ -250.930
21. Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	**€ 350**	**€ -**	**€ 350**	**€ 233.285**	**€ -**	**€ 233.285**
22.1. Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -4.491.801	€ -2.185	€ -4.493.986	€ -1.249.785	€ -	€ -1.249.785
22.2. Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	€ -15.807.180	€ -188.468	€ -15.995.648	€ 24.812.426	€ 176.373	€ 24.988.799
22.3. Niet-gerealiseerde waardeverangeringen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	€ -	€ 4.167	€ 4.167	€ -	€ -	€ -
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	**€ -20.298.981**	**€ -186.486**	**€ -20.485.467**	**€ 23.562.640**	**€ 176.373**	**€ 23.739.014**
Opbrengst overige activiteiten	€ 63.957	€ 928	€ 64.886	€ 79.580	€ 1.260	€ 80.839
Kosten overige activiteiten	€ -17.872	€ -259	€ -18.131	€ -14.499	€ -229	€ -14.728
23. Netto resultaat overige activiteiten	**€ 46.085**	**€ 669**	**€ 46.755**	**€ 65.081**	**€ 1.030**	**€ 66.111**
27. Overige organisatiekosten	€ -695.499	€ -10.096	€ -705.595	€ -952.695	€ -15.080	€ -967.774
28. Leefbaarheid	€ -83.457	€ -1.212	€ -84.668	€ -27.683	€ -438	€ -28.121
Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	€ 11.066	€ -	€ 11.066	€ 13	€ -	€ 13
Rentelasten en soortgelijke kosten	€ -1.050.442	€ -	€ -1.050.442	€ -1.119.943	€ -	€ -1.119.943
29. Saldo financiële baten en lasten	**€ -1.039.376**	**€ -**	**€ -1.039.376**	**€ -1.119.930**	**€ -**	**€ -1.119.930**
RESULTAAT VOOR BELASTINGEN	**€ -17.211.668**	**€ -117.581**	**€ -17.329.249**	**€ 26.695.148**	**€ 253.208**	**€ 26.948.355**
30. Belastingen	€ -252.711	€ -3.669	€ -256.380	€ -1.525.239	€ -24.142	€ -1.549.381
31. Resultaat deelnemingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
RESULTAAT NA BELASTINGEN	**€ -17.464.380**	**€ -121.250**	**€ -17.585.629**	**€ 25.169.908**	**€ 229.066**	**€ 25.398.974**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

11.14 Kasstroomoverzicht DAEB/ n-DAEB

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

		2022			2021		
		DAEB	n-DAEB	Totaal	DAEB	n-DAEB	Totaal
1.	**(A) OPERATIONELE ACTIVITEITEN**						
	Ontvangsten:						
1.1	Huren	€ 8.207.985	€ 116.805	€ 8.324.789	€ 8.005.561	€ 125.849	€ 8.131.410
1.2	Vergoedingen	€ 1.600	€ 23	€ 1.622	€ 1.545	€ 24	€ 1.569
1.3	Overheidsontvangsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.4	Overige bedrijfsontvangsten	€ 26.601	€ 379	€ 26.979	€ 5.744	€ 90	€ 5.835
1.5	Renteontvangsten	€ -	€ -	€ -	€ 13	€ -	€ 13
	Saldo ingaande kasstromen	**€ 8.236.185**	**€ 117.205**	**€ 8.353.391**	**€ 8.012.862**	**€ 125.962**	**€ 8.138.826**
	Uitgaven:						
1.6	Erfpacht	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.7	Personeelsuitgaven	€ -755.060	€ -10.745	€ -765.805	€ -673.273	€ -10.584	€ -683.857
1.8	Onderhoudsuitgaven	€ -1.478.552	€ -21.041	€ -1.499.593	€ -1.174.640	€ -18.466	€ -1.193.106
1.9	Overige bedrijfsuitgaven	€ -1.152.505	€ -16.401	€ -1.168.906	€ -948.555	€ -14.911	€ -963.466
1.10	Renteuitgaven	€ -1.091.786	€ -	€ -1.091.786	€ -1.171.316	€ -	€ -1.171.316
1.11 a	Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	€ -17.257	€ -	€ -17.257	€ -22.998	€ -	€ -22.998
1.11 b	Verhuurdersheffing	€ -620.248	€ -	€ -620.248	€ -835.130	€ -	€ -835.130
1.12	Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
1.13	Vennootschapsbelasting	€ -833.053	€ -11.855	€ -844.908	€ -2.482.009	€ -39.018	€ -2.521.027
	Saldo uitgaande kasstromen	**€ -5.948.461**	**€ -60.041**	**€ -6.008.503**	**€ -7.307.921**	**€ -82.978**	**€ -7.390.899**
	Kasstroom uit operationele activiteiten	**€ 2.287.723**	**€ 57.165**	**€ 2.344.888**	**€ 704.942**	**€ 42.985**	**€ 747.926**
2.	**(B) (DES)INVESTERINGSACTIVITEITEN**						
	MVA ingaande kasstroom A. DAEB en B. niet-DAEB activiteiten						
2.1	Verkoopontvangsten bestaande huur	€ -	€ -	€ -	€ 502.308	€ -	€ 502.308
2.2	Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.3	Verkoopontvangsten nieuwbouw	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.4	Verkoopontvangsten grond	€ 350	€ -	€ 350	€ -	€ -	€ -
2.5	(Des)Investeringsontvangsten overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.6	Nieuwbouw huur	€ -217.765	€ -	€ -217.765	€ -517.069	€ -	€ -517.069
2.7	Woningverbetering	€ -1.010.287	€ -5.602	€ -1.015.889	€ -350.887	€ -2.605	€ -353.492
2.8	Leefbaarheid externe uitgaven projectgebonden	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.9	Aankoop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.10	Nieuwbouw verkoop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.11	Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.12	Sloopuitgaven	€ -61.798	€ -	€ -61.798	€ -	€ -	€ -
2.13	Aankoop grond	€ -	€ -	€ -	€ -19.982	€ -	€ -19.982
2.14	Investeringen overig	€ -101.058	€ -1.438	€ -102.496	€ -23.157	€ -	€ -23.157
2.15	Externe kosten bij verkoop	€ -	€ -	€ -	€ -14.712	€ -	€ -14.712
2.16	*Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA*	**€ -1.390.558**	**€ -7.040**	**€ -1.397.598**	**€ -423.499**	**€ -2.605**	**€ -426.104**
	FVA						
2.17.1	Ontvangsten verbindingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.17.2	Ontvangsten overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.18.1	Uitgaven verbindingen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
2.18.2	Uitgaven overig	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Dividend vanuit DAEB/ n-DAEB	€ 50.125	€ -50.125	€ -	€ 40.380	€ -40.380	€ -
2.19	*Saldo in- en uitgaande kasstroom FVA*	**€ 50.125**	**€ -50.125**	**€ -**	**€ 40.380**	**€ -40.380**	**€ -**
	Kasstroom uit (des)investeringen	**€ -1.340.433**	**€ -57.165**	**€ -1.397.598**	**€ -383.120**	**€ -42.985**	**€ -426.104**
3.	**(C) FINANCIERINGSACTIVITEITEN**						
	Ingaand						
3.1.1	Nieuwe te borgen leningen	€ -	€ -	€ -	€ 316.728	€ -	€ 316.728
3.1.2	Nieuwe ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.1.3	Nieuwe ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Uitgaand						
3.2.1	Aflossing geborgde leningen	€ -1.782.905	€ -	€ -1.782.905	€ -1.736.778	€ -	€ -1.736.778
3.2.2	Aflossing ongeborgde leningen DAEB-investeringen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
3.2.3	Aflossing ongeborgde leningen niet-DAEB-investeringen	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Kasstroom uit financieringsactiviteiten	**€ -1.782.905**	**€ -**	**€ -1.782.905**	**€ -1.420.050**	**€ -**	**€ -1.420.050**
4.1	Mutatie liquide middelen	**€ -835.615**	**€ -**	**€ -835.615**	**€ -1.098.228**	**€ -**	**€ -1.098.228**
4.2	Wijziging kortgeldmutaties	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
	Liquide middelen per 1-1	**€ 3.089.033**	**€ -**	**€ 3.089.033**	**€ 4.187.260**	**€ -**	**€ 4.187.260**
	Liquide middelen per 31-12	**€ 2.253.418**	**€ -**	**€ 2.253.418**	**€ 3.089.033**	**€ -**	**€ 3.089.033**

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12. Wet normering bezoldiging topfunctionarissen semipublieke sector

WSM dient van iedere topfunctionaris de bezoldiging te vermelden. De maximale bezoldiging bedraagt voor 2022 € 115.000,-- (conform de WNT-tabel – B – voor WSM).
Voor WSM geeft onderstaand overzicht een weergave van de bezoldiging van de topfunctionarissen die blijkens de WNT gepubliceerd dienen te worden. De functionarissen voldoen allen aan de WNT.

12.1 Leidinggevende topfunctionarissen

Gegevens 2022						
bedragen x € 1	**Drs. J. Verbeek**				**E.A.M. Giezen**	
Functiegegevens	directeur-bestuurder				adviseur[1]	
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/08 – 31/12				01/01 – 30/09	
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0				1,0	
Dienstbetrekking?	ja				ja	
Bezoldiging						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	35.150				74.070	
Beloningen betaalbaar op termijn	5.507				11.944	
Subtotaal	40.657				86.014	
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	48.205				86.014	
/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.				N.v.t.	
Bezoldiging	40.657				86.014	
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 2021						
bedragen x € 1	**E.A.M. Giezen**					
Functiegegevens	directeur-bestuurder					
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01– 31/12					
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0					
Dienstbetrekking?	ja					
Bezoldiging						
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	95.621					
Beloningen betaalbaar op termijn	15.379					
Subtotaal	111.000					
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	111.000					
Bezoldiging	111.000					

[1] *Functionaris wordt aangemerkt als topfunctionaris tot uiterlijk 31 juli 2022 in verband met eerdere functie als directeur-bestuurder.*

Er zijn geen betalingen gedaan op grond van art. 4.2. WNT zijnde niet topfunctionarissen, waar de bezoldiging de maximale WNT-bezoldiging te boven gaat.

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

12.2 Toezichthoudende topfunctionarissen (Raad van Commissarissen)

Gegevens 2022			
bedragen x € 1	**Mr. P.J. de Ridder**	**Drs. L.J. Bode**	**Drs. A.J. van Boksel**
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	13.800	9.200	9.200
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	17.250	11.500	11.500
/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Bezoldiging	13.800	9.200	9.200
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.	N.v.t. N.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Gegevens 2021			
bedragen x € 1	**Mr. P.J. de Ridder**	**Drs. L.J. Bode**	**Drs. A.J. van Boksel**
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01-31/12	01/01-31/12	01/01-31/12
Bezoldiging			
Bezoldiging	12.950	8.650	8.650
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	16.650	11.100	11.100

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2025 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

Namens het bestuur/de RvC:
Kerkdriel, d.d. 5 juni 2023

drs. J. Verbeek, directeur – bestuurder

drs. J. Hendrickx (voorzitter RvC)

drs. L.J. Bode (vicevoorzitter/lid RvC)

drs. A.J. van Boksel (lid RvC)

Qconcepts dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

13. Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat
In artikel 22.4 van de statuten van WSM staat het volgende opgenomen betreffende de resultaatbestemming:
"De jaarstukken worden vastgesteld door de Raad van Commissarissen".

Controleverklaring van de onafhankelijke accountant
Zie bijlage.

Qconcepts
dedicated accountants
Uitsluitend voor identificatiedoeleinden

CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan: de raad van commissarissen van woningstichting Maasdriel

Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

Ons oordeel
Wij hebben de jaarrekening 2022 van woningstichting Maasdriel te Kerkdriel 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 Maasdriel op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:
1. de balans per 31 december 2022;
2. de winst- en verliesrekening over 2022; 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 de Regeling het Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie ‘Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening’.

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

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

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

Controleaanpak frauderisico's

Als onderdeel van ons proces van het identificeren van frauderisico's, evalueren wij factoren met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, het oneigenlijk toe-eigenen van activa, omkoping en corruptie. Wij hebben de frauderisicofactoren geëvalueerd om te overwegen of deze factoren een indicatie vormen voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg zijn van fraude.

Wij hebben de interne fraude risico analyse en de toelichting in de (fraude-)risicoparagraaf in het bestuursverslag geëvalueerd en besproken met het management en verwijzen naar de desbetreffende passage op pagina 48.

Wij hebben deze risico's geëvalueerd en concluderen dat deze geen significante aandacht behoefden in onze controleaanpak.

Bij onze controle hebben wij aandacht besteed aan het risico van het doorbreken van de interne beheersingsmaatregelen door het management. Wij hebben het veronderstelde frauderisico met betrekking tot de opbrengstverantwoording weerlegd aangezien wij vanuit een externe bron controle-informatie hebben verkregen over de volledigheid van het aantal verhuureenheden, er geen sprake is van materiële leegstand en er sprake is van genormeerde huurprijzen.

Het risico dat het bestuur maatregelen van interne beheersing doorbreekt

Inzake het risico dat het bestuur de maatregelen van interne controle doorbreekt, hebben wij de opzet en implementatie geëvalueerd van de maatregelen van interne beheersing in de processen voor het genereren en verwerken van journaalposten en het maken van schattingen. Tevens hebben wij specifieke aandacht gegeven aan de toegangsbeveiligingen in het IT-systeem en de mogelijkheid dat hierin functiescheiding kan worden doorbroken.

Wij hebben handmatige journaalposten geselecteerd op basis van risicocriteria en hierop specifieke controlewerkzaamheden verricht, waarbij wij tevens aandacht hebben besteed aan significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsuitoefening en met verbonden partijen.

Daarnaast hebben wij schattingen van het bestuur geëvalueerd, waaronder de volwaardigheid van de debiteuren, de waardering van vastgoed, de beleidswaarde en de voorziening voor onrendabele toppen op de investeringen in renovatie en nieuwbouw en daarbij hebben wij aandacht gehad voor het inherente risico van vooringenomenheid van het bestuur bij schattingen om het resultaat te beïnvloeden. In het kader van het risico van de mogelijke materiële onjuistheid in deze belangrijke schattingen hebben wij extra aandacht besteed aan de waardering van het vastgoed in exploitatie en beleidswaarde en de voorziening onrendabele toppen.
Onze werkzaamheden hebben niet geleid tot specifieke aanwijzingen voor fraude of vermoedens van fraude ten aanzien van het doorbreken van de interne beheersing door het bestuur.

Controleaanpak continuïteit
Zoals toegelicht in de grondslagen van de jaarrekening heeft het bestuur de jaarrekening opgemaakt uitgaande van het continuïteitsbeginsel. Het bestuur heeft de continuïteitsbeoordeling onder andere gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023-2027.

Onze werkzaamheden om de continuïteitsbeoordeling van het bestuur te evalueren omvatten onder andere:

- overwegen of de continuïteitsbeoordeling van het bestuur alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van onze controle kennis hebben door het bestuur en de raad van commissarissen te bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten, welke ten grondslag liggen aan en toegelicht zijn in de meerjarenbegroting 2023-2027.
- nagaan of het bestuur of de raad van commissarissen gebeurtenissen of omstandigheden heeft geïdentificeerd die gerede twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de entiteit om haar continuïteit te handhaven;
- evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen voor de periode van 2023 tot en met 2027, rekening houdend met ontwikkelingen in de branche zoals de verwachtte huurontwikkeling, ontwikkelingen op gebied van inflatie en de voorgenomen investeringen en onze kennis uit de controle;
- analyseren of de huidige en de benodigde financiering voor het kunnen continueren van het geheel van de bedrijfsactiviteiten is gewaarborgd inclusief het voldoen aan de ratio’s van Waarborgfonds Sociale Woningbouw en het verkrijgen van een borgbaarheidsverklaring vanuit Waarborgfonds Sociale Woningbouw;
- inwinnen van inlichtingen bij het bestuur over zijn kennis van continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsbeoordeling.

Onze controlewerkzaamheden hebben geen informatie opgeleverd die strijdig is met de veronderstellingen en aannames van het bestuur over de gehanteerde continuïteitsveronderstelling.

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. Hierin staat beschreven dat woningstichting Maasdriel 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.

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

- het bestuursverslag, inclusief het volkshuisvestelijk verslag en het verslag van de raad van commissarissen;
- de overige gegevens.

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

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

Een meer gedetailleerde beschrijving van onze verantwoordelijkheden is opgenomen op de NBA-website.

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.

's-Hertogenbosch, 5 juni 2023
Q-Concepts Accountancy B.V.

Digitaal ondertekend door:
Sjoerd van Bakel
5 juni 2023 10:00 +02:00...

S.B.J. van Bakel MSc RA