

Woningstichting Sint Antonius van Padua

JAARVERSLAG 2022

Inhoud

Voorwoord	3
1. Onze omgeving	4
1.1. Nationale prestatieafspraken	4
1.2. Aedes Benchmark	5
1.3. Maatschappelijke visitatie	6
2. Onze doelen en resultaten in 2022 – in het kort	7
3. Onze bewoners	9
3.1. Leefbaarheid	9
3.2. Wonen en zorg	10
3.3. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer	10
3.4. Woonruimteverdeling: verschillende doelgroepen bediend	13
3.5. Betaalbaarheid van het wonen	15
4. Onze woningen	17
4.1. Gedifferentieerde woningvoorraad	17
4.2. Kwaliteit van het bezit	18
4.3. Onderhoud	18
4.4. Nieuwbouw	18
4.5. Duurzaamheid	19
5. Onze financiën	20
5.1. Financiële continuïteit	20
5.2. Jaarresultaat, commercieel en fiscaal en vermogenspositie	20
5.3. Marktwaaarde en beleidswaaarde	21
5.4. Treasury	23
5.5. Risico's	24
6. Onze partners	26
6.1. Corporaties	26
6.2. Gemeente Noordwijk	26
6.3. Zorgorganisaties	27
7. Onze organisatie	28
7.1. Ondernemingsraad (OR)	31
7.2. Automatisering	32
8. Verslag van de RvC	33
8.1. Inleiding	33
8.2. Over besturen en toezicht houden	33
8.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol	36
8.4. Verslag vanuit werkgeversrol	38
8.5. Verslag vanuit klankbordfunctie	39
8.6. Samenstelling en functioneren	40
8.7. Bezoldiging	43
8.8. Tot slot	43
9. Jaarrekening 2022	44
Inhoudsopgave	44

Voorwoord

Het afgelopen jaar was een jaar van crises en uitersten. Extreme hitte, droogte en bosbranden, aangevuld met een coronacrisis, energiecrisis, oorlog in Oekraïne, vluchtelingencrisis en bovendien een wooncrisis. Een jaar van extreme inflatie en prijsstijgingen, met als gevolg toenemende armoede en met name energiearmoede. Een jaar van krapte op de arbeidsmarkt, stijgende rente en een stabilisatie van de prijzen van koopwoningen. Maar ook een jaar van hoop, met een nieuw kabinet, een einde aan de coronabeperkingen en een prachtige Hollandse zomer.

Voor Woningstichting Sint Antonius van Padua was het een dynamisch jaar. Een jaar met een bestuurswissel, met mooie resultaten en fantastische samenwerkingen, maar ook een hoog ziekteverzuim en veel bezwaren tegen de huurverhoging. De gebeurtenissen op het wereldtoneel hebben hun invloed op de bewoners en de bedrijfsvoering, maar als onvervalste doeners die denken in oplossingen bleven de mensen van Padua zich richten op de opgave.

Enkele van de resultaten waar we trots op zijn: de uitbreiding van ons woningbezit met 65 gloednieuwe, gasloze woningen; de uitvoering van een woonbelevingsonderzoek met aansluitend twee klantenpanels; de nieuwe website en de introductie van een digitaal klantportaal; de renovatie van 76 woningen aan de Guldemon, die er mede aan bij hebben gedragen dat het gemiddelde energielabel van Padua ultimo 2022 een A is en ons financiële resultaat exclusief waardeveranderingen over 2022 bedraagt € 4,2 miljoen positief ten opzichte van een begroot resultaat van € 2,8 miljoen positief.

Jammer genoeg is niet alles wat we ons hadden voorgenomen gelukt. Zo zijn de algemene huurvoorwaarden nog niet geactualiseerd en hebben we het strategisch voorraad beleid nog niet verder doorontwikkeld. Ons voornemen om voor onze dienstverlening een cijfer 8 te krijgen van de bewoners is ook nog niet gelukt. Dat is wel een van de speerpunten voor 2023.

Komend jaar gaan we, naast de focus op het verbeteren van de dienstverlening, werken aan het vergroten van het woningaanbod door nieuwbouw, acquisitie en gebiedsontwikkeling en het doelmatiger verhuren van het beschikbare woningaanbod. Kortom: volle kracht vooruit. Daarbij is het zaak dat het ziekteverzuim weer normaliseert en dat we de vacatures invullen met goeie nieuwe Paduanen.

Anneke Allewijn
Directeur-bestuurder

Visie

Woningstichting Sint Antonius van Padua biedt woningen aan mensen met een laag of middeninkomen. Daarnaast zijn we er voor huurders die een steuntje in de rug kunnen gebruiken. Met onze huurders zoeken we slimme en praktische oplossingen om hun gewilde woongeluk te realiseren. Met lef zoeken we naar wat we samen met onze partners kunnen bereiken, waarbij we de grens opzoeken als dat nodig is. Ruimte voor het onverwachte is ons vertrekpunt; de vraag die we nu nog niet kennen. Wij gaan de uitdaging aan!

1. Onze omgeving

Het jaar 2022 was een bewogen jaar, in veel opzichten. Voor de wereld, met het einde van de beperkende maatregelen vanwege de COVID-pandemie, waardoor reizen ineens weer mogelijk werd en de economie flink aantrok. Voor Europa, waarin een oorlog uitbrak tussen Rusland en Oekraïne, met verstrekende gevolgen: voor Oekraïne en de Oekraïners, van wie velen hun thuis ontvluchten op zoek naar veiligheid; maar ook voor Europa, dat Oekraïne steunt, en nu de gevolgen ondervindt in de vorm van sancties en, heel concreet, fors gestegen prijzen en kosten. Dit raakt ons allemaal.

In ons eigen Nederland werd begin 2022 het vierde kabinet Rutte geïnstalleerd, mét een minister voor Wonen. De verlaging en uiteindelijke afschaffing van de verhuurderheffing werden aangekondigd. Er zijn nationale prestatie-afspraken gemaakt over de inzet van de investeringscapaciteit. De opgave is immers ook onverminderd groot: tegengaan van de woningnood, verbeteren van de leefbaarheid en duurzaamheid staan nog altijd bovenaan de actielijst.

De gemeenteraadsverkiezingen werden gehouden in maart 2022 en op veel plekken zijn nieuwe coalities aangegaan. In ons eigen Noordwijk werden de onderhandelingen kort voor de zomer afgerond en keerden drie wethouders terug, maar wel met een nieuwe portefeuillevindeling en een coalitieakkoord met nieuwe accenten. De nieuwe wethouder krijgt onder meer wonen en woonruimteverdeling in zijn portefeuille.

1.1. Nationale prestatieafspraken

Op 30 juni tekende Aedes de Nationale Prestatieafspraken volkshuisvesting samen met het Rijk, de VNG en de Woonbond. Deze afspraken zijn gemaakt vanwege de afschaffing van de verhuurderheffing per 1 januari 2023. Doelen uit deze landelijke afspraken zijn:

- Tot 2030 worden 675.000 woningen vergaand geïsoleerd;
- Per gemeente streven we naar minstens 30% sociale huur;
- Tot 2030 maken corporaties 450.000 woningen aardgasvrij;
- Corporaties bouwen 50.000 middenhuur woningen tot 2030;
- Corporaties bouwen 250.000 sociale huurwoningen tot 2030;
- Jaarlijks geven corporaties € 75 miljoen meer uit aan leefbaarheid;
- Corporaties gaan versneld de E, F en G-labels uitfaseren (tot en met 2028);
- De jaarlijkse huurverhoging volgt niet langer de inflatie maar de cao-loonontwikkeling;
- Een eenmalige huurverlaging voor huurders van corporaties met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum.

Voor Padua geldt dat we circa 1 promille van het landelijk corporatiebezit hebben. We gaan ervan uit dat wij 1 promille van deze opgave doen. In de tweede helft van 2022 zijn we druk bezig geweest met dit verwerken in onze plannen en de meerjarenbegroting. Daarbij valt op dat onze investeringscapaciteit vooralsnog voldoende ruimte biedt, maar onze ICR soms knelt.

Onderdeel van de nationale prestatieafspraken is een aantal procesafspraken, waaronder afspraken over de doorvertaling van de nationale afspraken naar de provincie en vervolgens de regio en de gemeente. In de praktijk betreft deze doorvertaling vooral de nieuwbouwaantallen. In 2023 verwachten we een regionale woondeal te tekenen waarin zowel de aantallen voor de regio staan, als procesafspraken over de versnelling. Een andere afspraak is de aankondiging van de wet Regie op de Volkshuisvesting waarin een aantal zaken wettelijk wordt geregeld, waaronder de definitie van de sociale huurwoning. In februari 2023 start de consultatie over deze wet.

Met de afschaffing van de verhuurderheffing en de komst van nationale prestatieafspraken en de wet regie op de volkshuisvesting verandert de context van ons werk. Als corporaties worden we weer meer in staat gesteld om maximaal te presteren en onze bijdrage te leveren aan de verschillende problemen in het land, waaronder het woningtekort en de urgentie om te verduurzamen. De corporatie is aan de bal en de ogen zijn op ons gericht. Dit is voor Padua het moment om liever een extra stap te zetten dan achterover te leunen en af te wachten.

De belangrijkste opgave en onze belangrijkste ambitie is om woningen toe te voegen. Ook in 2022 zijn we bezig geweest met het verkennen van locaties, leggen van relaties en het doen van suggesties ten aanzien van kansen die we zelf zien op grond van anderen. Maar we hebben ook naar onszelf gekeken: in ons bezit zijn plekken te identificeren waar verduurzaming van het vastgoed bijna niet gaat, althans niet tot het niveau waar nodig, en waar kansen liggen op verdichting. Hier zijn we serieus mee bezig geweest en we verwachten in 2023 met de bewoners van één complex in gesprek te gaan over een voornemen tot herstructurering. Juist omdat dit voor bewoners zeer ingrijpende trajecten zijn hebben we een zeer zorgvuldige afweging gemaakt.

Daarnaast hebben we gekeken naar onze toegevoegde waarde als kleine corporatie. Deze is gelegen in het kunnen leveren van maatwerk en onze wendbaarheid. Het experiment met spoedzoekers is daarvan een mooi voorbeeld. We vinden echter ook dat onze bewoners moeten kunnen rekenen op een goede dienstverlening. Onze interne norm op dat gebied hebben we niet gehaald in 2022. Wel ontwikkelden we mooie initiatieven zoals een woonbelevingsonderzoek met HBNZ en een nieuwe digitaal klantportaal. De informatie die we hieruit halen nemen we mee om onze dienstverlening in 2023 verder te verbeteren.

1.2. Aedes Benchmark

Ook dit jaar heeft Padua weer meegedaan aan de Aedes Benchmark. Dit instrument stelt corporaties in staat zich onderling te vergelijken. De scores op de prestatievelden worden afgezet tegen de scores van de andere corporaties. A-scores zijn bovengemiddeld, B-scores zijn gemiddeld en C-scores zijn ondergemiddeld.

Resultaten Aedes Benchmark 2022 - 2019	Label	Sector gemiddelde	2022	2021
Prestatieveld Huurdersoordeel	B		B	B
Nieuwe huurders	B	7,7	7,9	7,5
Huurders met reparatieverzoek	B	7,7	7,6	7,7
Vertrokken huurders	C	7,6	7,0	7,0
Prestatieveld Bedrijfslasten	B		B	A
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	B	€ 877	€ 861	€ 673
Prestatieveld Onderhoud & verbetering	A		A	A
Geharmoniseerde instandhoudingskosten in 2021		€ 3.484	€ 2.430	€ 1.989
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddeld		€ 3.008	€ 2.199	
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde			€ 2.962	
Instandhoudingskostenindex vijfjarig	A		74	
Technische woningkwaliteit (EP2) kWh/m ²		198,4	166,5	
Technische woningkwaliteit referentiewaarde kWh/m ²			191,4	
Technische woningkwaliteitsindex	A		87	
Ervaren woningkwaliteit		6,9	7,6	7,5
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde			6,97	
Ervaren woningkwaliteitsindex	A		109	
Prestatieveld Duurzaamheid	A		A	A
Energetische prestatie (EP2) / Energie-Index	A	198,4	166,5	177,3
CO ₂ -uitstoot warmtevraag per m ²	A	18,7	16,7	16,1
Isolatieprestatie	A	44,9	39,3	42,7
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid				
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)		0,1%	2,6%	-0,5%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)		8,1%	17,9%	-2,3%
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod		84,9%	85,7%	69,9%
Deelscore Beschikbaarheid	A		A	C
Huurprijs (DAEB)		€ 561	€ 599	€ 600
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)		69,5%	66,7%	68,3%
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)		0,1%	-0,1%	3,1%
Deelscore Betaalbaarheid	C		C	C
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens ***		75,3%	85,0%	69,9%
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)		89,7%	96,0%	76,0%
Deelscore Huisvesten doelgroep	A		A	C

Op de prestatievelden Bedrijfslasten en Huurdersoordeel scoort Padua een B. Bij huurdersoordeel is dit in lijn met voorgaande jaren, bij Bedrijfslasten scoorden we eerder een A. De verklaring hiervoor is niet dat de bedrijfslasten in de kasstroom significant zijn gestegen, maar de toerekening van de bedrijfslasten is veranderd waardoor Padua hogere bedrijfslasten rapporteert in de Benchmark.

Op de prestatievelden Duurzaamheid en Onderhoud scoren we erg goed met een A. Bij het prestatieveld Betaalbaarheid zien we dat Padua beter dan gemiddeld presteert ten aanzien van de deelscore Beschikbaarheid (de opleveringen van de nieuwbouw) en de deelscore Huisvesten doelgroep.

1.3. Maatschappelijke visitatie

In 2022 is de vierjaarlijkse visitatie afgerond. Bureau Pentascope heeft deze uitgevoerd en blikt terug op de periode 2018-2021. De visitatiecommissie heeft Padua beoordeeld met de volgende cijfers:

Presteren naar opgaven en ambities	7,6
Presteren volgens belanghebbenden	7,5
Presteren naar vermogen	8,0
Governance	6,7

De visitatiecommissie typeert ons als een kleine en bijzonder effectieve organisatie. Onze woningen zijn om door een ringetje te halen. We investeren slim in kwaliteit. Wat er te doen is, pakken we op, zelfstandig en samen met andere partijen. We zetten opmerkelijk veel prestaties neer als kleine corporatie. Onze lokale en sociale betrokkenheid stralen we op alle manieren uit. De commissie herkent onze kernwaarden in ons werk en onze organisatie: slim, praktisch, doeners.

We zijn bijzonder trots op de mooie cijfers van onze huurders en belanghouders en de erkenning van de commissie van onze prestaties. We gaan aan de slag met de waardevolle adviezen die we hebben gekregen op wat nog beter kan. Ten aanzien van het prestatieveld Governance, en met name het onderdeel sturing, is de visitatiecommissie het meest kritisch. De verbeteringen die we op dit terrein hebben aangebracht, zetten we voort.

2. Onze doelen en resultaten in 2022 – in het kort

In onderstaande tabel doen we verslag van de voorgenomen doelen uit ons jaarplan voor 2022. Deze zijn gerubriceerd per doel uit ons ondernemingsplan 'Van wanten weten'.

Referentie	Doel	Activiteit 2023
OP ¹ 3.1	Groei van de voorraad met 700 woningen tot 2030	Nieuwbouw In 2022 zijn 65 nieuwe woningen opgeleverd; 20 appartementen in het project Het Zilt in De Zilk; 24 grondgebonden woningen en 21 appartementen in het project Schippersvaartweg in Noordwijkerhout.
		Woningbouwmogelijkheden Op het terrein van de Bavo is een volgende fase gestart, waaronder 22 appartementen voor Padua. Er zijn vorderingen gemaakt bij de Heilig Hart kerk in de Zilk, ten aanzien van de Molenweg en er is een verkenning geweest naar de nieuwbouw in combinatie met woningen van de prinses Ireneschool.
OP 3.2	Toekomstbestendig en meer divers woningaanbod naar product en prijs	Onderzoek woonvoorkeuren In 2022 hebben we een pauze ingelast in de doorontwikkeling van het strategisch voorraadbeheer. In 2023 pakken we dit weer op.
		Kwetsbare doelgroepen We hebben bijgedragen aan en meegedacht over de nieuwe woonzorgvisie van de gemeente Noordwijk.
		Doorstroomadviseur Medio 2022 is de gezamenlijke doorstroomadviseur van Stek, gemeente Noordwijk en Padua gestart. Er is veel animo onder onze bewoners om met haar in gesprek te gaan.
OP 3.3	Passend woonaanbod voor minder zelfredzame bewoners	Toegankelijkheid woningen Samen met de zorgorganisaties hebben we bekeken welke technische mogelijkheden er zijn om zorgverleners toegang te geven tot de woning, zonder dat de bewoner uit bed hoeft. Naast sleutelkastjes bij de voordeur is er een digitale oplossing gekozen voor bij de entree van het complex. Padua heeft toegezegd deze oplossing in 2023 toe te passen.
OP 3.4	Benaderbare en bereikbare organisatie	Openingstijden reparatietelefoon Bij wijze van pilot zijn de tijden waarop bewoners een reparatie kunnen melden verkort. Dit evalueren we in 2023
		Klantportaal en nieuwe website Sinds medio 2022 kunnen bewoners ook via het klantportaal hun meldingen doen. De website is vernieuwd en opgefrist.
OP 4.1	Toekomstbestendig en betaalbaar woningaanbod	Minimum kwaliteitsnorm ten opzichte van de huurprijs De actualisatie van het programma van eisen voor nieuwbouw is wel gestart, maar nog niet afgerond. Dit krijgt een vervolg in 2023.
		Verduurzaming Guldemond In 2022 zijn 76 woningen aan de Guldemond e.o. gerenoveerd en verduurzaamd.
OP 4.2	Leefbare buurten	Wijkschouw In 2022 hebben, in samenwerking met HBNZ, twee wijkschouwen plaats gehad.

¹ OP=ondernemingsplan 2021-2024: van wanten weten

Referentie	Doel	Activiteit 2023
OP 4.3	Integrale gebiedsontwikkeling	Gebiedsontwikkeling In 2022 is er een keuze gemaakt ten aanzien van de toekomstige inzet van het oude kantoor van Padua.
OP 4.4	Langer zelfstandig thuis	Woonzorgoverleg In het overleg op casuïstiek niveau hebben we weer meegewerkt.
OP 5.1	Professionele organisatie vanuit onze kernwaarden	Nieuwe gesprekscyclus In 2022 is, met positief advies van de OR, een nieuwe gesprekscyclus vastgesteld. Onderdeel hiervan is het ophalen van feedback bij twee collega's. De implementatie vindt plaats in 2023.
OP 5.2	Goede samenwerking in het netwerk	Participeren in netwerken In 2022 participeerde Padua in de volgende netwerken: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Aedes netwerken (bestuurlijk); ▪ Bouwtafel gemeente Noordwijk; ▪ Maatschappelijke alliantie Noordwijk (bestuurlijk); ▪ Het overleg contingentenregeling (tactisch niveau); ▪ Het overleg inzake statushouders (uitvoerend niveau); ▪ Het project Vroeg Erop Af / Vroeghulp (uitvoerend niveau); ▪ Directeurenkring kleine corporaties Zuid-Holland (bestuurlijk); ▪ Het convenant ISD voorkomen huisuitzettingen (uitvoerend niveau); ▪ Diverse HRW-overlegvormen en de ledenvergadering (uitvoerend, tactisch en bestuurlijk).
OP 5.3	Betrekken van belanghouders	Visitatie In 2022 is de externe visitatie afgerond. Met een gemiddelde van 7,5 en mooie adviezen zijn we zeer tevreden.
		Belanghoudersbijeenkomst Tijdens de belanghoudersbijeenkomst in oktober presenteerden we de resultaten van de visitatie en keken we samen met onze stakeholders naar de voorraadontwikkeling en de vraag en het aanbod van woningen in Noordwijk en de rol van Padua hierin.
OP 5.4	Efficiënt en digitaal	In 2022 is het klantportaal 'Mijn Padua' en een nieuwe inspectieapp voor opzichters geïmplementeerd. De website is in 2022 geoptimaliseerd en voorzien van een nieuwe look & feel.

3. Onze bewoners

Onze huurders vormen de kern van ons bestaansrecht. Voor hen spannen we ons in. We leveren hen een goede dienstverlening en betaalbare en goede woningen, zodat zij hun woongeluk kunnen realiseren. In dit hoofdstuk staan we achtereenvolgens stil bij leefbaarheid, wonen en zorg, het betrekken van de bewoners bij onze dienstverlening, de woonruimteverdeling en de betaalbaarheid van het wonen.

3.1. Leefbaarheid

In Noordwijkerhout is het heel prettig wonen, maar ook hier zijn leefbaarheidsproblemen. Het aantal mensen dat begeleiding of zorg nodig heeft, neemt toe en de problematiek wordt zwaarder. Volgens de regionale afspraken huisvesten we naast de reguliere woningzoekenden ook mensen uit bijzondere doelgroepen die speciale begeleiding nodig hebben.

Kwetsbare huurders

We hadden in 2022 dertien kwetsbare bewoners in beeld. Een kwetsbare huurder is iemand over wie we ons zorgen maken. Dit kan tot uiting komen door bijvoorbeeld huurachterstand, overlast of meldingen van omwonenden. We blijven deze groep monitoren eventueel met ondersteuning van zorgpartijen. Deze groep is kleiner dan in 2021 (circa 40 bewoners).

Bijzondere doelgroepen

Bij nieuwe huurders die gehuisvest worden met een drie partijen overeenkomst vindt na het eerste jaar een evaluatiegesprek plaats, bij voorkeur in de woning, samen met de instelling. Na twee jaar volgt een eindgesprek. Indien nodig kan de termijn nog verlengd worden. In 2022 is, in overleg met de instelling, besloten één contract niet te verlengen.

Zorgoverleg

Iedere zes weken vindt een zorgoverleg plaats in de gemeente Noordwijk. In dit overleg worden bewoners uit de gemeente besproken die zijn gemeld bij het Meldpunt Zorg en Overlast GGD. Deze meldingen kunnen zowel gedaan worden door instanties als door bezorgde buurtbewoners of familieleden. Bij dit overleg zijn ongeveer twaalf instanties aanwezig.

Leefbaarheidsbudget

In 2022 was ons leefbaarheidsbudget € 50.000. Dit budget wordt gebruikt om de leefbaarheid in wijken of complexen te vergroten. We hebben dit jaar een deel van het bedrag gebruikt voor het opknappen van de achterpaden in Duin en Dal. Ook werd hierin de afwatering meegenomen, zodat er geen plassen meer blijven staan in de achterpaden.

De gemeenschappelijke ruimte in de Haven is zo gemaakt dat bewoners elkaar daar maandelijks kunnen treffen onder het genot van een kopje koffie. Ook hebben we een wijk ondersteund met het huren van een partytent met burendag. Diverse complexen werden ondersteund om de uitstraling te verbeteren met plantjes of plantenbakken.

De complexen Puyckendam, Welgelegen, Bethlehem en Hofwijck gelegen aan de Pilarenlaan zijn door middel van bebording aangegeven met hun straatnaam: 4P, 4W, 4B, en 1H. Bewoners van deze complexen spraken de wijkbeheerder regelmatig aan om te kijken naar een oplossing om de herkenbaarheid van deze gebouwen te vergroten. Hulpdiensten maar ook pakketbezorgers konden deze gebouwen niet of lastig vinden omdat deze straatnamen niet zijn opgenomen in navigatiesystemen. Daarom komt het volgens de bewoners regelmatig voor dat een ambulance naar het verkeerde adres rijdt wat grote gevolgen voor een patiënt kan hebben als het een spoedgeval betreft. Op initiatief van de wijkbeheerder is gekozen om de voorgevels van de gebouwen te voorzien van belettering met daarop de volledige naam van de complexen zodat deze goed zichtbaar zijn vanaf de Pilarenlaan. De bewoners zijn uitermate tevreden met het resultaat.

In 2023 wordt het budget verhoogd naar € 125.000 en zullen we mede in overleg met Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en De Zilk (HBNZ) kijken waar we iets kunnen betekenen om de leefbaarheid te vergroten in een wijk of complex.

Burendag

Op zaterdag 24 september organiseerden wij wederom een activiteit in het kader van Burendag. Wij wilden graag onze huurders ontmoeten en hen een laagdrempelige manier bieden om ook met ons in gesprek te gaan. We gingen met een klein team op drie plekken binnen ons bezit staan. Dit keer was gekozen voor een ijskar. Er kwamen best wat huurders op af, dus Burendag was voor ons geslaagd.

Wijkschouw

In het tweede kwartaal van 2022 hebben wij een schouw in de wijk Mossenest 1 uitgevoerd. Het doel was om gezamenlijk de wijk door te lopen en te kijken naar verbeterpunten op het gebied van veiligheid, openbare orde, overlast, verkeer en de kwaliteit van de speeltoestellen. Hierbij waren de volgende partijen aanwezig: een aantal huurders uit de wijk, iemand van de gemeente Noordwijk, HBNZ, politie en twee medewerkers van ons. De wijkbeheerder speelt bij de inspecties ook een grote rol. In het vierde kwartaal is er een wijkschouw geweest in de wijk Guldemond. Hieruit kwamen alleen wat punten die gelijk zijn gemeld en opgepakt.

3.2. Wonen en zorg

In 2022 heeft de gemeente Noordwijk met name ingezet op het tot stand brengen van de woonzorgvisie. Eerst is een onderzoek gestart naar ontwikkelingen op het gebied van wonen met zorg in de gemeente Noordwijk. Diverse organisaties, waaronder Padua, hebben gegevens aangeleverd en tevens zijn alle betrokken organisaties met elkaar in gesprek gegaan over ontwikkelrichtingen voor de toekomst. Aan de hand van deze informatie heeft Companen de analyse gemaakt. De belangrijkste uitkomsten van deze analyse, voor de hele gemeente Noordwijk, zijn:

- Voor mensen met psychosociale problematiek (Beschermd Wonen) zullen tot 2040 ongeveer 20 plekken moeten worden toegevoegd;
- Jaarlijks zijn er zo'n 20 mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen, de Maatschappelijke Opvang of Jeugdzorg met Verblijf. Zij hebben behoefte aan een goedkope woning of kamer;
- In 2040 zal er voor ouderen een tekort zijn van 1.105 geclusterde woonvormen. Het huidige aanbod aan intramurale plekken is voldoende om in de behoefte van 2040 te voorzien, maar voor sommige 'verouderde' locaties kan moderniseren of vernieuwbouw van vastgoed nodig zijn;
- Voor mensen met een verstandelijke beperking zijn er tot 2040 ongeveer 30 gespikkelde woningen nodig. Het huidige geclusterde aanbod voor deze doelgroep is voldoende om in de behoefte van 2040 te voorzien, maar voor sommige locaties ligt er een transformatieopgave zodat het vastgoed in de nabije toekomst in te zetten is voor verschillende doelgroepen.

De uitkomsten van dit rapport worden meegenomen in de visie op wonen en zorg in de gemeente Noordwijk voor nu en in de toekomst. Dit krijgt een vervolg in 2023, waarin Padua participeert. Daarbij kijken we, naast de woningbehoefte, ook naar de zorgbehoefte en naar preventie. De inzet van ontmoetingsruimten in onze complexen kan daarbij belangrijk zijn.

3.3. Betrekken van bewoners bij beleid en beheer

Het betrekken van bewoners bij ons beleid en beheer is een belangrijke taak. Dit komt ook naar voren in de prestatieafspraken met de corporatie en de gemeente. Zo is er regelmatig overleg met HBNZ.

ZAV-beleid

In 2022 hebben alle huurders informatie ontvangen over het nieuwe, vereenvoudigde ZAV-beleid. Voor veel huurders ontstond over het nieuwe ZAV-beleid enige onduidelijkheid. Sommige huurders hebben alsnog een aanvraag ingediend voor de verandering die ze in de loop van de jaren al hadden aangebracht. Deze zijn allemaal gearchiveerd en voor kennisgeving aangenomen. Huurders zijn zich nu wel beter bewust dat ze een aanvraag in moeten dienen als ze iets in of aan de woning willen veranderen. We ontvangen nu meer aanvragen. Hierdoor kunnen we onze huurders beter adviseren.

Klachtencommissie

Klachten van bewoners worden door de Klachtencommissie Wonen behandeld, een klachtencommissie die wij samen met collega-corporaties Woonstichting Stek en MeerWonen hebben opgericht. De samenstelling en de werkwijze van de klachtencommissie staat beschreven in een reglement.

Huurders kunnen bij de Klachtencommissie Wonen terecht met klachten over hun verhuurder. De commissie oordeelt vervolgens of een klacht gegrond is, geeft de huurder een schriftelijke reactie en adviseert over de eventueel te nemen maatregelen. In 2022 is er één klacht ingediend over Padua. Deze klacht is later door de huurder ingetrokken.

Bereikbaarheid voor reparaties

In 2022 hebben we de openingstijden van de reparatielijn beperkt. Het nummer voor reparatieverzoeken is nu telefonisch bereikbaar van 08:00 uur tot 10:00 uur in plaats voorheen van 08:00 uur tot 13:00 uur. Daarna zijn we nog wel digitaal bereikbaar. Het doel is dat de opzichters meer buiten zijn en het toezicht op de uitvoering van de werkzaamheden verbetert. Ook zijn ze hiermee meer aanspreekbaar voor de huurders. In 2023 evalueren we deze werkwijze.

Klantportaal

In juli is onze nieuwe website en het klantportaal 'Mijn Padua' gelanceerd. Betrokken, praktisch en laagdrempelig, dat zijn de woorden die passen bij de manier waarop wij ons werk doen. En dat straalt de nieuwe website uit. De website heeft een fris design, is overzichtelijker en gebruiksvriendelijker.

Het digitale klantportaal is een extra kanaal en een uitbreiding van de dienstverlening voor onze bewoners. Met 'Mijn Padua' kunnen onze huurders snel en gemakkelijk huurderszaken regelen. Bijvoorbeeld het indienen van een reparatieverzoek, een serviceabonnement afsluiten of een woningaanpassing aanvragen. Via de website en het klantportaal proberen wij onze huurders en andere betrokkenen zo goed mogelijk te informeren en van dienst te zijn.

Marketing & communicatie

Padua streeft ernaar om de zichtbaarheid te vergroten en de relatie met de doelgroepen te versterken. Eind maart 2022 is een inventarisatie gestart naar de communicatiebehoefte en de bestaande communicatiemiddelen. Daarna is niet stilgezeten. Zo is onder andere een communicatieplan voor 2023 opgesteld, is het klantportaal gelanceerd en de website vernieuwd. De LinkedIn-bedrijfspagina is in gebruik genomen en er wordt actief gepost op LinkedIn. Daardoor heeft Padua zich steviger gepositioneerd en geprofileerd. Deze ontwikkeling zetten we ook in 2023 voort, wanneer we ons ook gaan profileren op Facebook.

3.3.1. KWH-Huurlabel

KWH ondersteunt de woningcorporaties bij het verbeteren van de kwaliteit van haar dienstverlening. Maandelijks voert KWH metingen uit. KWH heeft haar onderzoeken per 1 januari 2022 aangepast. De vragenlijst van de algemene dienstverlening krijgt een andere positie voor het keurmerk KWH-Huurlabel. Het onderzoek met deze vragenlijst blijft wel een onderdeel van het keurmerk, maar de resultaten tellen niet mee voor het behalen of behouden van het keurmerk. Minimaal een keer per jaar ontvangen huurders deze vragenlijst om inzicht te geven in hoe zij ons en de dienstverlening in het algemeen waarderen. De andere vragenlijsten hebben een andere naam gekregen en zijn ook onder de loep genomen. Mocht een huurder een cijfer onder de 5 geven dan wordt het onderzoek uitgebreid. Hiermee wordt geprobeerd beter te achterhalen waar het pijnpunt zit zodat wij daar ook weer beter op kunnen anticiperen.

In onderstaande tabel zijn de onderdelen benoemd. KWH werkt nauw samen met Aedes bij het samenstellen van de Aedes-benchmark.

Een aandachtspunt is het goed communiceren met onze huurders en hen op de hoogte houden van de werkzaamheden. Het ontbreken hiervan levert regelmatig irritaties op voor de huurder.

Bij onderhoud is onze score een 7,0. Voor dit onderzoek is er een enquête uitgevoerd bij de bewoners van de wijk Guldemond. Hier hebben wij verschillende onderhouds- en verduurzamingswerkzaamheden uitgevoerd, waarbij onder andere de daken zijn vervangen en bij alle woningen zonnepanelen zijn geplaatst. Deze werkzaamheden zijn voor een groot gedeelte ook in de woning uitgevoerd. In de enquêtes die we terug hebben gekregen zijn bewoners kritisch over de communicatie, en het niet precies weten wanneer er werkzaamheden volgden. Bewoners zijn in 2022 minder tevreden over het proces 'nieuwe woning', hier gaan we van een 7,8 naar een 7,3.

Resultaat KWH-meting

Onderdeel	Padua norm	2022	2021
Algemene waardering	8,0	7,5	7,6
Nieuwe huurders	8,0	7,9	7,8
Vertrokken huurders	8,0	7,3	7,5
Reparaties	8,0	8,1	7,9
Onderhoud	8,0	7,0	7,3
Gemiddeld	8,0	7,6	7,7

Hoewel Padua in 2022 op het onderdeel reparaties voldoet aan de interne norm, zijn er vier onderdelen waarvoor dat niet geldt. Juist voor een kleine, wendbare organisatie als Padua is een goede dienstverlening erg belangrijk als onderscheidend kenmerk. In 2023 is het verbeteren van de dienstverlening dan ook een speerpunt.

3.3.2. Huurdersbelangen HBNZ

HBNZ bestond in 2022 uit de volgende personen:

Sjaak Geerlings	voorzitter
Leo Louwers	penningmeester
Joke van der Leek	secretaris
Jan Roos	lid
Konstanze Mulstegen	lid (afgetreden eind 2022)

In 2022 zijn bij de overleggen met HBNZ de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Visitatie;
- Elektrisch koken;
- KWH-rapportage;
- Doorstroombeleid;
- Nieuwbouwlocaties;
- Governance inspectie;
- Achterbanraadpleging;
- Prestatieafspraken 2023;
- Onderzoek woonbeleving;
- Organisatieontwikkelingen;
- Huurverhoging 2022. Het voorstel dat we hierover hebben opgesteld is voorgelegd aan HBNZ om hierover een advies uit te brengen. HBNZ heeft een positief advies gegeven op dit voorstel;
- Nieuw sociaal statuut. Op de conceptversie hiervan hebben we HBNZ gevraagd om advies uit te brengen. Zij hebben hier een positief advies over uitgebracht. Ook de Gemeente heeft hier een zienswijze op gegeven en die was ook positief.

Sociaal Statuut

Samen met HBNZ heeft Padua een nieuw Sociaal Statuut opgesteld. In het Sociaal Statuut zijn de rechten en plichten van individuele huurders van Padua vastgelegd die te maken krijgen met sloop, renovatie of planmatig onderhoud van hun woning. Dit kan een sociale huurwoning of vrijesectorwoning zijn. In het Statuut is de participatie van en de communicatie met huurders van groot belang. Huurders worden tijdig geïnformeerd en betrokken bij de plannen voor sloop, renovatie of planmatig onderhoud van hun woning. Op 5 oktober is het statuut ondertekend door HBNZ en Padua.

Woonbelevingsonderzoek

In juni benaderden HBNZ en Padua de huurders voor een woonbelevingsonderzoek. Het onderzoek werd uitgevoerd door KWH. Maar liefst 421 van de aangeschreven huurders (29%) hebben deelgenomen aan het digitale onderzoek. De resultaten van het onderzoek zijn gepresenteerd tijdens de achterbanbijeenkomst die HBNZ organiseerde op 20 oktober.

Een van de meest opvallende punten uit het onderzoek was dat maar liefst 263 huurders over een of meer onderwerpen wilden meedenken met HBNZ en Padua. Daarom organiseerden HBNZ en Padua in het vervolg op het woonbelevingsonderzoek twee klantenpanels.

Klantenpanel

In december is in samenwerking met HBNZ het eerste klantenpanel georganiseerd rondom het thema 'onderhoud en duurzaamheid'. Hierbij waren huurders van 24 adressen aanwezig. Zij reageerden op stellingen en kregen ruimte om eigen vragen te stellen. Alles dat is opgehaald wordt door HBNZ en ons meegenomen in de plannen. Begin februari 2023 vindt het tweede klantenpanel plaats met als onderwerpen: leefbaarheid en participatie.

Bewonerscommissies

In 2022 was er geen officiële bewonerscommissie. Wel zijn er vijf actieve bewonersgroepen die leuke activiteiten organiseren. Met deze groepen hebben wij ook een of twee keer jaar overleg. In het complex Haven is er op verzoek van de bewoners een koffiekamer ingericht. HBNZ en Padua willen zich inspannen om in 2023 ten minste één bewonerscommissie te hebben.

3.4. Woonruimteverdeling: verschillende doelgroepen bediend

Wonen is een schaars goed in de huidige wooncrisis. Onze vrijkomende woningen verdelen we via de regionale huisvestingsverordening zo transparant mogelijk.

Huuropzeggingen en verhuringen

In 2022 begonnen we met drie lege woningen, zijn er 103 woningen opgezegd, 65 nieuwbouwwoningen opgeleverd, en eindigden we met vier lege woningen. Van de 167 verhuurde woningen zijn 147 woningen verhuurd met een sociaal huurcontract en 20 met een vrijesector contract. Eén niet-Daeb woning is met toestemming verhuurd voor € 647,81, dit betrof een woningruil. In 2022 zijn acht woningen overgeheveld van het Daeb segment naar het niet-Daeb segment.

De Daeb woningen zijn als volgt verhuurd:

Prijssegment	Aantal verhuringen in 2022	In %
Tot de kwaliteitskortingsgrens € 442,46	4	3%
Tot en met € 633,25	113	77%
Tot en met € 678,66	12	8%
Tot en met € 763,47	18	12%
Totaal sociaal verhuurd	147	100%

131 woningen zijn aangeboden via Huren in Holland Rijnland. De nieuwe huurders van de woningen die aangeboden zijn via Huren in Holland Rijnland komen uit de volgende gemeenten:

Noordwijk	75
Hillegom	9
Leiden	9
Teylingen	8
Katwijk	5
Lisse	5
Oegstgeest	5
Alphen a/d Rijn	1
Kaag en Brasem	1
Voorschoten	1
Overig	12

16 sociale huurwoningen zijn rechtstreeks aangeboden via bemiddeling.

Van de verhuurde woningen is 100% passend toegewezen. Er zijn geen woningen met een huur boven de aftoppingsgrenzen verhuurd aan woningzoekenden met een inkomen onder de huurtoeslaggrenzen.

Verhuringen middeninkomens

Corporaties zijn verplicht 92,5% toe te wijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot en met € 45.014 (prijspeil 2022). Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. In 2022 hebben we twee woningen toegewezen aan kandidaten waarvan het inkomen tussen € 40.766 en € 49.525 lag.

Vrijesector huurwoningen met een huurprijs van meer dan € 763,47 worden ook aangeboden op Huren in Holland Rijnland. Padua kiest ervoor het inkomen voor de vrijesectorwoningen te maximeren op € 49.525. Kandidaten kunnen te allen tijde reageren en hoeven niet geregistreerd te staan als woningzoekende. Toewijzing gebeurt op basis van reactietijdstip. Kandidaten die een huurwoning van ons achterlaten hebben bij toewijzing voorrang. In 2022 zijn vijf woningen toegewezen aan huurders van Padua en twee woningen op basis van woningruil.

Vrije ruimte

In 2022 konden we gebruik maken van 2% vrije ruimte om toe te wijzen aan mensen met een heel specifieke persoonlijke situatie. We hebben hier in 2022 geen gebruik van gemaakt. Wel hebben we vier vrijesectorwoningen als maatwerk toegewezen aan kandidaten met een hoger inkomen dan € 49.525.

Lokaal maatwerk

In overleg met de gemeente heeft Padua besloten dit in te zetten voor woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens en nieuwbouw. In 2022 zijn 28 woningen toegewezen onder Lokaal Maatwerk. De woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens, worden aangeboden aan kandidaten met een uitkering of starters tot en met 28 jaar. De laatste groep betaalt 80% van de maximale huur. Toewijzen onder Lokaal Maatwerk is bestemd voor kandidaten die minimaal twee jaar ingeschreven staan in de gemeente Noordwijk.

Voor het nieuwbouwproject Vogelenveld zijn dertien woningen onder Lokaal Maatwerk verantwoord en voor de nieuwbouw aan de Schippersvaartweg vijf. De overige tien woningen zijn onder Lokaal Maatwerk aangeboden via Holland Rijnland. Voor 2022 hadden we een lokale beleidsruimte van 22. Dit aantal hebben we overschreden met zes, dit wordt in mindering gebracht op het toegestane aantal van 2023.

Doorstroomadviseur

Eind juni hebben gemeente Noordwijk, Stek en Padua hun nieuwe doorstroomadviseur gepresenteerd. De doorstroomadviseur beschikt over jarenlange ervaring en helpt de doorstroming binnen de sociale huurwoningen op gang te brengen, zodat er meer beweging en lucht komt in de vastgelopen woningmarkt. Een punt waarover gemeente, Stek en Padua zorgen hebben en met elkaar samenwerken aan oplossingen.

De doorstroomadviseur richt zich onder andere op:

- Het matchen van vraag en aanbod om doorstroming te bevorderen;
- Het bieden van financieel maatwerk in bijzondere gevallen om de doorstroming mogelijk te maken;
- Het helpen en ontzorgen van huurders/senioren die vanuit een sociale huurwoning bij Padua of Stek willen verhuizen.

Het aanstellen van de doorstroomadviseur is een van de prestatieafspraken uit de Meerjarenafspraken gemeente Noordwijk 2022 – 2025. Na twee jaar wordt deze afspraak geëvalueerd.

Statushouders

In 2022 heeft Padua in totaal 45 statushouders gehuisvest. Hiervoor zijn elf woningen in Noordwijkerhout en De Zilk ingezet:

- Vijf appartementen;
- Twee eengezinswoningen in De Zilk;
- Vier eengezinswoningen in Noordwijkerhout.

De gemeente Noordwijk moest in 2022 voor de taakstelling 79 personen laten plaatsen, 40 door Stek en 39 door ons. We staan dus op een voorstand van zes personen voor 2023.

Bijzondere doelgroepen/contingentwoningen

Ieder jaar stellen alle corporaties binnen Holland Rijnland een percentage van hun sociale huurwoningen beschikbaar voor de uitstroom van intramurale cliënten van toegelaten instellingen. We hebben in 2022 vier woningen toegewezen aan deze bijzondere doelgroepen in de contingentregeling: twee woningen aan Stichting De Binnenvest, één woning aan Exodus en één woning aan 's-Heerenloo. We hebben één woning minder beschikbaar gesteld dan de bedoeling was.

Urgenten

Urgentie aanvragen van woningzoekenden worden behandeld door de urgentiecommissie van Holland Rijnland. In 2022 zijn er tien urgentieverzoeken ingediend (2021: negen). Van deze verzoeken zijn er zeven toegewezen, twee afgewezen en één aanvraag is nog in behandeling. Woningzoekenden met een urgentie reageren zelf op het vrijkomend woningaanbod. Wanneer zij reageren binnen hun zoekprofiel krijgen ze voorrang.

Spoedzoekers

In 2021 zijn we gestart, in samenwerking met de gemeente, met de pilot voor spoedzoekers. Deze afspraak is gemaakt in de prestatieafspraken. Zo zijn de criteria samen met de gemeente vastgesteld. Sinds de start van deze pilot hebben wij regelmatig overleg over het verloop.

In 2022 hebben we twee woningen aan spoedzoekers uit de gemeente Noordwijk aangeboden via Huren in Holland Rijnland. Dit type extra aanbod is speciaal bedoeld voor éénoudergezinnen met een dringende behoefte aan (tijdelijke) woonruimte met een korte inschrijfduur. De 'spoedzoeker' krijgt een huurcontract voor maximaal twee jaar. Tijdens deze periode monitoren wij de verdere kansen voor deze personen op de woningmarkt, één woning is toegewezen aan een tweepersoonshuishouden en één aan een driepersoonshuishouden.

3.5. Betaalbaarheid van het wonen

Betaalbaarheid is een van de belangrijkste prestatievelden van een woningcorporatie. Onderstaande tabel geeft inzicht in de prijssegmentering van onze woningvoorraad.

Tabel huurklasse (inclusief vrije sector) per 31 december 2022

Huurprijs 2022	Duiding prijs	2022		2021	
< € 442,46	Goedkoop	121	6%	132	7%
€ 442,46 - € 633,25	Betaalbaar I	901	45%	1.124	58%
€ 633,25 - € 678,66	Betaalbaar II	344	17%	182	9%
€ 678,66 - € 763,47	Duur	373	19%	322	17%
> € 763,47 *	Vrije sector	255	13%	172	9%
Totaal		1.994	100%	1.932	100%

* Van deze 255 woningen zijn 158 woningen vrijesectorwoningen (niet-Daeb). De overige 97 woningen zijn Daeb woningen waarvan de huurprijs (door inkomensafhankelijke huurverhoging) boven de liberalisatiegrens van € 763,47 is uitgestegen.

In 2021 is er een huurverlaging doorgevoerd voor de laagste inkomens. Hierdoor steeg het aantal huurwoningen met een huurprijs tot € 633,25. De overige huren zijn voor dat jaar bevroren. Door de huurverhoging van 2022 en door harmonisatie is het aantal woningen in de categorie tot € 633,25 weer gedaald. In 2021 hadden we in totaal 1.932 woningen in ons bezit, in 2022 zijn daar 65 nieuwbouwwoningen aan toegevoegd en drie woningen zijn verkocht. Hiermee kwam het totaal voor 2022 op 1.994.

Huurverhoging

In 2022 mochten er weer huurverhogingen worden doorgevoerd. Na positief advies van HBNZ heeft Padua de huren van de sociale huurwoningen verhoogd met 2,3% (inflatie). Alle huurprijzen van de sociale huurwoningen werden afgetopt op 80% van de maximale huur of de lagere aftoppingsgrens.

Ook is een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd van € 50 of € 100. Eénpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 47.077 - € 55.500 kregen een verhoging van € 50 en inkomens > € 55.500, een huurverhoging van € 100. De huren van meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 54.478 - € 74.000 werden verhoogd met € 50 en de inkomens > € 74.000 met € 100.

Er zijn 246 huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben ontvangen. Hierover hebben we 48 vragen ontvangen, waar 25 bezwaren uit voortgekomen zijn die we in behandeling hebben genomen. Dertien bezwaren zijn toegekend en twaalf zijn er door ons afgewezen.

In totaal zijn zeven zaken voorgelegd aan de Huurcommissie, vier met een reguliere huurverhoging en drie met een inkomensafhankelijke. In alle gevallen oordeelde de Huurcommissie dat ons voorstel redelijk was en de huurverhoging doorgevoerd mocht worden.

De vrijesectorwoningen kregen een huurverhoging van 3,3% (inflatie + 1%) tot 90% van de maximale huurprijs.

Servicekosten

De servicekosten rekenen we jaarlijks in alle complexen af en stellen we zo nodig bij. In 2022 zijn er geen grote werkzaamheden uitgevoerd aan onze complexen die van invloed zijn op de servicekosten.

Huurachterstanden en ontruiming

Huurachterstand	2022		2021	
Zittende huurders	€ 74.294	0,46%	€ 66.219	0,44%
Vertrokken huurders	€ 13.465		€ 14.805	
Als oninbaar afgeboekt	€ 14.479		€ 11.608	

Het is voor een deel van onze huurders soms moeilijk om op tijd de lopende huur te voldoen. Wij hebben in 2022 een actief incassobeleid gevoerd. Maandelijks sturen wij een overzicht van onze huurders met een huurachterstand naar Vroegsignalering (ISD). Zij proberen ook met onze huurders in contact te komen. In het jaar 2022 maakten 23 (2021: 21) zittende huurders gebruik van een betalingsregeling

We hebben in 2022 in totaal drie vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder, een minder dan afgelopen jaar. Van de drie aanmeldingen is er een van een vertrokken huurder.

Ons beleid is erop gericht om ontruiming te voorkomen. In 2022 zijn er geen woningen ontruimd. Er is dit jaar één ontruiming aangezegd. De ontruiming is niet doorgedaan, omdat we akkoord zijn gegaan met een schulphulptraject.

In 2022 is het 'Convenant ter voorkoming Huisuitzetting' geëvalueerd en opnieuw vastgelegd. Hierin is nu het proces van de Vroegsignalering opgenomen. Dit hebben we gedaan samen met Stek en de ISD.

4. Onze woningen

Het belangrijkste middel dat we hebben om onze bewoners te bedienen zijn onze woningen. We hebben een groeiopgave, en de opgave om de kwaliteit van de bestaande voorraad te borgen en de woningen te verduurzamen. In dit hoofdstuk gaan we achtereenvolgens in op de woningvoorraad, de kwaliteit van het bezit, onderhoud, nieuwbouw en duurzaamheid.

4.1. Gedifferentieerde woningvoorraad

De gemeente Noordwijk bestaat uit de kernen Noordwijk aan Zee, Noordwijk-Binnen, Noordwijkerhout en De Zilk. Het totaal aantal inwoners van de gemeente Noordwijk is 44.365 (peildatum 1 januari 2022). In de gemeente Noordwijk zijn twee corporaties werkzaam. Van de totale woningvoorraad (20.584) is 21% corporatiebezit. Om al onze doelgroepen te kunnen huisvesten hebben wij een gedifferentieerd woningbezit.

Type woning	2022	2021	Mutatie
Eengezinswoning	1.036	1.015	21
Etagewoning met lift	456	415	41
Etagewoning zonder lift	285	285	-
Hoogbouw (> vier verdiepingen)	217	217	-
Intramurale zorg	6	6	-
Totaal	2.000	1.938	62

Verhuureenheden

Ons bezit bestaat uit 2.182 verhuureenheden in exploitatie (2021: 2.120) en één verhuureenheid in de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop (2021: één). In 2022 zijn 65 Daeb-woningen opgeleverd (Het Zilt 20, Schippersvaartweg 45) en zijn drie Daeb-woningen verkocht. Onze verkoopvijver bestaat ultimo 2022 uit 158 woningen. Hiernaast hebben wij nog een terugkoopverplichting op 21 Verkoop Onder Voorwaarden (VOV- woningen). Tot en met 31 december 2022 zijn 59 van de oorspronkelijke 77 VOV-woningen teruggekocht. Als we een woning terugkopen, verkopen we deze op de vrije markt. In 2022 zijn drie VOV-woningen door de huidige bewoner in volledig eigendom gekocht.

Type verhuureenheid	2022	Daeb	Niet-Daeb	2021	Daeb	Niet-Daeb
Woningen zelfstandig*	1.994	1.608	386	1.932	1.546	386
Woningen onzelfstandig	6	6	-	6	6	-
Bedrijfsruimten	5	-	5	5	-	5
Maatschappelijk o.g.	3	3	-	3	3	-
Garages	114	-	114	114	-	114
Parkeerplaatsen	60	-	60	60	-	60
Totaal	2.182	1.617	565	2.120	1.555	565

Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

In 2022 hebben we de voorraad ontwikkeling tegen het licht gehouden. Hoewel we relatief veel sociale huurwoningen toevoegen neemt het aandeel sociale huur af, in onze voorraadontwikkeling tot 2030. Dat heeft twee oorzaken:

- De verkoopvijver (158 woningen ultimo 2022) bestaat uit sociale huurwoningen;
- We verhuren nog een relatief groot aandeel van onze niet-Daeb woningen sociaal, maar als een betreffende woning vrijkomt wordt deze in de vrije sector verhuurd (11 keer in 2022).

Naast dat we sociale huurwoningen toevoegen (65 nieuwbouwwoningen in 2022), neemt onze voorraad sociale huurwoningen af met 14 (11 overheveling en 3 verkoop in 2022). Uit een onderzoekje dat we Rigo hebben laten doen naar de woningvraag en het aanbod in Noordwijk, blijkt dat de vraag naar vrije sector huur een substitutievraag is: mensen die graag willen kopen maar daarin niet slagen en dan maar gaan huren. De vraag naar sociale huurwoningen is onverminderd groot. In 2023 gaan we ons SVB tegen het licht houden en hier verder naar kijken. Doel blijft om de verschillende doelgroepen zo goed mogelijk te bedienen.

Hierbij kijken we ook naar de prijssegmentatie. Uitgangspunt is om de komende jaren voldoende woningen in de verschillende prijscategorieën te behouden. We hebben bij het labelen zoveel mogelijk rekening gehouden met spreiding over verschillende complexen.

4.2. Kwaliteit van het bezit

Het bezit van Antonius van Padua staat er al jaren goed bij en dit wordt ook door de bewoners zo ervaren. In de Aedes benchmark scoren we in 2022 op het onderdeel ervaren woningen kwaliteit een 7,6 (2021: 7,5). Ook dit jaar kwamen er uit de conditiemeting geen bijzonderheden. Alle complexen werden met een 1 of 2 beoordeeld. Het onderzoek naar de toekomst van de Koninginneweg is afgerond in 2022. In 2023 gaan we de resultaten van dit onderzoek bespreken met de huurders.

4.3. Onderhoud

Onderhoudssoort	Begroting	Resultaat	Vershil
Reparatieonderhoud	988	1.421	-433
Mutatieonderhoud	996	892	104
Contractonderhoud	545	377	168
Planmatig onderhoud	3.371	2.871	500
Eigen onderhoudsdienst	-133	-128	-5
Totaal onderhoud	5.767	5.433	334

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud kende een aantal tegenvallers ten opzichte van de begroting. Toch viel de realisatie ongeveer € 500.000 lager uit dan begroot. Dat komt omdat er posten zijn verschoven. Zo'n € 522.000 naar duurzaamheid, en een liftrenovatie opgenomen in de begroting die helemaal niet aan de beurt was, twv € 54.000. De overschrijding op het planmatig onderhoud wordt voornamelijk veroorzaakt door een grote tegenvaller op het saneren van houtrot bij de Viaductweg. Om dit probleem in de toekomst te voorkomen hebben we een procesafspraken gemaakt rond de vooropnames.

Reparatieonderhoud

Bij het dagelijks onderhoud (bestaande uit reparatie- en mutatieonderhoud) hebben we in 2022 meerdere tegenvallers. Opvallend was het tegenvallende reparatieonderhoud. We hadden 147 meldingen meer. Niet helemaal duidelijk is waardoor dit komt. Maar ook de gemiddelde kosten per melding waren fors hoger: € 78 per melding. We zullen dit in 2023 monitoren. We begroten jaarlijks hetzelfde aantal klachten terwijl het bezit is toegenomen de afgelopen jaren. De verwachting is dan ook dat het aantal klachten niet direct zal afnemen, maar wel dat door de inzet van een extra eigen vakman de kosten per klacht weer zullen dalen.

Mutatieonderhoud

Als een bewoner is verhuisd maken we de woning opnieuw verhuur klaar. De woning moet uiteraard veilig zijn en hiernaast willen we de woning zoveel mogelijk laten voldoen aan de eisen van deze tijd. We laten de installaties controleren en keuren door een erkend installatiebedrijf en passen deze indien nodig aan. Ook kijken we of er nog extra duurzaamheidsmaatregelen mogelijk zijn die de energieprestatie van de woning verbeteren: het streven is de woning te verhuren met een label B. Het hang- en sluitwerk wordt aangepast en we beoordelen en vervangen indien nodig de standaardvoorzieningen (badkamer, keuken en toilet) in de woning. Naar de aannemers toe werken we meer en meer met standaardpakketten, en in 2023 voeren we een prijzenboek in.

In 2022 waren er minder mutaties dan begroot. Ook hier was de kostprijs per mutatie wel hoger. De economische omstandigheden hielpen wat dat betreft niet mee en het gebrek aan personeel zorgde ook voor langere doorlooptijden. Om iets te doen aan de doorlooptijden en de gemiddelde kosten is er weer een extra eigen vakman aangenomen waardoor we meer grip op de situatie willen krijgen.

4.4. Nieuwbouw

Van de nieuwbouwprojecten die we in 2022 in uitvoering hadden zijn 't Zilt en de Schippersvaartweg opgeleverd. We zijn ook begonnen met de realisatie van 22 appartementen op het Bavo-terrein en net voor de jaarwisseling hebben we het contract getekend voor nog eens 20 grondgebonden woningen op het Bavo-terrein. We onderhandelen over nog eens 25 appartementen, die ook in 2022 moeten starten en het restant (35-40) eenheden op datzelfde Bavo-terrein.

Met de gemeente hebben we in de prestatieafspraken 2022 – 2025 vastgelegd dat we 350 sociale huurwoningen bijbouwen in de periode 2020-2030 om alle doelgroepen te bedienen. Onze eigen ambitie, op grond van ons ondernemingsplan uit 2020 'Van wanten weten' is 450 sociale huurwoningen tot 2030. Hiervan hebben we inmiddels voor 324 woningen locaties in beeld (een deel is ook al gerealiseerd). De overige realiseren we door naast uitleg- ook naar herstructureringslocaties te kijken.

4.4.1. Projecten in de verkenningsfase

Om de ambitie van 450 Daeb-woningen te halen blijven we zoeken naar nieuwe bouwstromen. Dit heeft geleid tot vier locaties, drie in Noordwijkerhout en een in De Zilk. De ontwikkellocaties in Noordwijkerhout om na 2025 te bouwen zijn de Molenweg, de Ireneschool locatie en de locatie Zeestroom.

De ontwikkeling in de Zilk is in 2022 een stuk verder gekomen. Die bieding op de grond door onze samenwerkingspartner Timpaan is geaccepteerd. In 2023 zal het plan verder uit ontwikkeld worden. Het doel is om eind 2023 met de verkoop van de koopwoningen te beginnen

Voor het Bavo-terrein zijn we in gesprek met Trebbe Bouw. Nu we een overeenkomst hebben afsloten voor de 22 appartementen en de 20 grondgebonden woningen zijn we de gesprekken begonnen over het vervolg.

4.4.2. Projecten in Uitvoering

In 2022 zijn we gestart met de realisatie van 22 appartementen op het Bavo-terrein. De start van de bouw van de 20 grondgebonden woningen wordt in de zomer van 2023 verwacht.

4.5. Duurzaamheid

Uitgangspunt bij duurzaamheid is, dat we de woningen zo verduurzamen dat op het moment dat er een collectieve warmtevoorziening is (bijvoorbeeld een warmtenet), wij alleen nog de installaties hoeven aan te passen. Dit jaar zijn de 76 woningen in de wijk Guldemond verduurzaamd. De woningen zijn van label D-E naar label A gebracht. De daken, gevels en vloeren zijn geïsoleerd en op alle woningen zijn zonnepanelen aangebracht. We hebben 155 eengezinswoningen voorzien van zonnepanelen.

In totaal is er in 2022 € 1.531.854 aan duurzaamheid uitgegeven. Dat is natuurlijk terug te zien in onze labels in de tabel hieronder. Ultimo 2022 hadden onze woningen met een gemiddelde EP2 norm van 159,94 gemiddeld dus een A-label. Dit is het resultaat van vele jaren investeren en goede en duurzame keuzes maken met betrekking tot materialen en vastgoed. Een resultaat waar Padua trots op is!

Label	EP 2 norm	Vhe in expl. 2022	In %	Vhe in expl. 2021	In %
A+++	0,01 – 50,00	109	5,5%	44	2,3%
A++	50,01 – 75,00	15	0,7%	8	0,4%
A+	75,01 – 105,00	218	10,9%	160	8,3%
A	105,01 – 160,00	689	34,6%	615	31,8%
B	160,01 – 190,00	445	22,3%	491	25,4%
C	190,01 – 250,00	348	17,5%	430	22,3%
D	250,01 – 290,00	76	3,8%	74	3,8%
E	290,01 – 335,00	46	2,3%	46	2,4%
F	335,01 – 380,00	17	0,8%	21	1,1%
G	> 380,00	31	1,6%	43	2,2%
Totaal		1.994	100,0%	1.932	100,0%

Vooruitblik

In 2023 voltooien we de actualisatie van ons duurzaamheidsbeleid. Mede op basis van de landelijke afspraken versnellen we de uitfasering van de E, F, en G-labels in ons bezit. We bereiden onze woningen voor op de komst van een warmtenet en blijven onze minder presterende complexen complexmatig aanpakken.

5. Onze financiën

5.1. Financiële continuïteit

Om onze maatschappelijke doelstellingen waar te maken moeten we zorgen voor financiële continuïteit. We beschikken over voldoende eigen vermogen om de financiële continuïteit te waarborgen. Onze financiële positie is gezond. Wij sturen op (toekomstige) kasstromen om de continuïteit naar de toekomst toe te borgen. Het WSW-kasstroom-model is daarvoor leidend. Onze opgave vereist dat we toegang houden tot de kapitaalmarkt om de investeringen te kunnen financieren. Jaarlijks wordt bij het opstellen van de begroting gekeken naar het behouden van deze financiële continuïteit in de komende jaren. We maken scenario berekeningen en gevoeligheidsanalyses om te kijken of we moeten bijsturen op de ambities of op het beleid.

Wij hebben overeenkomstig de vereisten de dPi 2022 afgerond, hieruit kan onder meer worden afgeleid dat de verwachte kasstromen in 2023 (en volgende jaren) toereikend zijn om aan de verwachte verplichtingen te kunnen voldoen.

Wel zou de duurzaamheid van het verdienmodel onder druk kunnen komen te staan, onder andere als gevolg van kostenstijgingen in met name de bouw, rentestijgingen, beperking van huurinkomsten, beperking van de renteaftrek (ATAD) en de gevolgen van de Nationale Prestatie Afspraken.

5.2. Jaarresultaat, commercieel en fiscaal en vermogenspositie

De belangrijkste afwijkingen ten opzichte van de begroting zijn:

Begroting t.o.v. werkelijkheid (x € 1.000)	Begroting	Resultaat	Verschil
Netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.930	6.357	427
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.123	987	-136
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	7.441	38.205	30.764
Overige organisatiekosten	-875	-435	440
Leefbaarheid	-200	-169	31
Saldo financiële baten en lasten	-2.312	-2.330	-18
Vennootschapsbelasting	-871	-175	696
Totaal	10.236	42.440	32.204

De begroting over 2022 bedraagt € 10,2 miljoen. Het werkelijke commerciële resultaat van € 42,4 miljoen levert een positief resultaat ten opzichte van de begroting op van € 32,2 miljoen. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt is dit verschil vrijwel geheel toe te schrijven aan de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille, een gevolg van de stijging van de marktwaarde met 9,5% over het gehele bezit.

Het resultaat over 2022 draagt bij aan onze vermogensontwikkeling en leidt daarmee naar verwachting ook tot een positief solvabiliteits- en continuïteitsoordeel van de Aw. Tevens blijven we hiermee kredietwaardig voor het WSW.

Fiscaal resultaat

Het belangrijkste verschil tussen het commerciële en het fiscale resultaat betreft de post waardeveranderingen. Het verschil in resultaat voor belastingen van € 42,6 miljoen bestaat voor € 38,2 miljoen uit waardeveranderingen. Zie ook de fiscale positie op bladzijde 80/81.

Vermogenspositie

Per ultimo 2022 bedraagt het eigen vermogen € 395 miljoen (2021: € 352,6 miljoen). Dit bedrag bestaat uit:

- Herwaarderingsreserve € 295,9 miljoen;
- Overige reserves € 99,1 miljoen.

5.3. Marktwaaarde en beleidswaaarde

Uit de validatie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2021 is gebleken de marktontwikkelingen in het vierde kwartaal 2021 onvoldoende tot uitdrukking zijn gekomen in de marktwaardewaardering ultimo 2021. In de CO-ROP-regio Agglomeratie Leiden en Bollenstreek was de waardering hiermee op basis van de rapportage van Fakton, van 7 april 2023 inzake onderzoek naar de ontwikkeling 2021- 2022 van de marktwaarde basis, circa 10,5% te laag. Dit effect is onderdeel van de niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille 2022 en bedraagt circa € 42,9 miljoen.

De vergelijkende cijfers 2021 zijn hierop niet aangepast. Eind maart is het Handboek modelmatig waarden marktwaarde 2022 herzien naar aanleiding van geconstateerde onvolkomenheden. De benodigde aanpassingen om te komen tot een marktconforme waardering zijn doorgevoerd middels aanpassing van de disconteringsvoet.

Hiertoe heeft onderzoek plaatsgevonden waarbij is vastgesteld dat de verwachte uitkomsten van de basisversie in lijn liggen met de ontwikkeling van de leegwaarde van woningen gebaseerd op NVM-cijfers in de regio. Als uitgangspunt is hierbij gehanteerd dat deze ontwikkeling van de marktwaarde (exclusief correcties voorgaand jaar) in lijn ligt met de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat.

De marktwaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Handboek modelmatig waarden marktwaarde.

De markt voor woningen is vanaf het laatste kwartaal aan het veranderen. De prijsstijgingen stagneren en dat heeft effect op de waardebepaling van de woningportefeuille. Voor het eerst is ervoor gekozen om een actualisatie van de parameters in het eerste kwartaal van 2023 uit te voeren. Daarin is te zien dat de er drie parameters zijn gewijzigd ten opzichte van de versie van oktober 2022: de leegwaardestijging, de markthuurstijging en de disconteringsvoet.

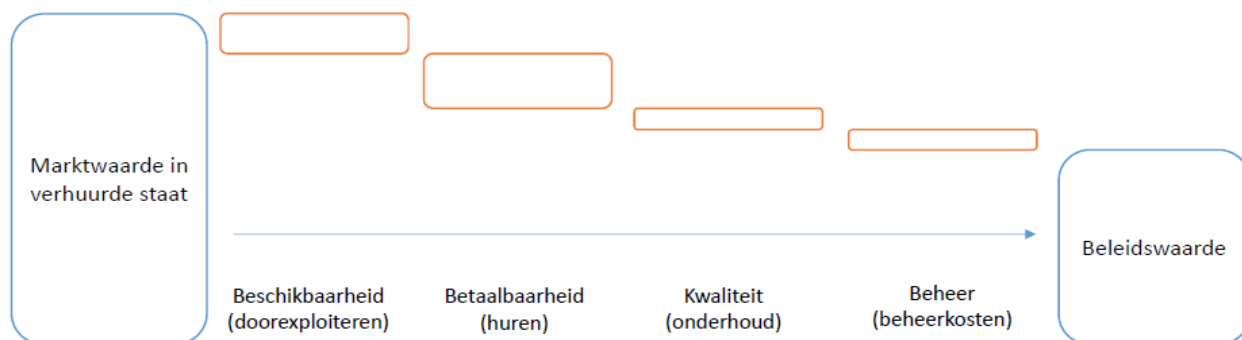
De totale waarde van de woningportefeuille is met € 52,7 miljoen gegroeid naar een waarde van € 460,9 miljoen. (2021: € 408,2 miljoen). Dit betreft - geschoond voor verkopen en nieuwbouw- een waardegroei van 9,5%.

In dit jaarverslag vermelden wij de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening en nemen we een beleidsmatige beschouwing op in het bestuursverslag. De ontwikkeling van de beleidswaarde wordt deels beïnvloed door de ontwikkeling van de marktwaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het Verticaal toezicht model van de Aw en WSW. Het normenkader in 2022 is opgenomen in de onderstaande tabel:

Normenkader ratio's Aw / WSW	TI	Daeb	Niet-Daeb
Rente dekkingsgraad (ICR)	> 1,4	> 1,4	> 1,8
Loan to value beleidswaarde (LTV)	< 85%	< 85%	< 75%
Solvabiliteit beleidswaarde	> 15%	> 15%	> 40%
Dekkingsratio	< 70%	< 70%	< 70%
Onderpandratio WSW	< 70%		

Ratio's Padua	2022			2021		
	Daeb	Niet-Daeb	TI	Daeb	Niet-Daeb	TI
Rente dekkingsgraad (ICR)	1,80	2,92	1,94	1,78	4,69	2,33
Loan to value beleidswaarde (LTV)	43,0%	28,0%	38,1%	37,1%	26,3%	33,3%
Solvabiliteit beleidswaarde	60,2%	71,7%	59,4%	66,1%	72,8%	65,2%
Dekkingsratio	16,7%	15,5%	16,4%	25,9%	17,9%	24,0%
Onderpandratio WSW			36,0%			46,6%

Bij het opstellen van de jaarrekening maken we diverse oordelen en 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 voor de jaarrekening. Wij passen hiervoor het Handboek modelmatig waarden marktwaarde toe in combinatie met de Taxatie Management Systeem software van Ortec.



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

Beschikbaarheid

Bij de bepaling van de beleidswaarde is de (bij mutatie van de woning te realiseren) markthuur aangepast naar de streefhuur rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zoals deze zijn opgenomen in het strategisch voorraad beleid, met wettelijke bepalingen zoals passend toewijzen, maximale huurverhoging en huursom, prestatieafspraken en afspraken met HBNZ over huursomstijging.

Onderhoudskosten

Hier wordt gerekend met het langjarige beleidsonderhoud (vijftien jaar) waarmee ook het hanteren van het minimum van markt- of beleidsonderhoud niet meer van toepassing is.

Beheerkosten

Omdat de beleidsnorm voor onderhoud inclusief technisch beheer is, dient voor de beheerkosten conform beleid alleen rekening te worden gehouden met de kosten van administratief beheer.

Verskil tussen markt- en beleidswaarde

Wij hebben een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of eerst op zeer lange termijn realiseerbaar is. Deze schatting ligt in lijn met het verschil tussen de beleidswaarde van het Daeb-bezit - en het niet-Daeb bezit in exploitatie en de marktwaaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt circa € 351 miljoen. Het verschil tussen de marktwaaarde en de beleidswaarde ultimo 2022 bestaat uit:

Beleidswaarde x € 1.000	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaaarde verhuurde staat	354.163	106.712	460.875
Beschikbaarheid	61.097	17.745	78.842
Betaalbaarheid	-203.422	-45.680	-249.102
Kwaliteit	-80.018	-16.727	-96.745
Beheer	-10.865	-3.126	-13.991
Totaal afslagen	-233.208	-47.788	-280.996
Beleidswaarde	120.955	58.924	179.879

In 2022 bedraagt de beleidswaarde 39% van de marktwaaarde. In 2021 was dit 48,2%. De groei van de marktwaaarde vertaalt zich niet door in een evenredige groei van de beleidswaarde. Dit is een gevolg van het inrekenen van de nationale prestatieafspraken.

WOZ-waarde

Onze verhuureenheden zijn € 555 (2021: € 481) miljoen waard op basis van de WOZ-waardering per 1 januari 2021. Hiermee is de marktwaaarde in verhuurde staat 83% (2021: 84,9%) afgezet tegen de WOZ-waardering.

5.4. Treasury

Op het gebied van treasury maken wij gebruik van adviseurs van Thésor, zij beheren met ons de leningenportefeuille. Twee keer per jaar komt de treasurycommissie, bestaande uit de adviseurs van Thésor, de bestuurder, de business-controller, de manager Bedrijfsvoering en de seniormedewerker Financiën bijeen. Wij blijven zelf verantwoordelijk voor ons eigen beleid, maar volgen de adviezen zo veel mogelijk. De verantwoordelijkheden en bevoegdheden zijn, als uitwerking van het Reglement Financieel beleid en beheer, in het treasurystatuut vastgelegd.

In het treasurystatuut staan de hoofdlijnen van het treasurybeleid:

- Het beheersen van rente- en rendementsrisico's die samenhangen met de financieringsbeleggingen en het liquiditeitsbeheer;
- Het waarborgen van een efficiënte, blijvende toegang tot de geld- en kapitaalmarkt teneinde voldoende financiële middelen voor de bedrijfsactiviteiten op korte en lange termijn te garanderen;
- Het realiseren, binnen de kaders van het treasurystatuut, van een zo hoog mogelijk rendement op het eigen vermogen door:
 - Het realiseren van efficiënt betalingsverkeer;
 - Een optimaal rendement op liquide en belegde middelen;
 - Een zo laag mogelijke vermogenskostenvoet van het vreemd vermogen.

Dit laatste punt onder de voorwaarde dat het tegenpartijrisico begrensd is tot een bedrag van maximaal € 5 miljoen. Het treasurystatuut is het kader waarbinnen wij uitvoering geven aan de treasury. Als het gaat om de verantwoordelijkheden, ook voor wat betreft de treasury activiteiten, dan gelden onverminderd onze vigerende statuten.

Financieringsbehoefte

Een deel van onze financieringsbehoefte wordt naast onze operationele kasstroom gedekt door de verkoop van bestaand bezit en teruggekocht VOV-bezit, zodat er niet of slechts bij een grote investeringsopgave extern dient te worden gefinancierd.

Financieringen

Het opgenomen deel van de roll-over lening stond per 31 december 2022 op een bedrag van € 2 miljoen (40%). In januari 2022 is een fixe-lening van € 5 miljoen geherfinancierd en in mei 2022 is een nieuwe lening voor € 5 miljoen aangetrokken. In oktober 2022 is een (maandelijkse) roll-over lening afgelost en een nieuwe (wekelijkse) roll-over lening aangetrokken. In december 2022 is een annuïtaire lening finaal afgelost.

Beleggingen

Alle financiële middelen die wij tot onze beschikking hebben, besteden we binnen de corporatie. Dit is een uitgangspunt in ons treasurystatuut. Wij hebben in beginsel geen beleggingsvraagstuk. Daarvoor zorgen de beschikbaarheid en de mogelijkheden van de kredietfaciliteit en de roll-over leningen met variabele hoofdsom. Tijdelijk overtollige geldmiddelen worden zo veel mogelijk op boeterente vrije spaarrekeningen geplaatst bij binnen de regels van het statuut passende banken. Deze geldmiddelen zijn dagelijks opvraagbaar.

Liquiditeit

Per 31 december 2022 was onze liquiditeitspositie als volgt:

Vlottende activa	€ 2,3 miljoen
Kortlopende schulden	- 8,3 miljoen
Saldotekort werkkapitaal	€ 6,0 miljoen

Schommelingen in de liquiditeitspositie vangen we op met een roll-over lening met een variabele hoofdsom (minimum € 1 miljoen, maximum € 5 miljoen).

Om met name investeringen in nieuwbouw en verduurzaming te kunnen betalen terwijl we de huren laag houden dienen wij, naast het positieve saldo van de operationele kasstroom en eventuele verkoopopbrengsten, een gedeelte te financieren. Uit de prognose blijkt dat onze liquiditeitspositie de komende jaren is geborgd.

5.5. Risico's

Wij zijn een maatschappelijke organisatie die op een beheerste wijze risico's neemt om onze doelstellingen te realiseren. Tegelijkertijd denken we ook in kansen benutten, en niet alléén in risico's vermijden. We maken gebruik van het 'three lines' model. De risicobeheersing is – mede daardoor – steeds meer een opgave die wordt ingebed in de hele organisatie. We zorgen ervoor dat we een veilige signaleringsmarge hanteren ten opzichte van de door het WSW/Aw gehanteerde normering uit het beoordelingskader. Zo borgen we een maximale uitvoering van onze kerntaken binnen wat financieel mogelijk is.

We onderscheiden onze risico's in:

- Operationele risico's;
- Strategische risico's;
- Externe risico's.

Hiernaast beoordelen we ook frauderisico's en governance- en compliance risico's.

Bij elk type risico hoort een passende manier van risicobereidheid en passende beheersmaatregelen. Zo blijven we kansen benutten en vermijden we onverantwoorde risico's. Daarin hebben we ook aandacht voor het aan elkaar koppelen van leefwereld en systeemwereld. We beschrijven processen en maken plannen, maar we houden goed in de gaten of het ook ondersteunend is aan de leefwereld. Daarnaast is geïnvesteerd in het verder optimaliseren van de implementatie vanuit de privacywet (AVG). Begin 2023 is een audit uitgevoerd (die gepland stond in het vierde kwartaal 2022) om te kijken welke maatregelen we nog extra kunnen treffen om onze organisatie nog meer AVG 'proof' te krijgen. We realiseren ons dat dit een doorlopend proces is. Daarom organiseren we jaarlijks een steekproef door een externe security officer.

PDCA-cyclus

In 2022 zijn in de administratie maandafsluitingen uitgevoerd. Dit maakte het mogelijk om effectief per maand financiële en ook niet financiële gegevens aan het MT te rapporteren. Deze maandrapportage faciliteert het MT in het sneller bijsturen op ontwikkelingen. Hiernaast wordt naast de cijfers ook een kwalitatieve analyse opgesteld om de afdelingen verder te faciliteren in het tijdig treffen van beheersmaatregelen.

Onderdeel van de kwartaalrapportage is de strategiekaart, hierin worden de gestelde doelen uit het jaarplan verbonden met mogelijke risico's. Om die risico's het hoofd te bieden benoemen we beheersmaatregelen. De kwartaalrapportage wordt in het MT besproken en ter bespreking aan de RvC aangeboden.

Prijrisico's

Wij hebben geen beleggingen of (substantiële) voorraden die aan grote prijrisico's onderhevig zijn. Ons prijrisico rust op de waarde van het onroerend goed en dan met name op dat deel dat wij gelabeld hebben als zijnde bestemd voor verkoop. Het afgelopen jaar hebben wij drie bestaande woningen verkocht en drie voormalige VOV-woning teruggekocht en in de vrije verkoop verkocht, tevens zijn bij drie VOV-woningen de voorwaarden afgekocht, door de zittende bewoner.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen aan ons kunnen voldoen. Wij maken enkel gebruik van kredietwaardige partijen en hebben procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. We hebben te maken met licht teruglopende huurachterstanden. Het mislopen van inkomsten als gevolg van het niet verhuren van woningen is beperkt (2022: 0,46%). Voor oninbare huren is een voorziening van € 15.000 getroffen.

Liquiditeitsrisico's/kasstroombisico's

Naast de regelmatige stroom van huurinkomsten hebben wij met een roll-over lening van € 5 miljoen voldoende liquiditeit om aan onze verplichtingen op korte termijn te voldoen.

Projectrisico's

Ten aanzien van nieuwbouwprojecten kennen we een gemengd risicoprofiel, zowel (niet te beïnvloeden) externe risico's als operationele risico's. Hiernaast is projectontwikkeling een strategisch risico. In de besluitvorming brengen we per fase de risico's in beeld. We wegen af of en hoe we doorgaan naar de volgende fase. Risico's die aan de orde kunnen komen betreffen onder andere stijging van bouwkosten en vertraging in de planning.

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wij lopen renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken). Voor vastrentende langlopende leningen lopen we het risico dat de reële waarde van de leningen daalt respectievelijk stijgt als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten als gevolg van veranderingen in de marktrente afgesloten.

Imagoschade

Om risico's op dit vlak te beheersen is externe expertise ingehuurd. We zetten structureel in op communicatie over onze prestaties en samenwerking met onze belanghouders. Verder zijn we goed verankerd in ons werkgebied en onderhouden we waardevolle contacten met al onze belanghouders waardoor snel geschakeld kan worden over zaken die dreigen mis te gaan. Op deze manier kunnen we risico's snel en adequaat mitigeren.

Frauderisico

Als onderdeel van het risicomanagement, besteden we binnen ons integriteitsbeleid veel aandacht aan het risico op frauduleus handelen. Belangrijke risico's op het gebied van frauduleus handelen binnen onze organisatie zijn:

- Het aangaan van ongewenste en onrechtmatige juridische verplichtingen en aansprakelijkheden als gevolg van corruptie (zoals bij aanbestedingen en verhuur);
- Het bewust verkrijgen van ongeoorloofde gunsten zoals steekpenningen in ruil voor zakelijke waarden of wederdiensten;
- Management override of controls/ misbruik van positie met het oog op (persoonlijk) financieel gewin.

Jaarlijks maken we een inventarisatie van de fraude risico's en schatten het effect daarvan in. Bij de analyse van de oorzaken van de frauderisico's staat de fraudedriehoek centraal. De kans op fraude neemt toe, als sprake is van een of meerdere van de elementen gelegenheid, rationalisatie en druk (motivatie). De focus ligt zowel op hard controls als op soft controls. Door deze analyse kunnen we gericht processen verbeteren, het bewustzijn vergroten en aandacht richten op kwetsbare onderdelen.

Binnen fraudegevoelige processen zijn verschillende maatregelen genomen om de kans op fraude te verkleinen, zoals functiescheiding en autorisatieprocedures. In 2022 is er een extra interne controle naar de dagelijks onderhoudsfacturen uitgevoerd. Dit in vervolg op de beëindiging van de arbeidsovereenkomst met een medewerker. Dit onderzoek gaf geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. Wel passen we het reparatieproces aan: we willen invoeren dat we de huurders laten tekenen voor gezien, wanneer we werkzaamheden hebben uitgevoerd. In 2022 is er meer aandacht besteed aan hard controls in combinatie met soft controls.

Governance & Compliance risico's

Padua heeft zich verbonden aan de Governancecode voor Woningcorporaties. We vinden het belangrijk om te constateren, dat deze code niet alleen van toepassing is op bestuur en commissarissen, maar op alle medewerkers van Padua. We willen een bepaald gedrag en een organisatiecultuur die bij de code past. De code komt tot uiting in allerlei documenten (statuten, reglementen, procedures, protocollen en beleid) die de basis vormen voor Padua.

Verder heeft Padua te maken met een breed spectrum van wet- en regelgeving. Het toepassen van bestaande en nieuwe regelgeving is een uitdaging, we monitoren constant wijzigingen. Per 1 januari 2022 is de Woningwet gewijzigd. Door deze wijziging is een aantal details vervallen, waardoor er meer ruimte is voor flexibiliteit en maatwerk.

Control

Door middel van maand- en kwartaalrapportages is de planning en control cyclus gewaarborgd. Tevens sturen we vanuit ons ondernemingsplan, jaarplan, afdelingsplannen en individuele plannen op de daadwerkelijke implementatie van vastgesteld beleid en de daadwerkelijke uitvoering via eigenaarschap van voorgenomen ambities. Dit jaar hebben we verdere verbeteringen aangebracht in dit proces van plannen, begroten en verantwoorden. De treasurycommissie overlegt tweemaal per jaar en houdt zodoende een vinger aan de pols bij het sturen op kasstromen.

6. Onze partners

Samenwerking is steeds belangrijker voor onze bedrijfsvoering en voor onze bewoners. We investeerden het afgelopen jaar in de relatie met de samenwerkingspartners. Eén van de opbrengsten van de gesprekken rond de visitatie was dat de geïnterviewde personen graag vaker betrokken willen worden bij de bedrijfsvoering.

6.1. Corporaties

Wij zijn aangesloten bij Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties. Afgelopen jaar stond in het teken van de afschaffing van de verhuurderheffing en de nationale prestatieafspraken. Deze zijn door Aedes ondertekend op 30 juni. Elke maand organiseert Aedes een digitaal strategenberaad, waar Padua aan deelneemt. Verschillende collega's zijn lid van de verschillende netwerken.

Bestuurlijke netwerken

Onze bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). Het NVBW komt vijf tot zes keer per jaar bijeen om informatie uit te wisselen. Doel van de stichting is om professioneel bestuur te faciliteren. Tevens biedt de stichting juridische hulp indien nodig. Ook organiseert de NVBW bijeenkomsten om de kennis van de diverse onderwerpen bij de bestuurders op peil te houden of te brengen. In 2022 is het niet gelukt de bijeenkomsten bij te wonen.

Het MKW is een platform voor middelgrote en kleine corporaties om de stem van kleinere corporaties richting Aedes en overheidsinstanties te bundelen. De MKW-directeurenmiddag in november stond in het van de grenzen aan de economische groei en het groeiend ongelijk.

De bestuurder is tevens lid van het netwerk Directeurencontact kleinere corporaties Zuid-Holland. In de kring organiseren bestuurders kennissessies voor elkaar. Aedes ondersteunt dit. De bestuurder is bij twee bijeenkomsten geweest in 2022, onderwerpen die daar aan bod kwamen waren:

- Stakeholdermanagement;
- Waterstof als alternatief voor gas;
- Bewonersparticipatie bij wijkontwikkeling.

Corporaties in Holland Rijnland

In de regio Holland Rijnland zijn veertien woningcorporaties verenigd in Holland Rijnland Wonen (HRW). Samen hebben wij ruim 60 duizend woningen. We werken samen op het gebied van woonruimteverdeling. Afgelopen jaar is door de vereniging ingezet op een intensievere samenwerking. Er zijn verschillende thema's benoemd en daarop zijn stuurgroepen en denktanks georganiseerd. Deze bereiden de inhoudelijke stukken voor de ledenvergadering voor. Ook is besloten een directeur aan te stellen in 2023. Een belangrijk inhoudelijk onderwerp dat aan de orde kwam is de regionale woondeal. Dit is de doorvertaling van de nationale prestatieafspraken, die werden gesloten 'in ruil' voor het opheffen van de verhuurderheffing, naar de regio. Dit regionale akkoord wordt gesloten tussen het Rijk, de Provincie en de gemeenten. Vanuit HRW is een inhoudelijke inbreng op de teksten gekomen en is geborgd dat onze ambitie ten aanzien van de sociale huurwoningen ook goed in de tekst staat. Ondertekening is gepland voor maart 2023.

In haar nieuwe rol heeft onze bestuurder individuele kennismakingsgesprekken gevoerd met alle leden van HRW. Momenteel neemt Padua deel aan twee stuurgroepen (regionale samenwerking en woonruimteverdeling). Deelname aan de denktanks pakken we op als we weer volledig bezet zijn en het ziekteverzuim genormaliseerd.

6.2. Gemeente Noordwijk

Onze samenwerking met de gemeente Noordwijk is van groot belang voor ons. Zij heeft ons in 2022 onder meer geholpen met subsidieaanvragen voor de nieuwbouw aan de Schippersvaartweg, bij de provincie. Ambtelijk vindt er regelmatig overleg plaats, over de projecten, over de kansen op specifieke locaties maar ook aan de ingestelde bouwtafel en het overleg wonen. Er is ook een overleg met HBNZ, SHN, Stek en de gemeente.

In 2021 hebben we met de gemeente Noordwijk, Stek, SHN en HBNZ meerjaren prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2025. Hierdoor konden we in 2022 volstaan met afspraken voor de jaarschijf 2023 (de meerjaren prestatieafspraken zijn wel aangevuld met afspraken uit de nationale prestatieafspraken).

Voor 1 april 2022 hebben we met alle partijen de prestatieafspraken over 2021 geëvalueerd. De evaluatie geeft weer richting aan de nieuwe jaarschijf. Het tot stand brengen van de jaarschijf is een coproductie geworden van alle vijf betrokken partijen. De samenwerking verliep constructief. Op 12 december 2022 werd de jaarschijf door alle vijf betrokken partijen ondertekend. We zijn blij met de introductie van een duurzaamheidstafel in 2023.

Overige gespreksonderwerpen in 2022 waren:

- Huisvesting van statushouders;
- Parkeernormen voor sociale huur;
- Het coalitieakkoord van het nieuwe college;
- De doorstroommakelaar en haar introductie;
- Verschillende projecten waaronder de prinses Ireneschool locatie;
- De woningbouwplanlijst van de gemeente en de actualisatie ervan.

Ook is er kennisgemaakt met de nieuwe wethouder voor wonen, Alois Eberharter.

6.3. Zorgorganisaties

Vanuit de verwachting dat onze bewoners steeds langer zelfstandig blijven wonen, ook als zij zorg nodig hebben, heeft de nieuwe bestuurder kennis gemaakt met een aantal zorgorganisaties in de regio, onder wie Buurtzorg, Marente, Topaz en Activite. Deze zorgorganisaties werken samen aan het leveren van onplanbare zorg in het samenwerkingsverband ReBOZ.

Een hele praktische en concrete casus die uit de gesprekken naar voren is gekomen is de toegankelijkheid van woningen van mensen die (tijdelijk) niet mobiel zijn. Zij kunnen zelf de deur van de woning niet openen om de zorgverlener toegang te verschaffen. Bij voordeuren van woningen gaan we akkoord met het plaatsen van een sleutelkastje door de bewoner, maar dit willen we niet bij de toegangsdeuren van woongebouwen. De samenwerkende zorgpartijen hebben gekozen voor een digitaal sleutelsysteem van Focuscura. Padua zal in 2023 de toegangsdeuren van de wooncomplexen voorzien van deze oplossing, zodat de zorgverleners wel toegang hebben, maar dan digitaal geregeld via een app. Op die manier faciliteren we het langer zelfstandig wonen in onze woongebouwen.

Naast de zorgorganisaties, is de samenwerking met Welzijn Noordwijk geïntensiveerd, zowel op bestuurlijk als uitvoerend niveau.

7. Onze organisatie

Statutaire vestiging

Op 1 september 1918 is de RK Woningbouwvereniging Sint Antonius van Padua opgericht. Op 4 augustus 1994 is de vereniging omgezet in een stichting. De stichting is statutair gevestigd op Forum 5, 2211 LV te Noordwijkerhout. Wij hebben geen verbindingen met andere juridische entiteiten.

Personeelsbeleid

Hoewel het alweer lang geleden lijkt, zijn we dit verslagjaar begonnen met een harde lockdown als gevolg van de Omikron variant van het covid 19 virus. Deze harde lockdown vroeg opnieuw veel van onze medewerkers. We hebben het kantoor opengehouden voor medewerkers voor wie het vanwege de aard van de werkzaamheden noodzakelijk is om op kantoor te zijn of voor medewerkers die het voor hun mentale welzijn nodig hebben.

Ook dit verslagjaar hebben we onze dienstverlening, de bezetting en het openstellen van het kantoor aangepast op basis van de maatregelen vanuit de Rijksoverheid en in lijn met de richtlijnen binnen de sector ('Handreiking 1,5 meter samenleving Woondiensten' en 'Protocol Samen veilig doorwerken Voor sectoren Bouw & Techniek'). Bij alle beslissingen die we nemen rondom covid 19 gelden de uitgangspunten: het borgen van de continuïteit van onze dienstverlening, het bewaken van de volksgezondheid en dat we ieders mening respecteren inzake vaccineren. Al met al zijn we ontzettend trots op de manier waarop we er met elkaar in deze omstandigheden in geslaagd zijn om de dienstverlening te continueren.

Het afgelopen jaar staat natuurlijk ook in het teken van het begin van de oorlog in Oekraïne. Dat een oorlog op meerdere fronten en met verschillende wapens wordt gevoerd was onder meer te merken aan de snelle stijging van zowel de inflatie als de energiekosten. Dit zorgt voor problemen bij onze huurders en ook bij onze medewerkers. We hebben zo snel mogelijk gehandeld en gekeken wat binnen de kaders van cao-woondiensten mogelijk was om in financieel opzicht onze medewerkers te compenseren. Daarnaast bieden we onze medewerkers de mogelijkheid om gebruik te maken van een budgetcoach. Voor zover we kunnen overzien hebben we geen medewerkers die in structurele financiële problemen zitten.

In 2022 hebben we een aanpassing doorgevoerd in de hoofdstructuur van de organisatie. Ongeveer anderhalf jaar na de start van het zelfsturende team Wonen, ontstonden in de loop van dit verslagjaar zorgen rondom het zelfsturende team. Zo was er sprake van rolonduidelijkheid en stakte de voortgang in het oppakken van een aantal belangrijke zaken rondom de dienstverlening. Deze ontwikkeling is besproken met het zelfsturende team Wonen en uiteindelijk heeft het team ervoor gekozen om weer te gaan werken met een manager Wonen. Dit betekent dat het MT voortaan bestaat uit de manager Wonen, de manager Vastgoed, de manager Bedrijfsvoering en de bestuurder.

Ook hebben we in dit verslagjaar gezien dat onze externe aannemers kampen met personeelsproblemen. Hierdoor lopen de wachttijden op voor onze huurders. Ook zorgt de snelle prijsstijging voor het externe onderhoud dat de kosten hoog zijn momenteel. Dit is aanleiding geweest om extra formatie toe te voegen in de vorm van de functie van Allround onderhoudsmedewerker.

Daarnaast hebben we in 2022 voortgeborduurd op het traject voor het vergroten van het eigenaarschap en het zelfoplossend vermogen van medewerkers. Vanuit de medewerkers is een groep energiek aan de slag gegaan hoe persoonlijk leiderschap er bij de medewerkers uitziet en de groep medewerkers heeft een ook een organisatiebrede bijeenkomst voorbereid ter afronding van het traject. Met elkaar hebben we geconstateerd dat met de komst van een nieuwe bestuurder een andere wind waait en andere onderwerpen de komende periode aandacht nodig hebben.

De onderwerpen van eigenaarschap en zelfoplossend vermogen verdwijnen niet en komen onder meer terug in de nieuw ontwikkelde gesprekkencyclus. Deze gesprekkencyclus sluit veel meer aan bij de huidige tijdsgeschiedenis en de organisatie die we willen zijn. We zijn een maatschappelijk gedreven organisatie met maatschappelijke ambities in een steeds sneller veranderende wereld. Om succesvol te blijven als organisatie, zijn we permanent in ontwikkeling. De medewerkers vormen het hart van Padua en we stimuleren hen om het beste uit zichzelf te halen. We willen dan ook meer nadruk leggen op het gesprek over persoonlijke en professionele ontwikkeling van medewerkers en teams. Medewerkers zijn eigenaar voor hun eigen ontwikkeling.

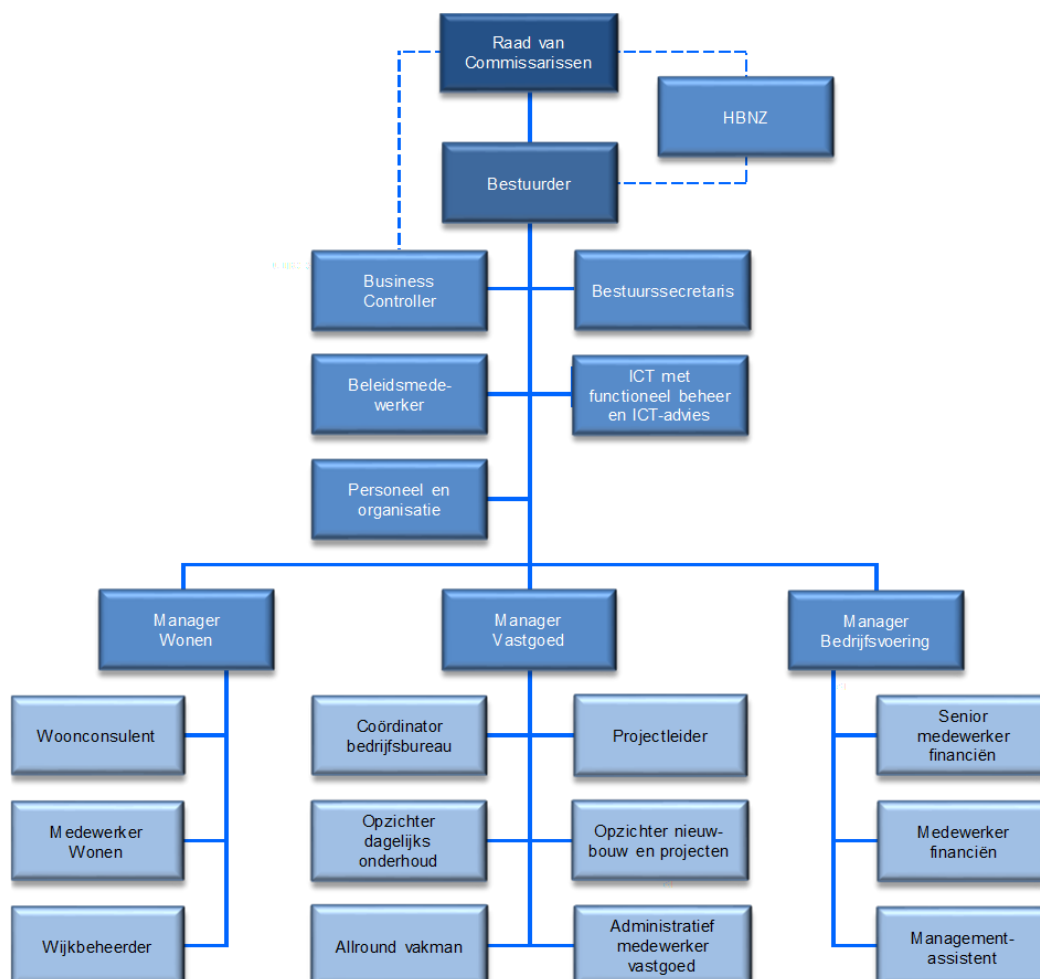
Ook hebben we gezegd dat je bij Padua werkt om je te ontwikkelen. We geloven dat motivatie vooral zit in je gezien voelen en erkenning voor je inzet en prestaties. Om de kwaliteit van het gesprek te verhogen, schaffen we de koppeling tussen beoordelen en belonen (in principe) af. Hiermee creëren we een meer gezonde basis om een goed gesprek met elkaar te voeren.

Daarnaast voeren we werk gerelateerde overleggen met als doel het verbeteren van de dienstverlening en het voor zijn dan wel snel oplossen van problemen. Alle medewerkers houden zich aan het gedrags- en integriteitsprotocol, zoals opgetekend in onze personeelsgids. Er zijn geen meldingen van misstanden of interne klachten geweest in het verslagjaar.

Op het gebied van organisatieontwikkeling hebben diverse werkzaamheden plaatsgevonden. We zijn bezig om verantwoordelijkheden neer te leggen daar waar ze horen, waardoor medewerkers de ruimte hebben om naar eigen professioneel inzicht beslissingen te nemen in de dagelijkse praktijk. Het vergroten van kennis is een vereiste voor het doen toenemen van het eigen oplossingsvermogen. Omdat kennis snel achterhaald is in de snel veranderende wereld is het belangrijk dat de organisatie continu leert en verbetert. Het vergroten van eigenaarschap geven we ook een impuls door onze participatie in het regionale samenwerkingsverband Bloei! Dit door corporaties opgezette samenwerkingsverband stimuleert dat medewerkers zelf de regie nemen op de eigen loopbaan via onder meer het aanbieden van events, workshops, stage mogelijkheden, het uitwisselen van vacatures en gesprekken met ontwikkeladviseurs. In het komende jaar gaan we de toegevoegde waarde van Bloei! evalueren.

Een continu proces betreft het actueel houden van onze personeelsgids. Er zijn in dit verslagjaar dan ook nieuwe personeelsregelingen toegevoegd of gemoderniseerd. Naast het doorvoeren van wijzigingen in relevante wet- en regelgeving hebben we onder meer stilgestaan bij de vergoedingen. Deze hebben we meer toegesneden op de huidige situatie van de sterk stijgende inflatie.

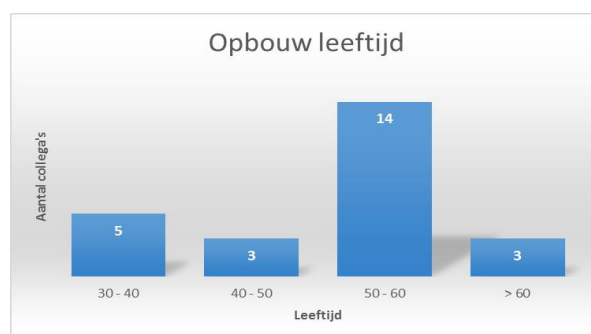
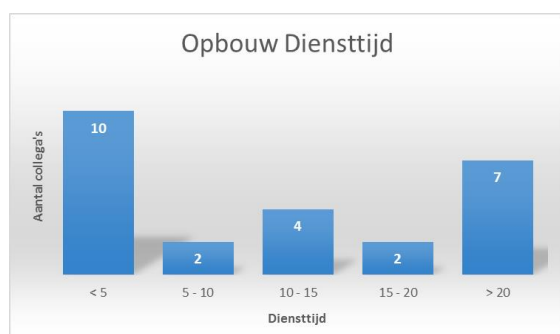
Organogram per 1 januari 2023



Personele opbouw

We hanteren het instrument van strategische personeelsplanning om in beeld te brengen welke kennis en expertise we (op termijn) nodig hebben om onze opgaven te realiseren en wat dit betekent voor de formatie. Dat leggen we dan vast in de begroting. We sturen hierbij waar mogelijk op verjonging van het personeelsbestand op natuurlijke momenten. In 2022 hebben geen medewerkers onze organisatie verlaten. Wel zijn in 2022 twee nieuwe medewerkers onze organisatie komen versterken. Hiermee hebben we de kwalitatieve en kwantitatieve bezetting zoveel als mogelijk op orde gebracht. Ondanks de huidige krapte op de arbeidsmarkt zijn we erin geslaagd om voor nagenoeg alle functies geschikte medewerkers te vinden. Door een samenloop van omstandigheden voorzien we in 2023 veel wervingen. Dit heeft te maken met de wijziging in de hoofdstructuur van de organisatie en medewerkers die aangeven liever ergens te werken dan in hun woongebied.

De formatie bedraagt 22,01 fte (per 31 december 2022; inclusief bestuurder). Op 31 december 2022 hadden we 25 medewerkers in dienst, waarmee 21,58 fte ingevuld was. De verhouding man/vrouw in onze organisatie bedroeg op 31 december 2022 11 om 14. Daarnaast bedraagt per die datum de gemiddelde leeftijd 50,8 jaar en de gemiddelde diensttijd bedraagt 13 jaar.



Inrichting organisatie

Onze organisatie bestaat uit de volgende teams: Staf, Vastgoed, Wonen en Bedrijfsvoering. De managers vormen samen met de bestuurder het managementteam (MT). Zij worden ondersteund door de managementassistente. De interim business controller is aanwezig bij vergaderingen van het MT en de RvC. De RvC en de bestuurder worden ondersteund door een bestuurssecretaris. Per 31 december 2022 ziet de bezetting er als volgt uit.

Afdeling	Aantal	Fte's Mannen	Fte's vrouwen	Fte's totaal
Bestuur	1	-	1,00	1,00
Staf	3	-	2,00	2,00
Bedrijfsvoering	6	0,90	3,56	4,46
Vastgoed	9	8,00	0,56	8,56
Wonen	6	1,00	4,56	5,56
Totaal	25	9,90	11,68	21,58

Duurzame inzetbaarheid

We vinden het belangrijk om te investeren in de kennis en competenties van onze medewerkers, zodat ze optimaal invulling kunnen geven aan hun functie. We verwachten dat duurzame inzetbaarheid steeds belangrijker wordt, gezien de snelheid van veranderingen in de maatschappij en de mogelijkheden van ICT. In 2022 is € 44.500 besteed aan opleidingen, vakcursussen en seminars. Dit is bijna een verdubbeling ten opzichte van vorig jaar en komt grotendeels door de opleiding en (overgenomen) studievergoeding van de bestuurder.

Arbobeleid en verzuim

In 2021 zijn we gestart met een voor ons nieuwe Arbodienst. Om te zorgen voor vitale medewerkers hechten we als werkgever waarde aan een moderne en proactieve Arbodienst met een gedegen en verantwoord advies voor het voorkomen van lang verzuim, een vlotte werkhervatting en een goede begeleiding bij het re-integratieproces van de individuele medewerker. Met Arbo Concern denken we deze partner gevonden te hebben. Aangezien we in 2022 voor het eerst sinds lange tijd te maken hebben met lang verzuim, gaan we ervaren hoe de samenwerking bevalt.

In 2022 organiseerden we weer een Periodiek Medisch Onderzoek. Medewerkers hadden de vrije keuze om hieraan deel te nemen en ze konden kiezen hoe uitgebreid het onderzoek was. In september 2022 heeft het PMO plaatsgevonden en veertien medewerkers hebben deelgenomen. Deze medewerkers ontvingen ook een rapportage.

Naast het PMO hebben we in 2022 ook aandacht besteed aan de BHV-organisatie. Maar liefst zeven medewerkers hebben een BHV-training gevolgd en hebben daarmee ook weer een BHV-registratie. Het komende verslagjaar pakken we de BHV-organisatie weer verder op.

Zonder gezonde medewerkers die op een veilige manier hun werk kunnen doen zijn we nergens. Toch zijn ook onze medewerkers weleens ziek. Na jaren met een laag verzuimpercentage, zien we in 2022 opeens een sterke stijging van het verzuim. Een aantal lang verzuim gevallen zijn hier debet aan. Hoewel in alle gevallen het verzuim niet werk gerelateerd is, heeft het impact op onze organisatie. We zijn immers een organisatie met een grote onderlinge betrokkenheid en we zetten altijd samen de schouders eronder. We hopen dat onze medewerkers allemaal volledig herstellen en weer vol energie aan de slag gaan.

In 2022 bedroeg het ziekteverzuimpercentage 7,9%. Het kort verzuim bedroeg 0,9%, het middellange verzuim 1,11% en het lang verzuim 5,89%. De meldingsfrequentie per medewerker was 1,25 en gemiddeld genomen was een medewerker dertien dagen ziek.

Inlenen van personeel

Om specifieke expertise in huis te halen zijn enkele medewerkers tijdelijk ingehuurd. Het gaat hierbij om de inhuur op het gebied van ICT, HRM, communicatie en control.

7.1. Ondernemingsraad (OR)

Sinds december 2018 hebben wij een ondernemingsraad (OR). In de OR hebben drie leden zitting. In dit verslagjaar zijn verkiezingen uitgeschreven, aangezien één OR lid stopte. Er heeft zich geen medewerker verkiesbaar gesteld, waarna één medewerker zich gemeld heeft om zitting te nemen. De OR heeft vervolgens aan de achterban gevraagd of er zwaarwegende bezwaren waren als deze medewerker in de OR zitting ging nemen. Dat was niet het geval, waarmee de OR ook in 2023 weer een volledige bezetting kent. In 2022 zijn vijf overlegvergaderingen geweest. De volgende onderwerpen zijn onder meer besproken:

- Nieuwe gesprekkencyclus;
- Werving nieuwe bestuurder;
- PMO, RI&E en ziekteverzuim;
- Diverse personele regelingen;
- Uitkomsten benchmark Aedes;
- Ingangsdatum hybride werken;
- Begroting en jaarplan 2022 OR;
- Bijeenkomsten met medewerkers;
- Impact nieuwe CAO-woondiensten;
- Koopkrachtverlies en energiearmoede;
- Aanpassing hoofdstructuur van de organisatie;
- Ontwikkelingen in het regionale samenwerkingsverband Bloei!.

De bestuurder en OR spreken elkaar over zaken die verplicht zijn vanuit de WOR maar vooral en juist ook over wat simpelweg speelt in de organisatie. De agenda wordt ruimhartig opgesteld. Het opstellen van de agenda gebeurt normaliter in samenspraak tussen de voorzitter van de OR en de bestuurder.

7.2. Automatisering

Naast de gebruikelijke optimalisaties, inclusief updates en releases, zijn een aantal projecten uitgevoerd in 2022.

Fox Opnametool

Voor het mutatieproces hebben we een nieuwe app geïmplementeerd ter ondersteuning van de inspecties. De oude app kende te veel technische problemen. In 2023 gaan we de ervaringen evalueren en gewenste verbeteringen implementeren.

Klantportaal

In 2022 is het Klantportaal 'Mijn Padua' geïmplementeerd: een nieuw kanaal dat de huurder, naast de gebruikelijke kanalen, kan gebruiken voor contact met Padua, bijvoorbeeld voor het melden van een reparatieverzoek. Als onderdeel van dit traject is met een aantal huurders getest, dit leidde tot enthousiaste reacties, en die input hebben we verwerkt in de inrichting. Alle huurders hebben inmiddels een digitale of schriftelijke uitnodiging ontvangen om een account aan te maken. Nieuwe huurders ontvangen een uitnodiging na ondertekening van het huurcontract. Circa 25% van de huurders hebben hun account geactiveerd

Website

Voor het verbeteren van de website is een bedrijfsbrede werkgroep opgericht en is er gekeken naar de huidige website. Iedereen heeft verbeterpunten aangedragen en tevens zijn er positieve voorbeelden van websites door de leden van de werkgroep aangedragen. Met deze punten en voorbeelden is de website geoptimaliseerd. Gelijk met het klantportaal is ook de nieuwe website live gegaan, deze is voorzien van een geheel nieuwe, frisse uitstraling en mooie foto's (gemaakt door onze wijkbeheerder). De 'look & feel' van de nieuwe site is afgestemd op het nieuwe klantportaal.

Printercontract

Aangezien het printercontract in 2023 verloopt en er erg lange levertijden zitten op het leveren van printers, zijn we de aanbesteding gestart om de printers te vervangen. Bij drie partijen zijn offertes opgevraagd. In het vierde kwartaal is een keuze gemaakt met welke partij de overeenkomst wordt gesloten. De daadwerkelijke vervanging vindt in het eerste kwartaal van 2023 plaats.

Audits

Jaarlijks voeren we twee interne audits uit op enerzijds de autorisatie binnen ons ERP-systeem en anderzijds op de accounts in de Active Directory. De wijzigingen die hierin plaatsvinden worden vastgelegd en gecontroleerd. Tijdens de uitgevoerde audits in 2022 zijn geen onvolkomenheden aangetroffen.

Hiernaast vindt jaarlijks ook een controle plaats door de externe accountant, waarvan een verslag is opgenomen in de management letter. De accountant heeft dit positief beoordeeld.

Security

In 2022 is in het kader van de I&A-veiligheid een technische beveiligingstest (pentest) op onze systemen uitgevoerd. De bevindingen die hieruit zijn gekomen zijn met ons hostingbedrijf besproken en opgelost. Een aantal punten (met lagere prioriteit) zijn nog niet opgelost en worden meegenomen bij de (eventuele) vervanging van de infrastructuur in 2023. Tevens is er twee keer een phishingmail-test uitgegaan naar onze medewerkers om awareness bij medewerkers verder te vergroten.

Uitwijktest

Ieder jaar wordt door Padua een test gedaan om in geval van calamiteiten uit te kunnen wijken. Dit om de continuïteit van de bedrijfsprocessen te kunnen garanderen. Hierbij wordt ook een controle gedaan op de datagegevens. Uit de controle is gebleken dat de uitwijkprocedure goed geborgd is en eventuele verschillen in de data verklaarbaar zijn.

8. Verslag van de Raad van Commissarissen (RvC)

8.1. Inleiding

Met het aantreden van Anneke Allewijn in 2022 als directeur-bestuurder kan Padua haar toekomstgerichte taken verder oppakken. Ook Padua heeft een immense woningopgave. Om die te realiseren is bestendigheid in het management én de relaties met de stakeholders essentieel. Interimier Benno Gruijters heeft hiervoor voorbereidingen getroffen.

De RvC is content met uitkomsten van de visitatie die in 2022 is gehouden. Zoals Padua vaak hoort bij rondleidingen constateert ook de visitatiecommissie dat Padua woningen van hoge kwaliteit bezit. De waardevolle opmerkingen over *sturing en verantwoording* en op de communicatie over de prestaties worden betrokken bij het verder realiseren van een efficiëntere bedrijfsvoering.

Dat de AW in haar governance inspectie constateert dat Padua voldoet aan “good governance” en een professionaliseringslag heeft doorgemaakt, kan de RvC volmondig onderschrijven. Op haar eigen, door de AW positief gewaardeerde, rol heeft de RvC na de inspectie gereflecteerd en aanbevelingen overgenomen.

Om haar moverende redenen is Ida Haisma met haar functie als commissaris bij Padua gestopt. Eerder was Cora Nauta vanwege het bereiken van het einde van haar tweede termijn teruggetreden. Van beiden is op een informele en plezierige wijze afscheid genomen. Met het aantreden van Gertjan Giele per 1 januari 2022 en met de selectie eind 2022 van Cornelia van Bergenhenegouwen en benoeming begin 2023 is de RvC weer op volle sterkte. In 2023 worden enkele activiteiten georganiseerd om de binding binnen de RvC te versterken.

Waar het natuurlijk ook voor de RvC om gaat is dat projecten worden afgerond. Met het leggen van de laatste steen voor het project ‘Het Zilt’ door een leerling van een Zilkse school met de voorzitter van de RvC, en met de formele oplevering van het project BOE-BOL-BOE aan de Schippersvaartweg door oud-voorzitter van de RvC Gert Hylkema, heeft Padua duidelijk laten zien dat zij in Noordwijkerhout en De Zilk voorwaardelijk is voor het welzijn in die kernen.

Ook de RvC is daarop trots. Voorbereidingen voor nieuwe projecten zijn inmiddels al weer in gang gezet.

8.2. Over besturen en toezicht houden

8.2.1. Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De RvC van Padua houdt toezicht op het functioneren van de directeurbestuurder en de algemene gang van zaken binnen Padua. De RvC adviseert de bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de bestuurder, en stelt haar beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken en keurt de opdrachtverlening goed voor de visitatie die Padua elke vier jaar laat uitvoeren.

Legitimatie

De RvC handelt op basis van de bevoegdheden die in de statuten zijn omschreven. De werkwijze van de RvC is beschreven in het *Reglement Raad van Commissarissen*. Hierin is opgenomen dat de RvC werkt met aparte commissies: een Auditcommissie (AC) en een Remuneratiecommissie (RC). Deze commissies hebben ook eigen, aanvullende reglementen. De commissies adviseren de RvC over onderwerpen die binnen hun taakgebied vallen en bereiden op onderdelen de besluitvorming van de RvC voor. De RvC is echter eindverantwoordelijk voor de besluitvorming.

De RvC heeft samen met de bestuurder de *Visie op besturen en toezicht houden* opgesteld. Hierin staat vermeld waarom de RvC bestaat, wat hij onder goed toezicht verstaat en namens wie hij toezicht houdt. De RvC geeft hierin antwoord op basisvragen over zijn taakopvatting, doel en functie. De RvC beschrijft hierin onder andere dat de RvC en zijn leden vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief zijn en structureel verantwoording willen afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

Toezichtkader

In het *Toezichtkader Sint Antonius van Padua* heeft de RvC uitgewerkt hoe hij deze visie in de praktijk wil brengen. Het toezichtkader beschrijft op hoofdlijnen het speelveld en de taken van de corporatie en omvat het geheel van spelregels die de RvC bij het uitvoeren van zijn taken volgt. Het toezichtkader is opgebouwd uit drie elementen: het externe toezichtkader, het interne toezichtkader en het beoordelingskader.

Het externe toezichtkader wordt bepaald door enerzijds wetgeving en anderzijds afspraken vanuit de branchevereniging van woningcorporaties Aedes en van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW). Het wettelijke externe toezicht wordt uitgevoerd door de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW). Het externe toezichtkader bestaat uit:

- Woningwet;
- Governancecode Woningcorporaties;
- Beleid en kaders van Aw, WSW en VTW;
- Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV);
- Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting (RTIV);
- Overige relevante wet- en regelgeving (zoals Wet op het overleg huurders verhuurder, Wet Normering Topinkomens).

Het interne toezichtkader is het stelsel van statuten en reglementen dat door Padua zelf is opgesteld op basis van de vereisten uit het externe toezichtkader. Het bestaat uit:

- Statuten;
- Treasurystatuut;
- Procuratieregeling;
- Investeringsstatuut;
- Bestuursreglement;
- Verbindingenstatuut;
- Reglement RvC en commissies;
- Profielschetsen RvC en bestuurder;
- Reglement financieel beleid en beheer;
- Gedragscode en klokkenluiderregeling.

Bij het beoordelingskader gaat het om de inhoudelijke kant van toezichthouden, ofwel de beleidsmatige kaders die worden gehanteerd in besturing en beheersing. Het beoordelingskader is een set van instrumenten waarmee het toezicht wordt gestructureerd en geobjectiveerd. Het beoordelingskader is voor het bestuur kaderstellend en voor de RvC richtinggevend om toezicht te houden. Het wordt gevormd door kaders die betrekking hebben op besturen en op beheersing. Bij de besturingskaders gaat het om wat Padua wil bereiken, voor wie en hoe, bijvoorbeeld het ondernemingsplan, de prestatieafspraken met de gemeente, Woningstichting Stek en beider huurorganisaties, en de samenwerkingsovereenkomst met de huurdersorganisatie HBNZ. Beheersingskaders zijn kaders met als doel om in control te blijven, zoals de kwartaalrapportages.

8.2.2. Governance en governancecode

Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode Woningcorporaties, opgesteld door Aedes en de VTW, kent vijf principes. De principes vullen elkaar aan en dienen in samenhang te worden gezien. Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe een, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Principe twee behandelt de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe drie beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe vier behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen. Principe vijf ten slotte, besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De vijf principes van de governancecode zijn uitgewerkt in (in totaal) zestig bepalingen. De code kent twee typen bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. In lijn met de wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en RvC te bevorderen, is afwijking met 'leg uit' op een aantal bepalingen niet mogelijk. Hiervoor geldt uitsluitend 'pas toe'. Dit is bij de betreffende bepalingen in de code weergegeven.

Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan kunnen afwijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij dient echter nog steeds in de geest van het principe gehandeld te worden en moet de corporatie op inzichtelijke wijze onderbouwen en actief verantwoord ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Indien zij op deze wijze gemotiveerd afwijkt, volgt zij dus ook de code. Padua voldoet aan de Governancecode Woningcorporaties; er is niet afgeweken van de bepalingen.

8.2.3. Implementatie van de governance

Governance-inspectie

Op 22 november 2021 heeft de Aw een inspectie uitgevoerd bij Padua. Deze inspectie had als doel te toetsen of de corporatie voldoet aan de criteria die de Aw stelt aan een goede governance. Aanleiding voor de inspectie was de reguliere beoordeling van de governance die de Aw minimaal één keer per vier jaar uitvoerde (en sinds 2022 risicogericht uitvoert). Het rapport van de governance-inspectie is op 12 januari 2022 verschenen. De conclusies zijn dat Padua onder de vorige (vaste) bestuurder een professionaliseringsslag heeft doorgemaakt en dat de nieuwe bestuurder moet blijven investeren in de onderlinge verhoudingen. De Aw oordeelde voorts dat de RvC van Padua deskundig is, kritisch en constructief, en soms te dicht op de bestuurder zit. Daarnaast moet de RvC ervoor waken dat de huurdersorganisatie de RvC steeds vaker gaat opzoeken. De Aw stelt verder dat Padua in de gesprekken met de gemeente Noordwijk de noodzaak van nieuwe bouwlocaties aan de orde moet blijven stellen.

Ten slotte oordeelt de Aw dat binnen Padua aan het onderwerp integriteit op een goede manier invulling wordt gegeven. De Aw concludeert dat de governance van Padua voldoet aan de criteria voor “good governance” en schat de risico’s op de onderzochte onderdelen als laag in.

De RvC heeft in zijn vergadering van januari 2022 gereflecteerd op inspectierapport. Het aandachtspunt over een gepaste afstand tussen en juiste rolinvulling van de RvC en de bestuurder is besproken met de toenmalige bestuurder. Hieruit bleek dat de aanleiding van de conclusie van de Aw op dit punt was ingegeven door een specifiek voorval. Met de huidige bestuurder is de rolverdeling tussen RvC en bestuurder in de selectiegesprekken afgestemd en ook erna onderwerp van gesprek geweest.

Het door de Aw genoemde risico van te nauwe verwevenheid tussen de huurdersorganisatie en de commissarissen die op voordracht van de huurders zijn benoemd, is besproken met het bestuur van HBNZ. Daarbij is geconstateerd dat het beeld van de Aw werd bepaald door de intensievere contacten ten tijde van bestuurders- en commissariswisselingen. Met de komst van de nieuwe commissaris op voordracht van de huurders is afgesproken de tweejaarlijkse bijeenkomsten voort te zetten, maar anders vorm te geven. Een keer per jaar nemen de commissarissen op voordracht van de huurders deel aan een HBNZ-vergadering en een keer per jaar is er een overleg met de voltallige RvC. Daarnaast heeft de RvC het bestuur van HBNZ gewezen op een verkeerd geformuleerde beschrijving van de rol van de huurderscommissaris op de website van HBNZ. Hierdoor leek het alsof deze RvC-leden de belangen van de huurders behartigen. HBNZ heeft hierop de tekst op de website aangepast. De RvC is zich terdege bewust van de rolverdeling met de directeur-bestuurder enerzijds en met HBNZ anderzijds.

Actualisatie Investeringsstatuut

Op 26 september heeft de RvC goedkeuring gegeven aan het Investeringsstatuut 2022, inclusief bijlagen. Het is een actualisatie van het oude investeringsstatuut naar de huidige eisen. Gewijzigd is onder andere de beschrijving van het huidige proces van investeringen. Daarnaast zijn toegevoegd: een leidraad voor investeringen in bestaande bouw en in niet-Daeb (diensten van algemeen economisch belang) activiteiten; toetsen in diverse fasedocumenten; de beoordeling van verkoopactiviteiten (desinvesteringen).

8.2.4. Commissies en vergadering

Raad van commissarissen

De RvC vergaderde in 2022 vijfmaal plenair met de bestuurder. De vergaderingen vonden plaats in aanwezigheid van de businesscontroller. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond een vooroverleg plaats waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. Daarnaast heeft de RvC tweemaal vergaderd met het bestuur van HBNZ en tweemaal met de ondernemingsraad (OR) van Padua.

De belangrijkste besluiten in 2022 zijn de benoeming van Anneke Allewijn tot directeur-bestuurder en de voorgenomen benoeming van Cornelia van Bergenhenegouwen tot lid van de RvC, het vaststellen van de jaarstukken over 2021, het investeringsbesluit voor 20 grondgebonden woningen op Landgoed In den Houte, het goedkeuren van het Investeringsstatuut 2022, het controleplan van de accountant voor 2022 en het jaarplan en de begroting voor 2023.

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) bestond in 2022 uit voorzitter Erik-Jan Verdegaal en lid Gertjan Giele. De AC kwam vier keer bijeen om onder andere over de managementletter, de begroting, de resultaten, de financieringsstrategie, de investeringsvoorstellen, het risicomanagement, de jaarrekening, het werkplan van de businesscontroller en de kwartaalrapportages te spreken. De notulen van deze besprekingen zijn geagendeerd tijdens de eerstvolgende RvC-vergadering.

Onderwerpen waarover de AC sprak, zijn doorgeleid naar de vergadering van de RvC voor besluitvorming of goedkeuring. Het advies of de reflecties van de AC zijn aan de RvC voorgelegd via de notulen en een mondelinge toelichting. In een enkel geval via een reflectie van de bestuurder (mondeling of per oplegmemo) op de impact van en wijzigingen na de AC-vergadering van betreffende onderwerpen.

Uitgelichte besproken onderwerpen in de AC zijn:

- De cyberveiligheid;
- Het calamiteitenplan;
- Het Investeringsstatuut;
- Een herontwikkelingsproject;
- De impact van de Nationale Prestatieafspraken op de kengetallen van Padua.

De bestuurder, de businesscontroller en de manager Bedrijfsvoering waren bij de besprekingen van de AC aanwezig. Bij de besprekingen over accountantscontrole op de jaarrekening en de begroting en de management-letter waren ook de accountants van BDO aanwezig.

Remuneratiecommissie

De RC werd gevormd door Conny Heemskerk (voorzitter) en Ron Nulkes (lid). De RC is in 2022 driemaal bij elkaar gekomen, in aanwezigheid van de bestuurder. Besproken onderwerpen zijn onder andere de bestuurderswissel, de organisatieontwikkeling, de werving en selectie van een nieuw RvC-lid, de voorbereiding van de zelfevaluatie en de opvolging van de afspraken, de bezoldiging van de RvC-leden en het beoordelingskader voor de bestuurder. Terugkoppeling uit de RC-vergaderingen aan de RvC vond plaats in de opvolgende RvC-vergadering of in het vooroverleg daarvan.

Naast de vaste AC en RC was er in 2022 een commissie ingesteld voor de voorbereiding van de werving en selectie van de nieuwe bestuurder en commissaris. Deze commissie bestond uit Conny Heemskerk (voorzitter) en Gertjan Giele (lid).

8.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

De RvC werkt met een vooraf vastgestelde jaaragenda. De RvC oefent zijn toezichthoudende rol uit in, onder meer, de reguliere vergaderingen, besprekingen van de Auditcommissie, de Remuneratiecommissie en door individuele gesprekken van de voorzitter van de RvC met de bestuurder. De RvC en/of leden daarvan spreken in afwezigheid van de bestuurder met de accountant, de businesscontroller en de OR.

8.3.1. Toezicht op strategie

De RvC toetst jaarlijks of de strategische doelen nog actueel zijn en passen bij de maatschappelijke ontwikkelingen. In 2020 is het ondernemingsplan “Van wanten weten” voor de periode 2020 – 2024 vastgesteld door de bestuurder en goedgekeurd door de RvC. In dit beleidsplan zijn de opgaven voor Padua voor deze periode opgenomen. Het ondernemingsplan wordt jaarlijks vertaald naar een jaarplan, een jaarbegroting en een meerjarenbegroting. Deze documenten zijn door de bestuurder vastgesteld en door de RvC beoordeeld op actualiteit van de doelen en maatschappelijke relevantie. Op 24 november 2022 zijn het jaarplan en de begroting 2023 goedgekeurd. Voorafgaand hieraan heeft de Auditcommissie in juni het begrotingskader voor 2023 besproken. Een tussentijdse evaluatie van het ondernemingsplan is in voorbereiding voor 2023.

Via kwartaalrapportages legt de bestuurder aan de RvC verantwoording af over de voortgang van de actiepunten uit het ondernemingsplan, evenals over de uitvoering van de prestatieafspraken en de bedrijfsvoering. De kwartaalrapportages worden gewoonlijk voorbesproken in de Auditcommissie voorafgaand aan agendering in de RvC.

Op 17 juni heeft de RvC een strategiemiddag gehad over de Nationale Prestatieafspraken en de effecten die deze hebben op de bedrijfsvoering van Padua, haar huurders en woningzoekenden.

Stakeholderdialoog

Op 12 oktober heeft er een belanghoudersbijeenkomst plaatsgevonden over de resultaten van de visitatie en de slaagkansen van verschillende doelgroepen. Over dat laatste is de zienswijze bij de deelnemers opgehaald. Vertegenwoordigers van HBNZ, gemeente en maatschappelijke organisaties waren hierbij aanwezig, evenals twee leden van de RvC. De vicevoorzitter van de RvC heeft een inleiding verzorgd en de uitkomsten van de bijeenkomst zijn teruggekoppeld in de RvC-vergadering van november.

Bij de achterbanbijeenkomst van HBNZ op 20 oktober heeft de bestuurder een presentatie gehouden over betaalbaarheid. Hierbij was ook een delegatie van de RvC aanwezig.

De bestuurder heeft de RvC geïnformeerd over de aanstelling per juli van een doorstroomadviseur. De inzet van de doorstroomadviseur is een samenwerking van Padua, Woonstichting Stek en gemeente Noordwijk. Daarnaast is de RvC geïnformeerd over de ondertekening door de bestuurder van Padua en de voorzitter van HBNZ van het geactualiseerde Sociaal Statuut in oktober.

De bestuurder heeft kennis gemaakt met de in 2022 aangetreden portefeuillehouder Wonen van het college van de gemeente Noordwijk, wethouder Eberharter. Bestuurder en RvC hebben in reactie op het nieuwe coalitieakkoord gezamenlijk een brief gestuurd aan het college. In de brief zijn vier aandachtspunten over het akkoord opgenomen: gebrek aan aandacht voor wonen; inzet op woningen van 40-50 m², hetgeen Padua in beginsel niet als standaard uitgangspunt voor nieuwbouw kan hanteren; de overweging om de woonruimteverdeling lokaal te gaan organiseren. Ten vierde benadrukt Padua haar rol als partner van de gemeente als het gaat om de realisatie van sociale woningbouw. In februari 2023 is een gesprek tussen RvC en college van Noordwijk gevoerd, voor een kennismaking en overleg over de opgaven en samenwerking.

8.3.2. Toezicht op financiële prestaties

Op 4 april heeft de Auditcommissie de jaarrekening 2021 en het accountantsverslag besproken met de externe accountant BDO en hierna met de bestuurder, de controller van Padua en BDO. Op 21 april zijn de jaarrekening 2021 en het accountantsverslag, in aanwezigheid van BDO, in de RvC-vergadering besproken. De RvC heeft vervolgens de jaarstukken over 2021 vastgesteld en de bestuurder decharge verleend voor het gevoerde financiële beleid en beheer over 2021.

Op 31 oktober heeft de Auditcommissie de Managementletter met daarin ook het resultaat van de interimcontrole besproken met de bestuurder, de controller van Padua en de externe accountant BDO. Het resultaat van de controle is een goede beoordeling met enkele kleine verbeterpunten, die waar mogelijk direct zijn ingevoerd. Op 24 november is de Managementletter in de RvC-vergadering besproken. Het controleplan van de accountant voor 2022 is in september door de RvC goedgekeurd.

8.3.3. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Prestatieafspraken en bieding

De RvC heeft in zijn vergadering van juni, in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente en huurdersorganisatie, de bieding voor 2023 goedgekeurd. De bieding is besproken in de RvC, omdat deze wel in lijn is met de meerjarenovereenkomst voor de prestatieafspraken en het ondernemingsplan van Padua, maar niet met de Nationale Prestatieafspraken (NPA). Daarnaast wijkt het coalitieakkoord 2022-2026 van de gemeente af van de vastgestelde Woonvisie van de gemeente, wat effect heeft op onder andere de positie van de corporaties. Om die reden is besloten om naast de bieding de eerdergenoemde brief te sturen aan het college. De NPA zijn later verwerkt in tekst van de meerjarenovereenkomst, bij de opstelling van de jaarschijf 2023. Hierover is de RvC in november geïnformeerd. De prestatieafspraken zijn op 12 december ondertekend door de gemeente, Padua, Stek en de beide huurorganisaties HBNZ en SHN.

Ontwikkelingen in vastgoed

In september heeft de RvC de investering voor 20 grondgebonden woningen op Landgoed In den Houte goedgekeurd. Via de kwartaalrapportages en eveneens ter plaatse heeft de RvC kennisgenomen van onder andere de oplevering van 20 appartementen in Het Zilt, 24 grondgebonden woningen en 21 appartementen aan de Schippersvaartweg. In totaal zijn in 2022 67 wooneenheden opgeleverd. Verder zijn de start van de bouw van 22 appartementen op Landgoed In den Houte en het gereedkomen van de verduurzaming van 76 woningen in de wijk Guldemond het melden waard.

Klachtenbehandeling

Het jaarverslag van de Klachtencommissie Wonen (KCW) over 2021 is aan de orde geweest in de RvC-vergadering van september. Er zijn in 2021 zes klachten over Padua ingediend bij de KCW. Eén klacht uit 2020 is afgehandeld. Van de zes klachten is er één gegrond verklaard en twee zijn door bemiddeling van de KCW afgehandeld. Drie klachten waren niet ontvankelijk en één klacht is nog niet afgehandeld. De door KCW gegrond verklaarde klacht heeft betrekking op het aanbod van een woning (vrije sector) die later weer is ingetrokken door Padua. Padua heeft tweemaal excuses gemaakt en ter compensatie een verhuisadvies aangeboden.

De KCW is van oordeel dat Padua een inspanningsverplichting heeft om de klager zo spoedig mogelijk een andere woning aan te bieden. Padua heeft meegedeeld dat zij zich niet kan vinden in de overwegingen van de KCW en de aanbeveling niet overneemt.

Visitatie

In november 2021 heeft Padua opdracht gegeven voor de vierjaarlijkse maatschappelijke visitatie. De visitatie beoordeelt het maatschappelijke presteren van Padua in de periode 2018 tot en met 2021. Het onderzoek is uitgevoerd door bureau Pentascope van december 2021 tot mei 2022. Naast het lezen van documenten zijn er gesprekken gevoerd met de interim-bestuurder, de RvC, vertegenwoordigers uit de eigen organisatie en uit belanghebbende organisaties zoals gemeente, HBNZ, collega-corporatie, zorg- en welzijnsorganisaties en een aannemersbedrijf. Ook heeft de visitatiecommissie nieuwbouwprojecten en bestaande complexen bezocht en huurders gesproken.

Het oordeel van de visitatiecommissie is dat Padua een bijzonder effectieve organisatie is en dat Padua woningen van hoge kwaliteit bezit. Waar het gaat om bereiken van doelen en ambities, samenwerking met belanghebbenden en financiële prestaties scoort Padua tussen de 7,5 en 8,0. De aanbevelingen van de visitatiecommissie richten zich vooral op het onderdeel *sturing en verantwoording* en op de communicatie over de prestaties. De RvC en de bestuurder hebben gezamenlijk gereflecteerd op het rapport en hierop een reactie geschreven. Naast de tevredenheid over de goede resultaten staat hierin hoe de aanbevelingen zijn en worden geïmplementeerd. De uitkomsten van de visitatie en de bestuurlijke reactie zijn in een bijeenkomst op 12 oktober gedeeld met de belanghouders en zijn gepubliceerd op de website van Padua.

Aedes Benchmark

In november zijn de resultaten van de Aedes Benchmark voorgelegd aan de RvC. De scores van Padua in de benchmark komen overeen met de verwachtingen: gemiddelde scores op de prestatievelden *Huurdersoordeel* en *Bedrijfslasten* en bovengemiddelde op *Onderhoud & verbetering* en *Duurzaamheid*. Bij het prestatieveld *Beschikbaarheid & betaalbaarheid* presteert Padua beter dan gemiddeld ten aanzien van de beschikbaarheid en het huisvesten van de doelgroep.

8.3.4. Toezicht op risicobeheersing

De RvC houdt op verschillende manieren toezicht op de beoordeling en beheersing van risico's. In de kwartaalrapportages die in de Auditcommissie en RvC worden besproken, is risicobeheersing een vast onderdeel. Daarnaast zijn afzonderlijke producten, zoals het werkplan control en de interne beoordeling van de businessrisks van de controller, de spendanalyse, de rapportage over cyberveiligheid en het calamiteitenplan aan AC en RvC voorgelegd. De voorzitter van de RvC heeft onafhankelijk van de bestuurder met de controller een gesprek gevoerd over de risico's en beheersmaatregelen.

8.3.5. Opdrachtgeverschap accountant

De RvC ervaart de samenwerking met BDO als goed. De managementletter is concreet en kwalitatief goed. Het controleteam is kundig samengesteld en stabiel qua inzet. Punt van aandacht vanuit de RvC zijn de jaarlijks stijgende kosten van de accountantscontrole.

8.4. Verslag vanuit de werkgeversrol

De RvC is verantwoordelijk voor de werkgeversrol. Deze rol wordt in de dagelijkse praktijk door de RC vervuld. De RvC stelt jaarlijks het beoordelingskader vast voor de beoordeling van de bestuurder. In dit beoordelingskader zijn afspraken vastgelegd op welke wijze input wordt opgehaald vanuit de organisatie en bij stakeholders. 2022 was een jaar, dat grotendeels in het teken stond van werving en inwerken van de nieuwe bestuurder.

Vertrek en werving directeur-bestuurder

In 2021 heeft Merlien Welzijn Padua verlaten wegens positieverbetering. Benno Gruijters heeft tot 1 mei als interim-bestuurder opgetreden. Bij de werving van de nieuwe bestuurder is gezocht naar een verbindende en 'hands-on' directeur-bestuurder, met hart voor de volkshuisvesting, die sterk op basis van partnership en transparantie opereert.

De RvC heeft met ondersteuning van Wesselo & Partners en met brede input vanuit de organisatie en huurders een profielschets opgesteld. De vacature is in november 2021 geadverteerd. Uit een ruime belangstelling zijn vijf kandidaten geselecteerd voor gesprek met de selectiecommissie. Vervolgens zijn drie kandidaten voorgedragen voor een tweede gesprek in januari 2022.

De tweede ronde vond plaats met drie commissies, samengesteld vanuit de RvC, interim-directeur-bestuurder, management, de OR en de HBNZ. De vertegenwoordigers namens de huurders en de OR hebben unaniem positief geadviseerd.

De RvC heeft op 31 januari besloten, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw (deze is naderhand ontvangen), om mevrouw Anneke Allewijn-Bakker per 1 mei te benoemen als directeur-bestuurder. De RvC is blij met de brede ervaring die zij heeft opgedaan in de diverse functies binnen de volkshuisvesting, bij zowel grote als kleine woningcorporaties. Zij combineert een bestuurlijk, strategische visie met een pragmatische aanpak. Zij past goed binnen de bedrijfscultuur van Padua en kent het werkgebied waarin Padua actief is.

Anneke Allewijn is op 1 mei begonnen in haar functie. Benno Gruijters heeft zijn werkzaamheden op die datum aan haar overgedragen. De voorzitter van de RvC heeft zijn waardering uitgesproken voor de wijze waarop de heer Gruijters de organisatie heeft ondersteund in deze periode van transitie.

De RvC heeft de directeur-bestuurder bij haar aanstelling gevraagd om een '100-dagen beschouwing' te geven over de ontwikkelingen en uitdagingen voor Padua. Zij heeft haar waarnemingen getoetst in de organisatie en besproken in de RvC van september.

Bezoldiging bestuurder en interim-bestuurder

De WNT is op Padua van toepassing. De corporatie valt in bezoldigingsklasse D met een bezoldigingsmaximum van € 136.000. De bezoldiging van bestuurder Anneke Allewijn, bedraagt, van 1 mei tot en met 31 december 2022, € 80.224. Dit valt binnen het individueel toepasselijke maximaal toegestane bedrag van € 91.287.

Voor een interim-bestuurder geldt de bezoldigingsklasse niet, maar is wel sprake van een wettelijk maximum uurtarief. De bezoldiging van de interim-bestuurder Benno Gruijters in 2022, tot en met 30 april, bedraagt € 55.500. Dit bedrag valt, rekening houdend met de deeltijdfactor, binnen de maxima volgens de WNT voor ingehuurd topfunctionarissen.

Permanente educatie (PE)

Bestuurders moeten in het kader van permanente educatie jaarlijks minimaal 36 PE-punten behalen. Dit komt overeen met 36 uur scholing door een geaccrediteerde opleider. Het is mogelijk om een overschot uit het vorige jaar in te zetten in het huidige jaar. Hieronder staat het door de huidige bestuurder behaalde aantal PE-punten; zij heeft hiermee aan de VTW-norm voldaan.

Naam	PE-norm 2022	PE-behaald 2022	PE-saldo 2021	Voldaan	PE-saldo 2022
A. Allewijn-Bakker	36	116	-	Ja	36

Overleg Ondernemingsraad

De RvC houdt voeling met de organisatie door jaarlijks twee gesprekken met de OR, waarin de ontwikkelingen in de organisatie zijn besproken en het jaarprogramma van de OR is doorgenomen. Daarnaast is de OR betrokken bij de werving van de nieuwe bestuurder.

8.5. Verslag vanuit klankbordfunctie

De advies- en klankbordfunctie van de RvC komt naar voren bij te bespreken en informatieve agendaonderwerpen. Ook buiten vergaderingen om wordt gebruik gemaakt van de klankbordfunctie van de RvC, onder meer door een tweewekelijks overleg tussen bestuurder en voorzitter van de RvC.

8.6. Samenstelling en functioneren

8.6.1. Samenstelling

Profielchetsen

De RvC heeft een profielchets opgesteld voor zijn samenstelling: Profiel en competenties van de Raad van Commissarissen.

Hierin is onder andere opgenomen dat alle leden van de raad van commissarissen aan een aantal algemene functie-eisen dienen te voldoen. Daarnaast is opgenomen dat in de RvC diverse specifieke deskundigheden aanwezig moeten zijn om het brede spectrum van de woningcorporatie te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC is gediend bij een goede teamsamenstelling en diversiteit. Ook op dit gebied zijn in het profiel criteria opgenomen. De individuele leden dienen elkaar qua competenties aan te vullen en in goede harmonie met elkaar te kunnen samenwerken, maar dienen elkaar ook kritisch te kunnen aanspreken.

De in de statuten en in de profielchets ten doel gestelde RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee commissarissen op voordracht van de huurdersorganisatie, en één commissaris aan te wijzen door de OR (op basis van een bindende voordracht). De profielchets is gepubliceerd op de website van Padua. De RvC is van mening dat de profielchets en de hierin opgenomen competenties, deskundigheden en ervaringen goed zijn uitgebalanceerd en mede zijn gebaseerd op de door de VTW opgestelde criteria voor goed intern toezicht.

Vertrek en werving RvC-lid

Om haar moverende redenen heeft RvC-lid Ida Haisma na goed overleg besloten om de RvC met ingang van 1 juli te verlaten. Op verzoek van de Aw heeft de voorzitter van de RvC dit nader toegelicht. De RvC heeft op 21 april besloten om vanaf 1 juli tot het aantreden van een nieuwe commissaris met vier in plaats van vijf commissarissen te opereren.

De selectiecommissie is kort na het besluit van de RvC gestart met de voorbereiding van de wervings- en selectieprocedure. Omdat de commissaris wordt voorgedragen door de huurdersorganisatie, zijn twee bestuursleden van HBNZ opgenomen in de selectiecommissie. Voor de begeleiding van de procedure is NR Governance in de arm genomen. De profielchets is door de RvC vastgesteld op 24 augustus. De vacature is de dag erna gepubliceerd in verschillende media. De gewenste deskundigheden zijn kennis van en ervaring met dienstverlening en oprechte betrokkenheid bij en interesse in wat er speelt bij bewoners en woningzoekenden. Daarnaast was er, gelet op de samenstelling van de RvC, de voorkeur voor de benoeming van een vrouw.

Vijf kandidaten zijn in de eerste ronde uitgenodigd voor een gesprek. Deze ronde vond plaats met de leden van de selectiecommissie vanuit de RvC en HBNZ. Twee kandidaten zijn uitgenodigd voor een tweede gesprek. Deze ronde bestond uit een gesprek met de gehele RvC en een gesprek met het gehele bestuur van HBNZ, waarbij ook cases werden voorgelegd.

Cornelie van Bergenhenegouwen is op 24 november door de RvC benoemd tot commissaris met ingang van 1 januari 2023, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Aw. Deze zienswijze is op 11 januari 2023 afgegeven, waarna mevrouw Van Bergenhenegouwen per 12 januari is benoemd. De RvC meent met haar benoeming een uitstekende opvolger te hebben gevonden, die een aanvulling is op gebied van werkervaring, deskundigheid en diversiteit.

Personele samenstelling

In 2022 maakten de onderstaande personen deel uit van de RvC.

Naam	Geb. jaar	Functie(s)	In functie sinds	Aftredend op	Herbenoembaar
Dhr. R.C. Nulkes	1957	Voorzitter RvC Lid RC	16-05-2016	15-05-2024	Nee
Mw. C.H.B. Heemskerk	1965	Vicevoorzitter Voorzitter RC	01-01-2017	31-12-2024	Nee
Dhr. E.J.H.C. Verdegaaal	1970	Lid RvC Voorzitter AC	01-03-2020	29-02-2024	Ja
Dhr. G.J.M. Giele	1960	Lid RvC Lid AC	01-01-2022	31-12-2025	Ja
Mw. I.M. Haisma	1959	Lid RvC	07-01-2021	30-06-2022	Nee

Hoofd- en nevenfuncties commissarissen

In de raad is lokale binding aanwezig, zowel door leden die in de regio wonen als leden die er zijn opgegroeid. Daarnaast zijn er verschillende expertisevelden en typen ervaring in de raad vertegenwoordigd.

Ron Nulkes

- Directeur bij Nederlandse Industrie voor Defensie en Veiligheid (hoofdfunctie);
- Lid van de NATO Industrial Advisory Group, per 1 maart 2022;
- Lid Bestuur van Aerospace and Defence Industries Association of Europe;
- Lid van de Commission Expert Group on policies and programmes relevant to EU Space, Defence and Aeronautics Industry, per 1 februari 2022.

De deskundigheidsprofielen van Ron Nulkes binnen de RvC zijn Juridische Zaken en Governance.

Conny Heemskerk

- Zelfstandig adviseur wonen, zorg en welzijn bij Heemskerk Alliantiemangement (hoofdfunctie);
- Visitator bij Raeflex;
- Interim adviseur Sociaal Domein bij Gemeente Amsterdam;
- Lid Ondersteuningsteam Wonen en Zorg bij RvO Nederland;
- Lid en vicevoorzitter Raad van Commissarissen bij Kennemer Wonen.

Conny Heemskerk is commissaris op voordracht van de huurders. Haar deskundigheidsprofielen binnen de RvC zijn Volkshuisvesting, Wonen en Zorg, Leefbaarheid en Governance.

Erik-Jan Verdegaal

- CFO bij Anthony Veder Group, tot 1 december 2022 (hoofdfunctie);
- CFO bij Blendwell Food Group, per 1 december 2022 (hoofdfunctie);
- Lid Raad van Commissarissen bij Joint Financials Participations, tot 7 oktober 2022.

Het deskundigheidsprofiel van Erik-Jan Verdegaal is Financiën en controle.

Gertjan Giele

- Programmamanager Woningbouw bij Dienst Stedelijke Ontwikkeling, Gemeente Den Haag (hoofdfunctie).

Het deskundigheidsprofiel van Gertjan Giele is Vastgoedontwikkeling en Duurzaamheid.

Gertjan Giele is per 1 januari 2022 aangesteld als commissaris bij Padua. Hij heeft in januari een introductieprogramma doorlopen, waarin hij onder andere heeft kennisgemaakt met het management, diverse medewerkers en de HBNZ. Onderdeel van het programma was een rondrit en bezoek aan de bestaande complexen en ontwikkellocaties van Padua.

Ida Haisma

- Directeur bij Leiden Bio Science Park (hoofdfunctie);
- Lid Board of Directors Lygature;
- Lid Bestuur van Nationaal Farmaceutisch Kenniscentrum;
- Lid Kascommissie van Vereniging van Eigenaren Zeekant 91-94 Den Haag.

Ida Haisma was tot 1 juli commissaris op voordracht van de huurders met de deskundigheidsprofielen Innovatie en Vastgoed.

8.6.2. Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Ieder RvC-lid dient te handelen volgens de integriteitsverklaring die hij/zij heeft ondertekend. Door deze ondertekening geeft een commissaris aan dat hij of zij zich in het verleden, het heden en in de toekomst integer en in overeenstemming met de hiertoe opgestelde wet- en regelgeving en bedrijfsregels heeft en zal gedragen. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen hanteert de RvC een integriteitscheck.

Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de RvC. In het verslagjaar 2022 was er sprake van wijzigingen van hoofdfunctie van lid Erik-Jan Verdegaal en van nevenfuncties van voorzitter Ron Nulkes. Deze functies zijn besproken en gebleken is dat er geen sprake is van tegenstrijdige belangen.

De RvC is zodanig samengesteld dat de leden ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook onafhankelijk en kritisch kunnen functioneren en hun taak naar behoren kunnen vervullen. De leden van de RvC hebben geen nevenfuncties die in strijd zijn met het belang van Padua. Met andere woorden: er is een waarborg dat de leden van de RvC op onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Voor meer informatie verwijzen we u naar de pagina 'Governance' op de website van Padua. Uit de Governance-inspectie (zie 2.3) is gebleken dat Padua op een goede manier invulling geeft aan integriteit.

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid. Eenieder is uitgenodigd zich tot de RvC te wenden als daartoe aanleiding is. De contactgegevens van de RvC staan op onze website: ws-padua.nl/contact. Daarnaast zoeken de RvC-leden actief de belanghouders op. Zo waren er leden van de RvC aanwezig bij de belanghoudersbijeenkomst op 12 oktober en bij de achterbanbijeenkomst van HBNZ op 20 oktober.

De leden van de RvC zijn lid van de VTW. Ze ontvangen hier vanuit nieuwsbrieven, vaktijdschriften en brochures.

Zelfevaluatie

De jaarlijkse zelfevaluatie van de RvC heeft plaatsgevonden op 24 oktober, onder begeleiding van Theo Stubbé van Blauw BV. Daarbij hebben leden van de RvC en de directeur-bestuurder zich eerst individueel uit kunnen spreken met een open vragenlijst. De uitkomst is teruggekoppeld, op basis waarvan een agenda is opgesteld voor het gezamenlijke gesprek. De RvC-leden en de bestuurder zijn tevreden over wijze van vergaderen, onderlinge samenwerking en het voorzitterschap. Ook is stilgestaan bij de wisselingen in het team en het beperkte onderlinge contact in Coronatijd. De RvC neemt zich voor meer proactief de veranderingen in de maatschappelijke opgave te bespreken. Met de komst van de nieuwe commissarissen wil de RvC tijd nemen voor onderling contact en wordt er gesproken over de verdeling in verantwoordelijkheden en deelname aan commissies.

Permanente educatie (PE)

Iedere commissaris dient jaarlijks minimaal 5 PE-punten te behalen. Deze scholing is gericht op de ontwikkeling van competenties en/of vakkennis en beroepsvaardigheden die relevant zijn voor de corporatiecommissaris. Het is mogelijk om een overschot uit het voorafgaande jaar in te zetten in het huidige jaar. Van deze mogelijkheid maakte de voorzitter gebruik.

Alle RvC leden hebben voldaan aan de VTW-norm. In de onderstaande tabel zijn de behaalde PE-punten opgenomen.

Naam	PE-norm 2022	PE-behaald 2022	PE-saldo 2021	Voldaan	PE-saldo 2022
R.C. Nulkes	5	3	4	Ja	2
C.H.B. Heemskerck	5	15	2	Ja	5
E.J.H.C. Verdegaal	5	9	5	Ja	5
G.J.M. Giele	5	12	-	Ja	5
I.M. Haisma	3 (tot 1/7)	-	5	Ja	-

8.7. Bezoldiging

De bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2022 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2022. De RvC van Padua onderschrijft de uitgangspunten die in de beroepsregel worden gehanteerd, waaronder de gepaste terughoudendheid die een RvC van een woningcorporatie dient te betrachten bij het vaststellen van de hoogte van zijn eigen bezoldiging. Soberheid en doelmatigheid zijn gepast vanwege de publieke taak van de corporatie. De maximale bezoldiging die de beroepsregeling hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de wettelijke bepalingen van de WNT wordt voorgeschreven. De bezoldigingsmaxima in de beroepsregeling zijn gekoppeld aan de zwaarte van de functie van de RvC, die verband houdt met de zwaarte van de corporatie. De bezoldiging is onafhankelijk van prestaties van de corporatie.

Over 2022 bedroeg de bezoldiging voor de voorzitter € 16.320 en voor de leden € 10.880 op jaarbasis volgens RvC-besluit van 21 april. In bezoldigingsklasse D bedraagt de maximale bezoldiging op grond van de WNT over heel 2022 voor de voorzitter € 20.400 en voor de leden € 13.600 op jaarbasis.

De uitgekeerde bedragen zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Naam	Ontvangen bezoldiging (x € 1)
R.C. Nulkes	16.320
C.H.B. Heemskerk	10.880
E.J.H.C Verdegaal	10.880
G.J.M. Giele	10.880
I.M. Haisma	5.395
Totaal	54.355

Naast de bezoldiging stelt Padua middelen ter beschikking voor activiteiten op het gebied van professionalisering en deskundigheidsbevordering (permanente educatie), evaluatie en onbelaste kosten die de individuele commissaris, uit hoofde van zijn/haar functie bij Padua maakt. De corporatie voldoet ook de kosten voor de aansprakelijkheids- en rechtsbijstandsverzekering die zij heeft afgesloten voor de commissarissen in verband met het uitoefenen van de functie.

8.8. Tot slot

De Raad van Commissarissen heeft kennisgenomen van het verslag van de bestuurder over het boekjaar 2022 en de bijbehorende jaarrekening. Tevens heeft de RvC met instemming kennisgenomen van de over de jaarrekening en het bestuursverslag uitgebrachte verklaring van BDO Audit en Assurance B.V. De middelen van Sint Antonius van Padua zijn uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting besteed. Activiteiten hebben uitsluitend plaatsgevonden ten behoeve van de volkshuisvesting en de leefbaarheid, in overeenstemming met de statuten van de stichting.

De Raad van Commissarissen van Sint Antonius van Padua kan zich met genoemde stukken verenigen en stelt de jaarrekening 2022 en het bestuursverslag 2022 vast.

Ron Nulkes (voorzitter)
Conny Heemskerk (vicevoorzitter)
Erik-Jan Verdegaal (lid)
Gertjan Giele (lid)
Cornelie van Bergenhenegouwen (lid)

9. Jaarrekening 2022

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2022	44
Winst- en verliesrekening over 2022	46
Kasstroomoverzicht over 2022	47
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2022	49
Toelichting op de balans per 31 december 2022	59
Financiële instrumenten	70
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen	72
Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022	73
Overige informatie	82

Balans per 31 december 2022

(Voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	2022	2021
Vaste activa		
1. Immateriële vaste activa	309	247
2. Vastgoedbeleggingen		
2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	354.163	308.464
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	106.712	99.734
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.105	5.546
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.810	10.313
Totaal van vastgoedbeleggingen	467.790	424.057
3. Materiële vaste activa		
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.465	1.409
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvorderingen	158	259
4.2 Overige vorderingen	859	859
Totaal van financiële vaste activa	1.017	1.118
Totaal van vaste activa	470.581	426.831
Vlottende activa		
5. Voorraden		
5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	383	439
5.2 Overige voorraden	20	18
Totaal van voorraden	403	457
6. Vorderingen		
6.1 Huurdebiteuren	79	66
6.2 Belastingen en premies van sociale verzekering	1.174	172
6.3 Overlopende activa	219	135
Totaal van vorderingen	1.472	373
7. Liquide middelen	415	308
Totaal van vlottende activa	2.290	1.138
Totaal van activa	472.871	427.969

PASSIVA	2022	2021
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserves	295.867	259.665
8.2 Overige reserves	56.679	57.657
8.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	42.440	35.224
Totaal van eigen vermogen	394.986	352.546
9. Voorzieningen		
9.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	980	1.323
9.2 Overige voorzieningen	59	51
Totaal van voorzieningen	1.039	1.374
10. Langlopende schulden		
10.1 Schulden aan overheid	4.038	5.916
10.2 Schulden aan banken	59.966	54.160
10.3 Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.489	5.094
10.4 Overige schulden	5	16
Totaal van langlopende schulden	68.498	65.186
11. Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan overheid	210	336
11.2 Schulden aan banken	5.194	5.186
11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.443	1.073
11.4 Schulden t.z.v. belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	-	663
11.5 Overlopende passiva	1.501	1.605
Totaal van kortlopende schulden	8.348	8.863
Totaal van passiva	472.871	427.969

Winst- en verliesrekening over 2022

(x € 1.000)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Winst- en verliesrekening		
12.1 Huuropbrengsten	15.387	14.696
12.2 Opbrengsten servicecontracten	107	105
12.3 Lasten servicecontracten	83	72
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.067	890
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	6.858	4.377
12.6 Overige directe operationele lasten expl. bezit	1.129	2.165
12. Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	6.357	7.297
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	3.336	2.326
13.2 Toegerekende organisatiekosten	-12	-12
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-2.337	-1.256
13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	987	1.058
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-820	683
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.861	31.264
14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	164	173
14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.205	32.120
15. Overige organisatiekosten	-435	-1.661
16. Kosten omtrent leefbaarheid	-169	-134
17.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	-
17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.352	-2.525
17. Totaal van financiële baten en lasten	-2.330	-2.525
Totaal van resultaat voor belastingen	42.615	36.155
18. Belastingen	-175	-931
Totaal van resultaat na belastingen	42.440	35.224

Kasstroomoverzicht over 2022

(Directe methode) (x € 1.000)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	15.396	14.716
Vergoedingen	246	201
Overige bedrijfsontvangsten	75	56
Ontvangen interest	-	-
Saldo ingaande kasstromen	<u>15.717</u>	<u>14.973</u>
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	1.552	1.417
Onderhoudsuitgaven	5.261	3.151
Overige bedrijfsuitgaven	2.836	2.573
Betaalde interest	2.532	2.708
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	46	46
Verhuurdersheffing	-	1.191
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	34	14
Vennootschapsbelasting	1.072	1.084
Saldo uitgaande kasstromen	<u>13.333</u>	<u>12.184</u>
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	<u>2.384</u>	<u>2.789</u>
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.476	2.160
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	19
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	<u>2.476</u>	<u>2.179</u>
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	6.073	11.458
Verbeteruitgaven	1.436	443
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	819	256
Investeringen overig	259	202
Totaal van verwerving van materiele vaste activa	<u>8.587</u>	<u>12.359</u>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	<u>-6.111</u>	<u>-10.180</u>
Transport	<u>-3.727</u>	<u>-7.391</u>

Kasstroomoverzicht over 2022 vervolg

(Directe methode) (x € 1.000)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Transport	-3.727	-7.391
Nieuwe te borgen leningen	11.000	6.626
Aflossing geborgde leningen	7.166	6.389
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.834	237
Toename (afname) van geldmiddelen	107	-7.154
Geldmiddelen aan het begin van de periode	308	7.462
Geldmiddelen aan het einde van de periode	415	308

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2022

Algemeen

Op 1 september 1918 is de RK Woningbouwvereniging Sint Antonius van Padua opgericht. Op 4 augustus 1994 is de vereniging omgezet in een stichting. De stichting is statutair gevestigd op Forum 5, 2211 LV te Noordwijkerhout. Wij zijn een sociale verhuurder in de woningmarktregio Holland Rijnland en in het bijzonder in de gemeente Noordwijk. Bij de Kamer van Koophandel zijn wij geregistreerd onder nummer 28036171. Deze jaarrekening bevat financiële informatie van de individuele rechtspersoon Woningstichting Sint Antonius van Padua.

Regelgeving

Wij hebben de jaarrekening opgesteld met inachtneming van artikel 35 van de Woningwet. Het eerste lid van dit artikel schrijft de toepassing van BW2 Titel 9 voor, behoudens enkele specifieke uitzonderingen. In lid 6 is bepaald dat bij ministeriële regeling nader voorschriften worden gegeven omtrent de inrichting van de jaarrekening. Behalve de Woningwet zijn tevens het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting en de Regeling Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting van toepassing, in artikel 15 lid 1 van RTIV 2015 is bepaald dat de jaarrekening een balans, een winst- en verliesrekening en een kasstroomoverzicht bevat die zijn ingericht overeenkomstig het model dat is opgenomen in de op het verslagjaar betrekking hebbende bijlage 3 bij deze regeling ('dVi de Verantwoordingsinformatie verslagjaar 2022'). Verder zijn de Beleidsregels toepassing Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector ('WNT') en de door de Raad voor de Jaarverslaggeving uitgegeven richtlijnen toegepast, waaronder Richtlijn 645 'Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' in het bijzonder. De jaarrekening is opgemaakt op 19 juni 2023.

Oordelen en schattingen

Bij de toepassing van de grondslagen en regels voor het opstellen van de jaarrekening vormt het bestuur zich diverse oordelen en schattingen. De belangrijkste oordelen en schattingen hebben betrekking op de activa in exploitatie (zowel het Daeb als het niet-Daeb vastgoed), de voorzieningen, de waardeverminderingen en de acute en latente belastingen. De hierbij behorende veronderstellingen zijn vermeld in de toelichting bij de hiervoor genoemde jaarrekeningposten.

De Covid 19 crisis raakte ons ook nog in het begin van 2022. Daarna is de pandemie op z'n retour gegaan. De meeste beperkende maatregelen zijn afgebouwd, en de bedrijfsvoering kon weer worden opgepakt.

Vanaf februari is het vooral de oorlog in Oekraïne, die gevolgen heeft voor de hele wereld. Ook in Nederland zijn de prijzen voor energie, bouwmaterialen en voedsel flink gestegen. Dat leidt voor veel van onze huurders tot een verlaging van het besteedbaar inkomen. We zijn alert geweest op de effecten voor onze huurders en hebben maatwerk toegepast. Inmiddels is er ook op landelijk niveau geacteerd, waardoor effecten op huurachterstand kunnen worden voorkomen. Ook is de inflatie nu dalende. We zien geen significant risico voor de continuïteit.

Salderen

Een actief en een post van het vreemd vermogen worden gesaldeerd in de jaarrekening opgenomen uitsluitend indien en voor zover het stellige voornemen bestaat om het saldo als zodanig of beide posten simultaan af te wikkelen, en een deugdelijk juridisch instrument beschikbaar is om het actief en de post van het vreemd vermogen gesaldeerd en simultaan af te wikkelen.

Financiële instrumenten

Onder financiële instrumenten worden primaire financiële instrumenten zoals vorderingen en schulden verstaan. Alle aan- en verkopen volgens standaard markconventies van financiële activa worden opgenomen per transactiedatum, dat wil zeggen de datum waarop wij de bindende overeenkomst aangaan. Voor de grondslagen van de primaire financiële instrumenten wordt verwezen naar de behandeling per balanspost.

Grondslagen van balanswaardering in de jaarrekening 2022

Immateriële vaste activa

Algemeen

Een immaterieel vast actief wordt in de balans opgenomen als:

- De kosten van het actief betrouwbaar kunnen worden vastgesteld;
- Het waarschijnlijk is dat de toekomstige economische voordelen, die een actief in zich bergt, toekomen aan de toegelaten instelling.

De immateriële vaste activa worden gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs verminderd met de cumulatieve afschrijvingen en indien van toepassing cumulatieve bijzondere waardeverminderingen. Het afschrijven van de immateriële vaste activa geschiedt stelselmatig op basis van de geschatte economische levensduur. Voor de onder deze post opgenomen software (Tobias AX en Trace & Treasury) is de afschrijvingstermijn bepaald op tien jaar.

Vastgoedbeleggingen

(Daeb en niet-Daeb) Vastgoed in exploitatie

Classificatie en kwalificatie

Het vastgoed in exploitatie wordt op objectniveau geclassificeerd naar Daeb (sociaal) en niet-Daeb (commercieel) vastgoed, rekening houdend met de criteria van de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen. Op grond van deze criteria omvat het sociaal vastgoed de woningen met een huurprijs tot aan de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerend goed dat wordt verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijn-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de EC-beschikking d.d. 15 december 2009. Het commercieel vastgoed omvat volgens de eerdergenoemde criteria de woningen met een huurprijs boven de huurliberalisatiegrens (huurtoeslaggrens) op contractdatum, het bedrijfsmatig vastgoed (niet zijnde maatschappelijk vastgoed) en het overige commercieel vastgoed.

Complexindeling

Het sociaal vastgoed en het commercieel vastgoed is opgedeeld naar waarderingscomplexen. Een waarderingscomplex is een samenstel van verhuureenheden, dat in principe bestaat uit vergelijkbare verhuureenheden voor wat betreft type vastgoed, bouwperiode en locatie, en dat als één geheel aan een derde partij in verhuurde staat kan worden verkocht. Een waarderingscomplex kan daarom worden gedefinieerd als een aaneengesloten blok verhuureenheden van dezelfde bouwperiode. Alle verhuureenheden van de toegelaten instelling maken deel uit van een waarderingscomplex of zijn een afzonderlijk waarderingscomplex. Het kan voorkomen dat een waarderingscomplex bestaat uit sociaal en commercieel vastgoed. In dat geval wordt, nadat de waarde van het waarderingscomplex is bepaald, de waarde opgesplitst in een deel dat aan het sociaal vastgoed, respectievelijk aan het commerciële deel kan worden toegerekend.

Waardering bij eerste verwerking sociaal en commercieel vastgoed

Bij de eerste verwerking wordt het sociaal vastgoed in exploitatie en het commercieel vastgoed in exploitatie gewaardeerd tegen de kostprijs. De kostprijs omvat de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten minus eventuele investeringssubsidies. De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van de bestede externe kosten en de hieraan direct toerekenbare kosten. De in de toekomst te maken kosten van sloop worden ten laste van het resultaat verantwoord in het jaar dat de exploitatie door sloop wordt beëindigd.

Waardering na eerste verwerking

Onroerende zaken in exploitatie worden op grond van artikel 35 lid 2 van de Woningwet na de eerste verwerking gewaardeerd tegen 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 in overeenstemming met de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde').

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

Op basis van artikel 31 van het BTIV wordt bij de waardering onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën:

- Woongelegenheden;
- Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed (BOG en MOG);
- Parkeergelegenheden;
- Intramuraal zorgvastgoed.

Wij hanteren de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022, inclusief de update van januari 2023 voor al ons vastgoed, te weten woongelegenheden, parkeergelegenheden, BOG, MOG en intramuraal zorgvastgoed. Wij maken geen gebruik van een taxateur.

Bij de waardering van het vastgoed worden een doorexploteer- en een uitpondscenario onderscheiden. De marktwaarde is de hoogste van beide waarderingen. Het handboek volgt de netto contante waarde methode, de DCF-methode. Via de DCF-methode worden de toekomstige inkomende en uitgaande kasstromen contant gemaakt naar het heden aan de hand van een disconteringsvoet, inclusief de eindwaarde die de geschatte opbrengstwaarde is van het vastgoed aan het einde van de DCF-periode. Hierbij wordt verondersteld dat de jaarbedragen medio het jaar ontvangen, respectievelijk betaald worden. De berekening van de netto contante marktwaarde wordt bij alle typen vastgoed uitgevoerd voor een exploitatieperiode van vijftien jaar.

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

Na eerste verwerking wordt een waardevermindering of -vermeerdering van de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie verantwoord in de winst- en verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. De waardevermindering of -vermeerdering wordt gescheiden tot uitdrukking gebracht en in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie. Tevens is bij toepassing van de basisversie sprake van een portefeuillewaardering in plaats van complexwaardering, waardoor er tevens een bepaalde onnauwkeurigheid kan bestaan in de allocatie binnen het eigen vermogen tussen de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

Uitgaven na eerste verwerking

Uitgaven na eerste verwerking ten behoeve van het complex aangaande het sociaal en commercieel vastgoed, die voldoen aan de algemene activeringscriteria worden geactiveerd tegen kostprijs en vervolgens getoetst aan het verschil in marktwaarde van het complex vóór 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'.

Herclassificatie van vastgoed in exploitatie en/of onroerende zaken verkocht onder voorwaarden geschiedt slechts indien sprake is van een wijziging in gebruik of beleid, gestaafd door:

- Daadwerkelijke aanvang van activiteiten ten behoeve van verkoop van vastgoed dat niet meer in exploitatie is;
- Verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie waarbij de transactie kwalificeert als financieringstransactie;
- Terugkoop van onder voorwaarden verkochte onroerende zaken die als financieringstransactie zijn aangemerkt ten behoeve van de eigen exploitatie of verkoop;
- Beëindiging van de duurzame exploitatie van bestaand vastgoed om nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren.

Beleidswaarde

Wij vermelden de beleidswaarde in de toelichting van de jaarrekening en nemen een beleidsmatige beschouwing op in het bestuursverslag. De beleidswaarde sluit aan op ons beleid en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van ons 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:

- Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zake;
- Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie;
- Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie;
- Inrekening van 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.

Hieronder worden verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheer activiteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening.

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

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt beleidswaarde	2022	2021
Streefhuur per woning incl. aftopping (ook op liberalisatiegrens)	€ 714,87	€ 701,35
Onderhoudsnorm per woning (gewogen)	€ 3.096,13	€ 2.324,13
Beheerlasten per woning (gewogen)	€ 1.091,56	€ 1.005,02
Discontovoet	5,59%	5,87%

In onderstaande tabel wordt aangegeven welk effect een positieve of negatieve aanpassing van deze uitgangspunten bij het bezit heeft op de beleidswaarde:

Effect op beleidswaarde (x €1.000)	Mutatie	Hoger	Lager
Disconteringsvoet	0,5%	-/- € 17.822	€ 21.163
Streefhuur	€ 25	€ 8.570	-/- € 10.527
Lasten onderhoud en beheer	€ 100	-/- € 7.286	€ 7.286

Herwaarderingsreserve

Jaarlijks wordt op balansdatum de marktwaarde van onroerende zaken in exploitatie opnieuw bepaald. Winsten of verliezen ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het waarderingscomplex worden verantwoord in de winst- en verliesrekening. Voor het positieve verschil tussen de marktwaarde van het waarderingscomplex en de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering, wordt een herwaarderingsreserve gevormd.

Het expliciet opnemen van een herwaarderingsreserve in de balans als onderdeel van het eigen vermogen benadrukt voor de gebruiker van de jaarrekening dat een deel van het eigen vermogen op het waarderingsmoment nog niet gerealiseerd is.

Afschrijvingen

Op de onroerende zaken in exploitatie gewaardeerd op marktwaarde wordt niet afgeschreven.

Buitengebruikstelling als gevolg van sloop

Indien op het waarderingscomplex of een deel daarvan, op de waarde peildatum 31 december 2022 een ook voor een derde, onherroepelijke verplichting tot sloop van toepassing is, wordt hier bij de waardering rekening mee gehouden. De sloopkosten worden in het jaar van uitgave ten laste van het resultaat gebracht.

Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Voor onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de VOV-regeling door ons worden overgedragen aan derden waarbij de regeling kwalificeert als financieringstransactie, eindigt het eigen gebruik en wordt het vastgoed geherrubriëerd als vastgoed verkocht onder voorwaarden.

De onroerende zaken verkocht onder voorwaarden worden gewaardeerd op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de contractuele korting. Een eventuele waardevermeerdering of -vermindering van de boekwaarde van de onroerende zaken op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst- en verliesrekening onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

Na eerste verwerking vindt waardering plaats tegen de getaxeerde leegwaarde na aftrek van de in het VOV-contract overeengekomen korting. De leegwaarde wordt jaarlijks opnieuw geschat. Waardeveranderingen worden in het resultaat verantwoord onder de post 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden'.

De regeling kwalificeert als een financieringstransactie indien niet alle belangrijke economische voor- en nadelen zijn overgedragen. Dit is in het kader van de VOV-regeling doorgaans het geval indien sprake is van een terugkoopplicht dan wel een terugkooprecht tegen een significant lagere terugkoop prijs dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Voor de in de regeling overeengekomen overdrachtswaarde heeft de corporatie een terugkoopverplichting, die jaarlijks wordt gewaardeerd op de bij overdracht ontstane terugkoopverplichting, rekening houdend met de contractvoorwaarden betreffende terugkoop waaronder de deling van de jaarlijkse waardeontwikkeling van de woning in het economisch verkeer. De terugkoopverplichting wordt als verplichting op de balans opgenomen zonder rekening te houden met de tijdswaarde van geld aangezien inschatting van het tijdstip waarop terugkoop in de toekomst plaatsvindt, mede gelet op de onbepaalde terugkooptermijn, niet goed mogelijk is. Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar plaatsvindt wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

De waardeveranderingen ter zake van de woningen verkocht onder voorwaarden (na herclassificatie) en die ter zake de terugkoopverplichtingen worden in het resultaat verantwoord onder de post Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden.

Ultimo boekjaar wordt het verschil (indien positief) tussen de dan opnieuw vastgestelde leegwaarde na aftrek van contractuele korting en de – gefixeerde – boekwaarde op moment van herclassificatie op basis van de oude grondslag verwerkt in een herwaarderingsreserve.

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Vastgoed in ontwikkeling of aanbouw bestemd voor de eigen exploitatie wordt gewaardeerd tegen verkrijgings- of verwaardingsprijs, danwel de lagere marktwaarde in verhuurde staat (RJ 645.209).

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

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

Bij gereedkomen van vastgoed in ontwikkeling voor de eigen exploitatie vindt overboeking van het gehele saldo plaats naar 'Vastgoed in exploitatie'. Bij deze overboeking wordt voor het bepalen van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs uitgegaan van de initiële verkrijgings- of vervaardigingsprijs, zonder rekening te houden met waardeveranderingen.

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

Tijdens de bouw wordt geen rente geactiveerd.

Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

De onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gewaardeerd tegen de kostprijs (verkrijgingsprijs of vervaardigingsprijs), minus eventuele investeringssubsidies, verminderd met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingverliezen. Er zijn geen rentekosten in de, tegen de vervaardigingsprijs gewaardeerde, materiële vaste activa opgenomen.

De afschrijving is lineair en gebaseerd op de verwachte gebruiksduur rekening houdend met de restwaarde en:

- Over terreinen wordt niet afgeschreven;
- De bedrijfsgebouwen worden in vijftig jaar afgeschreven;
- De overige materiële vaste activa wordt in drie tot tien jaar afgeschreven.

Indien de verwachting betreffende de afschrijvingsmethode, gebruiksduur of restwaarde in de loop van de tijd wijzigingen ondergaat, worden deze wijzigingen als een schattingswijziging verantwoord.

Buiten gebruik gestelde materiële vaste activa worden gewaardeerd tegen de kostprijs dan wel de lagere opbrengstwaarde. Een materieel vast actief wordt niet langer in de balans opgenomen na vervreemding of wanneer geen toekomstige prestatie-eenheden van het gebruik of de vervreemding worden verwacht. De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt.

Financiële activa

Overige financiële vaste activa

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een latente belastingverplichting opgenomen. Voor alle verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering en voor beschikbare voorwaartse verliescompensatie wordt een latente belastingvordering opgenomen voor zover er latente verplichtingen tegenover staan, of dat het waarschijnlijk is dat er voldoende winst beschikbaar is voor verrekening. De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden opgenomen onder de financiële vaste activa respectievelijk voorzieningen.

De waardering van latente belastingverplichtingen en -vorderingen wordt gebaseerd op de fiscale gevolgen van de door ons, per balansdatum, voorgenomen wijze van realisatie of afwikkeling van activa, voorzieningen, schulden of overlopende passiva. Latente vorderingen worden opgenomen voor zover het waarschijnlijk is dat er in de toekomst belastbare winsten zijn die voor realisatie van het tijdelijk verschil dan wel compensabele verliezen kunnen worden aangewend. Hierbij wordt uitgegaan van het geldende belastingtarief. De latente belastingverplichtingen en -vorderingen worden gewaardeerd tegen contante waarde.

De belastbare en verrekenbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale waardering van het vastgoed in exploitatie tenderen naar nihil bij waardering tegen de contante waarde, omdat de veronderstelling is dat de corporatie de omvang van de portefeuille in stand houdt en daardoor het fictieve afwikkelmoment oneindig ver in de toekomst ligt.

De latente belastingvorderingen en -verplichtingen worden gesaldeerd indien wij een in rechte afdwingbaar recht hebben om actuele belastingvorderingen te salderen met actuele belastingverplichtingen en de uitgestelde belastingvorderingen en de uitgestelde belastingverplichtingen verband houden met winstbelastingen die betrekking hebben op dezelfde fiscale eenheid en door dezelfde belastingautoriteit worden geheven.

Leningen u/g en vorderingen

De verstrekte leningen en vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Baten en lasten worden in de winst- en verliesrekening verwerkt zodra de vorderingen aan een derde worden overgedragen of een bijzondere waardevermindering ondergaan, evenals via het amortisatieproces.

Vorraden

Vastgoed bestemd voor verkoop

Dit betreffen leeggekomen woningen die op de verkooplijst staan en teruggekochte VOV-woningen als gevolg van een terugkoopplicht, bestemd voor verkoop. De waardering van deze woningen is op het moment van verkrijging de marktwaarde na aftrek van de contractuele korting.

Dit is tevens de waardering waarvoor de woningen worden opgenomen in de voorraad. Na eerste verwerking wordt rekening gehouden met de lagere opbrengstwaarde. Dit is de verwachte verkoopprijs die wordt bepaald op basis van een taxatie.

Overige voorraden

De voorraad onderhoudsmaterialen wordt gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs of lagere opbrengstwaarde.

Vorderingen

De overige vorderingen die geen onderdeel zijn van de handelsportefeuille, worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde vermeerderd met transactiekosten en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs minus benodigde voorziening voor oninbaarheid.

Liquide middelen

Onder liquide middelen worden verstaan kasmiddelen en de tegoeden op bankrekeningen. Liquide middelen worden gewaardeerd op basis van nominale waarde. Liquide middelen die (naar verwachting) langer dan twaalf maanden niet ter beschikking staan van de groep, worden als financiële vaste activa gerubriceerd.

Voorzieningen

Een voorziening wordt gevormd indien wij op balansdatum een in rechte afdwingbare of feitelijke verplichting hebben waarvan het waarschijnlijk is dat voor de afwikkeling een uitstroom van middelen noodzakelijk is en waarvan de omvang betrouwbaar is te schatten. De omvang van de voorziening wordt bepaald door de beste schatting van de bedragen die noodzakelijk zijn om de desbetreffende verplichtingen en verliezen per balansdatum af te wikkelen. Tenzij anders vermeld, worden voorzieningen gewaardeerd tegen nominale waarde.

Indien het waarschijnlijk is dat voor uitgaven die noodzakelijk zijn om een voorziening af te wikkelen een vergoeding van een derde wordt ontvangen, wordt deze vergoeding gepresenteerd als een afzonderlijk actief.

Voorziening onrendabele investeringen

Nieuwbouw

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

Na-investeringen

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

Overige voorzieningen

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

Langlopende schulden

Bij de eerste opname van langlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten. De langlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, evenals via het amortisatieproces.

Voor de waarderingsgrondslag betreffende terugkoopverplichtingen op grond van onroerende zaken in exploitatie die in het kader van de VOV-regeling door de corporatie zijn overgedragen aan derden, wordt verwezen naar paragraaf 'Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden' van dit hoofdstuk.

Kortlopende schulden

Bij de eerste opname van kortlopende schulden worden deze opgenomen tegen reële waarde verminderd met de direct daaraan toe te rekenen transactiekosten.

De overige kortlopende schulden worden na de eerste waardering gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs volgens de effectieve-rentemethode. Winst of verlies worden in de winst- en verliesrekening opgenomen zodra de verplichtingen niet langer op de balans worden opgenomen, evenals via het amortisatieproces.

Grondslagen van resultaatbepaling over 2022

Algemeen

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

Bijzondere baten of lasten die behoren tot de gewone bedrijfsuitoefening, worden op grond van aard, omvang of het incidentele karakter afzonderlijk toegelicht teneinde een goed inzicht te geven in het resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening van de corporatie en met de ontwikkeling daarin. Bijzondere posten worden met het oog op de analyse en de vergelijkbaarheid van de resultaten zoveel mogelijk naar aard en omvang afzonderlijk toegelicht.

Huuropbrengsten

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

Opbrengsten en lasten servicecontracten

De opbrengsten servicecontracten betreffen niet afrekenbare vergoedingen van huurders boven de netto huurprijs voor leveringen en diensten. De opbrengsten worden verminderd met derwing wegens oninbaarheid. De kosten van deze niet verrekenbare leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten.

Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Hier worden zowel de directe lasten voor de verhuur en beheeractiviteiten als de indirecte lasten via de kostenverdeelstaat verantwoord.

Lasten onderhoudsactiviteiten

De werkelijke onderhoudskosten voor dagelijks en planmatig onderhoud worden ten laste van de exploitatie gebracht. Het dagelijks onderhoud wordt onderscheiden in de kosten van derden en de kosten van de eigen dienst. De onderhoudslasten hebben vrijwel altijd betrekking op vervanging, activeerbare uitgaven voegen iets extra's toe dat voorheen niet aanwezig was.

Onder deze post 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. Alle aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet in de balans opgenomen verplichtingen.

Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Onder deze post wordt de verhuurderheffing met een eventuele vermindering als gevolg van investeringen in nieuwbouw en/of duurzaamheid opgenomen, belastingen (onroerendezaakbelasting, rioolrecht en waterschapslasten), verzekering (vooral bestaande uit de brand/storm polis) en de Aedes-contributie.

Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

De post 'Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille' betreft het saldo van de behaalde verkoopopbrengst minus de toerekenbare verkoop- en organisatiekosten en de geactiveerde waarde met betrekking tot het vastgoed.

Opbrengst uit verkoop van vastgoed wordt in de winst- en verliesrekening verwerkt als alle belangrijke rechten op economische voordelen evenals alle belangrijke risico's met betrekking tot de activa zijn overgedragen aan de koper, het bedrag van de opbrengst op betrouwbare wijze kan worden bepaald en ontvangst van de opbrengst waarschijnlijk is. Op basis van deze criteria wordt onder deze post de verkoopopbrengst van vastgoed in exploitatie onder aftrek van verkoopkosten en de boekwaarde verantwoord. De boekwaarde is op basis van de marktwaarde.

Hiernaast wordt onder deze post de opbrengstwaarde van verkocht vastgoed bestemd voor de verkoop (koopwoningen voor derden) verantwoord onder aftrek van de gemaakte direct toerekenbare verkoopkosten en de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde in verhuurde staat. Verder wordt hieronder verantwoord de verkoopopbrengst van onder VOV teruggekochte en vervolgens zonder voorwaarden doorverkochte woningen onder aftrek van de boekwaarde. De boekwaarde is de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting.

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

Woningen verkocht onder voorwaarden worden niet in het resultaat verantwoord in het geval de belangrijkste economische voor- en nadelen niet zijn overgedragen aan de koper. Dergelijke transacties worden verantwoord als financieringstransactie. Verwezen wordt naar de post 'Vastgoed verkocht onder voorwaarden' in de grondslagen van balanswaardering.

Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

Hieronder zijn begrepen de overige waardeveranderingen en de waardeveranderingen met betrekking tot de vastgoedportefeuille bestaande uit vastgoed in exploitatie, vastgoed in ontwikkeling, vastgoed verkocht onder voorwaarden en vastgoed bestemd voor verkoop.

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

Overige organisatiekosten

Hieronder zijn kosten voor treasury, verslaglegging, control, personeel (OR) en organisatie opgenomen. Met ingang van 2021 zijn hier ook de Obligo-inning en de bijdrage aan de Aw opgenomen. In 2021 is tevens de Volkshuisvestelijke bijdrage (als gevolg van de Vestia leningruil) opgenomen.

Leefbaarheid

Onder deze post zijn leefbaarheidsuitgaven op het gebied van sociale activiteiten en fysieke activiteiten opgenomen. De uitgaven betreffende sociale activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor ondersteuning van bewonersinitiatieven, leefbaarheidsonderzoeken en uitgaven voor activiteiten zoals welkomstbijeenkomsten nieuwe bewoners, bestrijding woonoverlast, buurtbemiddeling enzovoort.

De uitgaven betreffende fysieke activiteiten omvatten wijk gebonden uitgaven voor buurtcentra, bijzondere gebouwen (zoals wijksteunpunten, onderhoud groenvoorziening, beveiliging openbare ruimte, schoonmaakacties en dergelijke) en uitgaven voor activiteiten zoals inbraakbeveiliging, verlichting achterpad, afsluiting portieken enzovoort.

Rentebaten en rentelasten

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

Rentelasten worden toegerekend aan de opeenvolgende verslagperioden naar rato van de resterende hoofdsom. (Dis)agio en aflossingspremies worden als rentelast aan de opeenvolgende verslagperioden toegerekend zodanig dat samen met de over de lening verschuldigde rentevergoeding de effectieve rente in de winst- en verliesrekening wordt verwerkt en in de balans de amortisatiewaarde van de schuld. Periodieke rentelasten en soortgelijke lasten komen ten laste van het jaar waarover zij verschuldigd worden.

Personeel

Lonen, salarissen en sociale lasten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst-en-verliesrekening voor zover ze verschuldigd zijn aan werknemers respectievelijk de belastingautoriteit. We nemen een verplichting op als we ons aantoonbaar onvoorwaardelijk hebben verbonden om een ontslag- of transitievergoeding te betalen. Als het ontslag onderdeel is van een reorganisatie nemen we de kosten van een ontslag- of transitievergoeding op in een reorganisatievoorziening.

Belastingen

De belasting over het resultaat wordt berekend op basis van het in de winst- en verliesrekening verantwoorde resultaat, rekening houdend met fiscaal vrijgestelde posten en geheel of gedeeltelijk niet-afrekbare kosten.

Tevens wordt rekening gehouden met de wijzigingen in de latente belastingvorderingen en -schulden als gevolg van respectievelijk wijzigingen in het belastingtarief, herbeoordeling van de mogelijkheid tot realisatie van latente belastingvorderingen of een wijziging van de verwachte realisatie van een actief- of passiefpost.

De aldus bepaalde belastingpost wordt in de winst- en verliesrekening opgenomen, behoudens voor zover deze betrekking heeft op posten die rechtstreeks in het eigen vermogen worden opgenomen, in welk geval de belasting in het eigen vermogen wordt verwerkt.

Grondslagen voor het kasstroomoverzicht over 2022

Het kasstroomoverzicht is opgesteld volgens de directe methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit de liquide middelen. Ontvangsten en uitgaven als gevolg van interest, ontvangen dividenden en winstbelastingen zijn opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Transacties waarbij geen ruil van kasmiddelen plaatsvindt zijn niet in het kasstroomoverzicht opgenomen.

Toelichting op de balans per 31 december 2022

(x € 1.000)

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
1. Immateriële vaste activa		
Software Tobias AX	309	247
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	371	353
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-124	-88
Boekwaarde 1 januari	247	265
Mutaties		
Investeringen	107	18
Afschrijvingen	-45	-36
Totaal mutaties	62	-18
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	478	371
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-169	-124
Boekwaarde 31 december	309	247

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	354.163	308.464
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	106.712	99.734
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	5.105	5.546
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	1.810	10.313
Totaal van vastgoedbeleggingen	467.790	424.057

Mutatieoverzicht materiële vaste activa	2.1. Daeb vastgoed in exploitatie		2.2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	308.464	272.852	99.734	96.535
Mutaties				
Opleveringen	13.572	7.946	-	-
Investeringen	877	334	657	54
Aanpassingen marktwaarde	32.222	28.142	6.668	3.145
Herwaardering afboeking onrendabel	-385	-	-347	-
Aanschafwaarde overboeking voorraad	-50	-127	-	-
Herwaardering overboeking voorraad	-537	-683	-	-
Totaal mutaties	45.699	35.612	6.978	3.199
Boekwaarde 31 december	354.163	308.464	106.712	99.734
Som van de herwaarderingen	236.036	204.736	60.028	53.707

Toelichting op de aard van niet-Daeb activiteiten

Wij bezitten de volgende niet-Daeb verhuureenheden:

Niet-Daeb vhe in exploitatie	Aantal vhe 2022	Aantal vhe 2021
Huurwoningen	386	386
Bedrijfsonroerend goed	5	5
Parkeergelegenheden	174	174
Totaal	565	565

De 386 woningen zijn niet-Daeb omdat wij bij de scheiding Daeb / niet-Daeb gekozen hebben voor een gelijke slaagkans voor zowel de lagere inkomens als voor de middeninkomens, vanuit het uitgangspunt dat deze beide groepen problemen hebben met het zelfstandig vinden van betaalbare huisvesting. Bij het bedrijfsonroerend goed zijn vier eenheden opgenomen in de plint van het gebouw waar ook ons kantoor is gevestigd en verhuren we één pand naast onze eigen werkplaats aan de Walselij. Parkeervoorzieningen worden standaard onder het niet-Daeb vastgoed gecategoriseerd.

2.1 Daeb vastgoed in exploitatie en 2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie

Voor het waarderen van de woningen, de bedrijfsruimten en de parkeervoorzieningen gebruiken wij de 'Basis-variant'; hierbij hanteren we het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022'.

Basisvariant: Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022

Het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde bepaalt de marktwaarde van de onroerende zaken in exploitatie op basis van de contante waarde van de geschatte toekomstige kasstromen (Discounted Cash-Flow methode). De toekomstige kasstromen worden bepaald aan de hand van een doorexplotatie- en een uitpondscenario. Bij het doorexplotatiescenario is de veronderstelling dat het volledige complex in exploitatie blijft gedurende de DCF-periode. Bij het uitpondscenario is de veronderstelling dat na mutatie tot verkoop van individuele woningen tegen leegwaarde wordt overgegaan. De berekening wordt uitgevoerd over een DCF-periode van vijftien jaar.

In het doorexplotatie scenario wordt de huur bij mutatie aangepast naar de markthuur of de maximale huur, afhankelijk of de woongelegenheden bij mutatie is te liberaliseren:

- Indien de maximale huur hoger is dan liberalisatiegrens, dan is de nieuwe huur de markthuur;
- Indien de maximale huur lager dan of gelijk is aan de huurliberalisatiegrens, dan is de toe te passen huur bij mutatie het minimum van de markthuur danwel de maximale huur op basis van het woningwaarderingstelsel.

Om de kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022.

Mutatie- en verkoopkans

Deze is berekend conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2022, een gemiddelde van de opzeggingen van de afgelopen vijf jaar.

Financiering

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel (op één gemeentelijke lening na) gefinancierd met kapitaalmarktleningen onder WSW-garantie. Acht woningen aan de Andellaan zijn niet in onderpand gegeven. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven anders dan die aan het WSW, zie ook de volgende bladzijde.

Daeb vastgoed in exploitatie bestemd voor verkoop

Wij hebben voor de eerstkomende tien jaar een verkoopplan opgesteld waarin vijftig woningen bestemd zijn voor verkoop. Hiervan worden naar verwachting vijf woningen in het komend boekjaar verkocht, bij een geraamde boekwaarde van € 1,4 miljoen wordt een verkoopopbrengst van € 2,1 miljoen verwacht.

Actuele en verzekerde waarde

Onder het 'Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie' zijn 2.182 verhuureenheden opgenomen. De geschatte WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2021) van deze woningen bedraagt € 555 miljoen (2021: € 481 miljoen). De activa in exploitatie en ten dienste van de exploitatie zijn verzekerd tegen het risico van brand-, vliegtuig- en stormschade voor de herbouwwaarde. Deze bedraagt € 348,1 miljoen (2021: € 324,8 miljoen).

Beleidswaarde

De beleidswaarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 € 180 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde op deze datum bestaat uit de volgende onderdelen:

Beleidswaarde x € 1.000	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	354.163	106.712	460.875
Beschikbaarheid (doorexpl.)	61.097	17.745	78.842
Betaalbaarheid (huren)	-203.422	-45.680	-249.102
Kwaliteit (onderhoud)	-80.018	-16.727	-96.745
Beheer (beheerkosten)	-10.865	-3.126	-13.991
Totaal afslagen	-233.208	-47.788	-280.996
Beleidswaarde	120.955	58.924	179.879

Schattingen

De schattingen met betrekking tot de beleidswaardebepaling welke inherent zijn aan deze waarderinggrondslag, zijn van bijzonder belang door hun invloed op de jaarrekening en de waarschijnlijkheid dat toekomstige gebeurtenissen significant kunnen afwijken van de verwachtingen van het management zoals verwerkt in de beleidswaarde.

Verstreckte zekerheden

Zonder toestemming van het WSW is het de corporatie niet toegestaan om de woningen die met door het WSW geborgde leningen zijn gefinancierd te bezwaren met een beperkt recht (recht van pand/hypotheek, recht van opstal, recht van erfpacht, recht van vruchtgebruik) of de verplichting aan te gaan om deze woningen met een zekerheidsrecht te bezwaren (positieve hypotheekverklaring). Als gevolg hiervan zijn de woningen die met geborgde leningen zijn gefinancierd, niet met hypothecaire zekerheden bezwaard. Daarnaast heeft het WSW recht van eerste hypotheek en pand op onze woningen betreffende de door het WSW geborgde financiering, dit tot een bedrag van € 175 miljoen, te vermeerderen met rente, boete en kosten, begroot op 20% van dit bedrag, derhalve in totaal een bedrag van € 210 miljoen. Dit bedrag heeft betrekking op onze Daeb registergoederen.

Mutatieoverzicht materiële vaste activa	2.3. Onroerende zaken ver- kocht onder voorwaarden		2.4. Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	
	2022	2021	2022	2021
Boekwaarde 1 januari	5.546	5.320	10.313	5.716
Mutaties				
Opleveringen			-13.572	-7.946
Investeringen			5.499	12.308
Onrendabele investeringen boekjaar			-374	1.070
Mutatie voorziening onrendabele investeringen			-56	-835
Herclassificatie	-1.355	-410		
Aanpassingen marktwaarde	914	636		
Afwaarderingen				
Totaal mutaties	-441	226	-8.503	4.597
Boekwaarde 31 december	5.105	5.546	1.810	10.313

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie

Zes woningen zijn teruggekocht conform de VOV-regeling en daarna overgeheveld naar de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop voor een bedrag van € 1,4 miljoen. Vijf woningen zijn verkocht op de vrije markt en één woning is in de voorraad te verkopen woningen opgenomen.

De woningen zijn geherclassificeerd tegen verkrijgingsprijs, zijnde de reële waarde onder aftrek van de contractuele korting op het moment van afwikkeling van de terugkoopverplichting.

In 2013 is gestopt met het verkopen van woningen onder de VOV-regeling. Van de ultimo 2022 achttien (2021: 24) overgebleven VOV-woningen zijn er zestien overgedragen door middel van een VOV-contract, de overige twee door middel van een MGE-contract (complex Stockweide).

2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

Hieronder zijn investeringen en afwaarderingen voor het project van 22 woningen op het Bavo-terrein opgenomen.

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.465	1.409
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.296	2.166
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-887	-878
Boekwaarde 1 januari	1.409	1.288
Mutaties		
Investeringen	141	210
Desinvesteringen	-44	-80
Herclassificatie	-	-
Afschrijvingen	-85	-66
Afschrijvingen desinvesteringen	44	57
Totaal mutaties	56	121
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	2.393	2.296
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-928	-887
Boekwaarde 31 december	1.465	1.409
De boekwaarde kan worden onderscheiden in:		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	1.161	1.192
Roerende zaken ten dienste van de exploitatie	304	217

De WOZ-waarde van de bedrijfsgebouwen en -terreinen bedroeg per 1 januari 2022 € 898.000 (2021: € 880.000).

Afschrijvingen

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

- Over terreinen wordt niet afgeschreven;
- De bedrijfsgebouwen worden in vijftig jaar afgeschreven;
- De overige (im)materiële activa wordt in drie tot tien jaar afgeschreven.

	2022	2021
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvordering	158	259
4.2 Overige vorderingen	859	859
Totaal financiële vaste activa	1.017	1.118

4.1 Latente belastingvordering

Bij een aantal jaarrekeningposten is sprake van tijdelijke verschillen tussen de waardering van activa en passiva volgens jaarrekeninggrondslagen en fiscale grondslagen. De hieruit voortvloeiende latente belastingvorderingen, die tegen de contante waarde zijn opgenomen, worden hierna toegelicht. De gehanteerde disconteringsvoet is de gemiddelde rentevoet van de leningportefeuille die per 31 december 2022 3,965% bedraagt, verminderd met het tarief voor de vennootschapsbelasting van 25,8%.

De vastgoedportefeuille wordt, met uitzondering van de voor verkoop of sloop aangemerkte woningen, aangehouden ten behoeve van de exploitatie. Dit betekent dat er een grote mate van onzekerheid bestaat over de wijze waarop en wanneer het verschil tussen de commerciële en fiscale waardering gerealiseerd gaat worden. Om deze reden is voor dit verschil geen actieve belastinglatentie opgenomen.

VOV-woningen

Hierbij is sprake van een waarderingsverschil tussen de commerciële en fiscale boekwaarde. De nominale waarde bedraagt € 0.

Leningen o/g en u/g

In de jaarrekening is voor de leningenportefeuille een latente belastingvordering verantwoord voor het verschil tussen de fiscale waardering (i.c. marktwaarde) en de waardering als toegepast in de jaarrekening (geamortiseerde kostprijs). De latentie loopt af over de resterende looptijd van de leningen. De nominale waarde bedraagt € 201.000. De gemiddelde looptijd bedraagt 8,5 jaar. In 2023 is vermoedelijk een bedrag van € 5.000 verrekenbaar.

Agio Vestia leningruil

Onze volkshuisvestelijke bijdrage aan de leningruil is fiscaal in twee gelijke delen ten laste van de fiscale winst gebracht in 2021 en 2022. Het gedeelte van deze bijdrage dat in 2021 is geactiveerd is in 2022 in aftrek gebracht.

Het verloop van de in de balans tot waardering gebrachte latente belastingvorderingen in het boekjaar is op totaalniveau als volgt:

	2022	2021
Stand per 1 januari	259	187
Mutaties		
Vrijval agio als gevolg van Vestia leningruil	-117	117
Vrijval VOV-woningen	-9	-30
Mutatie (dis)agio leningen o/g en u/g	25	-15
Totaal mutaties	-101	72
Stand per 31 december	158	259

	2022	2021
	<hr/>	<hr/>
De onderverdeling van de latentie is hierna als volgt:		
4.1.1 VOV-woningen	-	9
4.1.2 (Dis)agio leningen o/g en u/g	158	133
4.1.3 Agio Vestia leningruil	-	117
Belastinglatentie 31 december	<hr/> 158	<hr/> 259

4.2 Overige vorderingen

Stand 1 januari	859	514
Herwaardering KoopStart 2022, 2017 – 2021	-	345
Stand 31 december	<hr/> 859	<hr/> 859

De looptijd van de KoopStart-vordering (€ 666.000) is afhankelijk van de verkoper en dus niet te voorspellen. De resterende € 193.000 bestaat uit de opbrengst van een perceel grond in De Zilk. De looptijd is afhankelijk van het verkrijgen van een bouwvergunning en deze wordt niet in 2023 verwacht.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	383	439
5.2 Overige voorraden	20	18
Totaal voorraden	<hr/> 403	<hr/> 457

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Stand 1 januari	439	416
Overboeking vanuit Activa in exploitatie	587	810
Overboeking vanuit VOV	1.103	469
Verkocht in het boekjaar	-1.746	-1.256
Stand 31 december	<hr/> 383	<hr/> 439

Onder Vastgoed bestemd voor verkoop is één Daeb-woning uit de reguliere voorraad opgenomen, (2021: één Daeb woning) en één ex VOV-woning (2021: één ex VOV-woning).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
6. Vorderingen (looptijd korter dan 1 jaar)		
6.1 Huurdebiteuren	79	66
6.2 Belastingen en premies van sociale verzekeringen	1.174	172
6.3 Overlopende activa	219	135
Totaal vorderingen	<u>1.472</u>	<u>373</u>

Deze vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	94	81
Voorziening wegens oninbaarheid	-15	-15
Totaal huurdebiteuren	<u>79</u>	<u>66</u>

Eind 2022 bedraagt de huurvordering op zittende huurders 0,46% van de huuropbrengsten. (2021: 0,44%).

6.2 Belastingen

Acute vennootschapsbelasting	1.170	172
Omzetbelasting	4	-
Totaal belastingen	<u>1.174</u>	<u>172</u>

6.3 Overlopende activa

Vooruitbetaalde kosten ICT	82	61
Vooruitbetaalde kosten verzekeringen	49	34
Vooruitbetaalde kosten overig	23	28
Overige overlopende activa	65	12
Totaal overlopende activa	<u>219</u>	<u>135</u>

7. Liquide middelen

Banken rekening-courant	415	57
Bank spaarrekeningen (dagelijks opvraagbaar)	-	250
Kas	-	1
Totaal liquide middelen	<u>415</u>	<u>308</u>

	2022	2021
	<hr/>	<hr/>
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserves	295.867	259.665
8.2 Overige reserves	56.679	57.657
8.3 Resultaat boekjaar	42.440	35.224
Totaal eigen vermogen	394.986	352.546

Per 31 december 2022 is in totaal € 296 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2021: € 260 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 waarden 2022 bepaald en is hiermee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslag en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 281 miljoen (2021: € 211 miljoen) in het eigen vermogen begrepen dat op basis van ons beleid niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van ons te voeren beleid.

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

Omdat onze doelstelling is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, wordt van het vastgoed in exploitatie slechts beperkt vervreemd. Bij mutatie van de woning wordt de huur verhoogd tot de streefhuur (voor Daeb woningen 80% en voor niet-Daeb woningen 90% van de maximale huur), rekening houdend met de aftoppingsgrenzen zoals vastgesteld in het Strategisch Voorraad Beleid.

8.1 Herwaarderingsreserves

Stand 1 januari	259.665	229.761
Mutatie herwaarderingsreserves	36.202	29.904
Stand 31 december	295.867	259.665

Bij het bepalen van de herwaarderingsreserves is de netto marktwaarde afgezet tegen de initiële verkrijgingsprijs zonder rekening te houden met afschrijvingen.

8.2 Overige reserves

Stand 1 januari	57.657	61.542
Resultaat vorig boekjaar	35.224	26.019
Mutatie herwaarderingsreserves	-36.202	-29.904
Stand 31 december	56.679	57.657

8.3 Resultaat boekjaar

Resultaat boekjaar	42.440	35.224
---------------------------	---------------	---------------

Bestemming van het resultaat 2022

Het bestuur stelt voor het resultaat aan het eigen vermogen toe te voegen, € 36,2 miljoen aan de herwaarderingsreserve en € 6,2 miljoen aan de overige reserves.

	2022	2021
9. Voorzieningen		
9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	980	1.323
9.2 Overige voorzieningen	59	51
Totaal voorzieningen	1.039	1.374

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand 1 januari	1.323	1.425
Vrijval onrendabele investering nieuwbouw Bavo-terrein, 22 woningen	-591	591
Vrijval onrendabele investering nieuwbouw Schippersvaartweg	-	-1.425
Vrijval onrendabele investering bestaand complex Guldemond	-732	732
Dotatie onrendabele investering nieuwbouw Bavo-terrein, 20 woningen	534	-
Dotatie onrendabele investering bestaand complex Brem-, Ericastraat	446	-
Stand 31 december	980	1.323

De voorziening heeft betrekking op projecten bestaand bezit en nieuwbouwprojecten. Het overgrote deel wordt naar verwachting binnen een jaar afgewikkeld.

9.2 Overige voorzieningen

Stand 1 januari	51	48
Toevoegingen	10	8
Onttrekkingen	1	-
Vrijval als gevolg van uitdienst treden	1	3
Stand 31 december	59	51

Dit betreft een voorziening voor loopbaanontwikkeling. Hiervan is € 59.000 kortlopend (< 5 jaar).

10. Langlopende schulden

	2022		
	> 1 - 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
10.1 Leningen overheid	883	3.155	4.038
10.2 Leningen banken	7.071	52.895	59.966
10.3 Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	4.489	4.489
10.4 Overige langlopende schulden	5	-	5
Totaal langlopende schulden	7.959	60.539	68.498
	2021		
	> 1 - 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Leningen overheid	1.087	4.829	5.916
Leningen banken	11.294	42.866	54.160
Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	5.094	5.094
Overige langlopende schulden	16	-	16
Totaal langlopende schulden	12.397	52.789	65.186

Deze schulden hebben een looptijd langer dan één jaar.

De gemiddelde rentevoet in het boekjaar bedraagt 3,965% (2021: 4,259%) exclusief de roll-over lening. Langlopende schulden met een resterende looptijd van minder dan één jaar, waaronder de aflossingsverplichtingen voor komend jaar, zijn verantwoord onder de kortlopende schulden. Er zijn geen schulden die als gevolg van het zich voordoen van bepaalde omstandigheden direct of binnen een jaar opeisbaar worden. Voor een toelichting op de renterisico's wordt verwezen naar het hoofdstuk 'Financiële instrumenten' op bladzijde 71.

10.1 en 10.2 Leningen overheid en banken

	<u>Overheid</u>	<u>Banken</u>	<u>Totaal</u>
Stand 1 januari 2022	6.252	58.373	64.625
Nieuwe leningen	-	15.000	15.000
Agio ten gevolge van Vestia leningruil	-	951	951
Aflossingen	2.004	9.164	11.168
Vrijval kortlopend deel agio	-	22	22
Totaal schuldrestant 31 december 2022	4.248	65.138	69.386
Aflossingsverplichting 2023	210	5.172	5.382
Stand 31 december 2022	4.038	59.966	64.004

Zekerheden

Van de leningen overheid en banken is € 68,9 miljoen (2021: € 66 miljoen) geborgd door het WSW. Het verschil met ons overzicht wordt veroorzaakt door het volledig meenemen van de roll-over door het WSW waar wij slechts het opgenomen deel meenemen en één lening is door de gemeente Noordwijk geborgd. Voor de door het WSW geborgde leningen hebben wij ons verplicht het onderliggend onroerend goed in exploitatie niet zonder toestemming te bezwaren, van bestemming te veranderen, te vervreemden of teniet te doen gaan. Vorig jaar hebben wij het WSW een volmacht ter hand gesteld voor een bedrag van € 210 miljoen (dit heeft betrekking op het Daeb-bezit)

Aflossingssysteem

De leningen worden afgelost op basis van het annuïtaire dan wel het fixe kostprijsstelsel. Bij één lening is sprake van een verschil tussen de reële waarde en de nominale waarde, deze lening wordt jaarlijks volgens de effectieve rentemethode geamortiseerd. (Zie ook de waarderingsgrondslagen).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Stand 1 januari	5.094	5.040
Mutaties		
Teruggekochte woningen voor verkoop	-1.355	-410
Herwaarderingen	750	464
Totaal mutaties	-605	54
Stand 31 december	4.489	5.094

De terugkoopverplichting van woningen verkocht onder de VOV-regeling heeft betrekking op 18 woningen (2021: 24), waarvan elf huurwoningen uit bestaand bezit (Daeb) en zeven nieuwbouwwoningen (niet-Daeb).

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
10.4 Overige langlopende schulden		
Stand 1 januari	16	25
Vaststellingsovereenkomst, vrijval 2022 naar Overige kortlopende schulden	-11	-10
Overige langlopende schulden	-	1
Stand 31 december	5	16

11. Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid	210	336
11.2 Schulden aan banken	5.194	5.186
11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.443	1.073
11.4 Belastingen en sociale verzekeringen	-	663
11.5 Overlopende passiva	1.501	1.605
Totaal kortlopende schulden	8.348	8.863

Deze schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

11.1 Schulden aan overheid

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	210	336
Totaal schulden aan overheid	210	336

De aflossingsverplichting van € 210.000 bestaat uit jaarlijkse aflossingen.

11.2 Schulden aan banken

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	5.172	5.164
Vrijval agio volkshuisvestelijke bijdrage	22	22
Totaal schulden aan banken	5.194	5.186

De aflossingsverplichting van € 5.172.000 bestaat uit een eindaflossing van € 5.000.000 en jaarlijkse aflossingen.

11.4 Schulden t.z.v. belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen

Omzetbelasting	-	663
Totaal schulden t.z.v. belastingen, premies van soc. verz. en pensioenen	-	663

11.5 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	982	1.184
Onderhoud	184	128
Vooruit ontvangen huren	103	104
Reservering vakantiedagen	85	64
Accountants- en advieskosten	66	64
Waarborgsommen	27	27
Overige overlopende passiva	54	35
Totaal overlopende passiva	1.501	1.606

Financiële instrumenten

Algemeen

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

Doelstellingen en beleid betreffende beheer financiële risico's

De primaire financiële instrumenten dienen ter financiering van onze operationele activiteiten of vloeien direct uit deze activiteiten voort. Een belangrijke doelstelling van het financieringsbeleid is het voorkomen dan wel spreiden van ongewenste financiële risico's zoals rente- en liquiditeitsrisico's. Het beleid is erop gericht het jaarlijks renterisico te maximaliseren op 15% van de leningenportefeuille. We maken geen gebruik van afgeleide financiële instrumenten.

De belangrijkste risico's op grond van de financiële instrumenten zijn het kredietrisico, liquiditeitsrisico, renterisico, prijs- en kasstroomrisico en marktrisico. Het beleid om deze risico's te beperken is als volgt.

Kredietrisico

Dit betreft het risico dat financiële instellingen niet aan hun contractuele verplichtingen ten opzichte van ons kunnen voldoen. Wij handelen enkel met kredietwaardige partijen en hebben procedures opgesteld om de kredietwaardigheid vast te stellen (rating) en de omvang van het kredietrisico bij elke partij te beperken. Er zijn geen significante concentraties van kredietrisico binnen onze bedrijfsvoering.

Liquiditeitsrisico

Dit betreft het risico dat we over onvoldoende middelen beschikken om aan onze directe verplichtingen te kunnen voldoen. Om te waarborgen dat we dit wel kunnen is naast de langlopende leningen een roll-over lening (€ 5 miljoen) beschikbaar (2021: € 5 miljoen).

Renterisico (prijs- en kasstroomrisico's)

Wij lopen renteprijs- en rentekasstroomrisico's over de rentedragende vorderingen (vooral begrepen onder financiële vaste activa) en liquide middelen en rentedragende langlopende en kortlopende schulden (waaronder schulden aan banken).

Voor vastrentende langlopende leningen lopen we het risico dat de marktwaarde van de leningen daalt respectievelijk stijgt als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten afgesloten.

Voor schulden met variabele renteaftspraken lopen we risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van veranderingen in de marktrente (i.c. kasstroomrisico). Voor deze vorderingen en schulden worden geen financiële derivaten afgesloten.

Rentevoet leningen overheid en banken met resterende looptijden

In onderstaand overzicht zijn de leningen (bedragen x € 1.000) ingedeeld in groepen van overeenkomstige contractueel overeengekomen rentepercentages en looptijden:

Restant looptijd	Renteklasse					Totaal
	< 1%	1% - < 2%	3% - < 4%	4% - < 5%	5% - < 6%	
> 1 - 5 jaar	-	-	1.123	2.175	5.000	8.298
> 5 - 10 jaar	2.000	-	1.324	4.477	-	7.801
> 10 - 15 jaar	5.000	-	10.649	3.687	-	19.336
> 15 - 20 jaar	6.000	-	706	5.072	-	11.778
> 20 jaar	-	5.000	10.236	626	-	15.862
Totaal	13.000	5.000	24.038	16.037	5.000	63.075

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en banken exclusief de roll-over lening bedraagt gemiddeld 3,965% (2021: 4,259%).

Kasstroomrisico's leningen overheid en banken

Onderstaande vervalkalender van de leningenportefeuille geeft inzicht in de jaarlijkse bedragen betreffende de contractueel bepaalde kasstromen op grond van de jaaraflossingen, de eindaflossingen en de renteconversies:

Jaar	Jaaraflossingen x € 1.000	Eindaflossingen x €1.000	Renteconversies x € 1.000
2023	382	5.000	-
2024	288	5.000	-
2025	299	-	-
2026	310	-	-
2027	322	-	-

De duration van de leningenportefeuille overheid en banken bedraagt gemiddeld 11,4 jaar.

Hierna worden de renterisico's van de leningenportefeuille per lening soort toegelicht:

- De rente van de vastrentende leningen is voor de gehele looptijd gefixeerd dan wel tot het renteherzienings-moment. Het risico van deze leningen betreft:
 - Het moment van renteherziening indien de rente hoger is dan de oude contractrente;
 - De herfinanciering van de tussentijdse en eindaflossingen met een nieuwe lening met een hogere rente.
- De rente van de variabel rentende lening (roll-over lening van € 5 miljoen) is gebaseerd op het 1-weeks Euribor tarief met een liquiditeitsopslag van 13 basispunten over het opgenomen deel en 11 basispunten over het niet opgenomen deel van de lening;
- De basisrenteleningen (voor in totaal € 10 miljoen) hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een kredietopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De kredietopslag geldt voor een overeengekomen periode. Hierna dient een nieuwe kredietopslag met de bank overeengekomen te worden. De kredietopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt 16 (tot 02-11-2023) en 24 (tot 01-10-2025) basispunten.

De kredietopslagen voor de twee bovenstaande basisrenteleningen worden aangemerkt als embedded derivaten. In verband met de nauwe verbondenheid tussen deze twee embedded derivaten en de bijbehorende basiscontracten, worden ze niet apart gewaardeerd. Dit is in overeenstemming met de herziene richtlijn RJ 290.

Marktrisico

Het marktrisico wordt beheerst door spreiding aan te brengen in de geldgevers. Deze spreiding is als volgt: de Bank Nederlandse Gemeenten (56%), de Waterschapsbank (29%), Monuta (8%) en de gemeente Noordwijk (7%).

De marktwaarde of reële waarde van de leningen wordt bepaald door het verschil tussen de gemiddelde vaste rente van 3,965% en de huidige (lagere) rente. Dit verschil leidde ultimo 2022 tot een koers van 101,49% (2021: 136,74%). De reële waarde van de in de balans opgenomen langlopende leningen (inclusief het kortlopende deel en de volledige roll-over lening) bedroeg:

	Boekwaarde		Reële waarde	
	2022	2021	2022	2021
Langlopende leningen	71.457	68.625	72.524	93.841

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen per 31 december 2022

Voorwaardelijke verplichtingen

WSW-obligoverplichting

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

De obligoheffing is nodig om de eerste verliezen op te vangen en wordt alleen geïnd als het noodzakelijk is om het risicovermogen aan te vullen. Hierdoor kan het stelsel zich herstellen. De obligolening is nodig om er zeker van te kunnen zijn dat er direct geld beschikbaar is bij grote aanspraken, indien de obligoheffing niet voldoende is. De obligolening is een geborgde faciliteit die gebruikt kan worden bij grote verliezen en bedraagt € 1,8 miljoen. Wij hebben op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW de obligolening aangetrokken.

De lening sluit aan op hetgeen is vereist. Dit betekent dat de hoofdsom overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen 10 werkdagen na dit verzoek kan storten. Een dergelijk verzoek van WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald en nadien door ons moeten worden afgelost.

(Meerjarige) financiële verplichtingen

Obligoheffing

Conform de opgave van de Aw bedraagt de obligoheffing verplichting voor de jaren 2023 tot en met 2027 € 0,8 miljoen.

Investeringsverplichting

Ultimo 2022 waren voor onderstaande investering verplichtingen aangegaan voor een bedrag van in totaal € 5,2 miljoen. De reeds uitgegeven kosten tot en met 31 december 2022 van 2,4 miljoen zijn hierop in mindering gebracht. Voor de nieuwbouw op het Bavo-terrein (22 woningen) bedraagt de restant verplichting dus € 2,8 miljoen.

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2022

(x € 1.000)

	2022	2021
12. Totaal van nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		
12.1 Huuropbrengsten	15.387	14.696
12.2 Opbrengsten servicecontracten	107	105
12.3 Lasten servicecontracten	83	72
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.067	890
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	6.858	4.377
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.129	2.165
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	6.357	7.297
12.1 Huuropbrengsten		
Woningen en woongebouwen Daeb	11.750	11.100
Woningen en woongebouwen niet-Daeb	3.498	3.443
Niet woongelegenheden Daeb	36	62
Niet woongelegenheden niet-Daeb	192	188
Totaal te ontvangen netto huur	15.476	14.793
Huurderving wegens leegstand	-74	-86
Huurderving wegens oninbaarheid	-15	-11
Totaal huuropbrengsten	15.387	14.696
De gerealiseerde gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2022 bedroeg 2,3% (1 juli 2021: 0%).		
12.2 Opbrengsten servicecontracten		
Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	107	105
Totaalopbrengsten servicecontracten	107	105
12.3 Lasten servicecontracten		
Kosten voor leveringen en diensten	83	72
Totaal lasten servicecontracten	83	72
12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten		
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	39	26
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	510	427
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	518	437
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.067	890

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten volgen uit de kostenverdeelstaat. Hierin worden de organisatiekosten, bestaande uit afschrijvingen, lonen en salarissen en overige bedrijfskosten, op basis van een interne inschatting van de urenbesteding naar activiteit(en) verdeeld. Hierbij wordt in hoofdlijnen onderscheid gemaakt naar exploitatie, projectontwikkeling, verkoop en leefbaarheid.

	2022	2021
Afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	130	102

De afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie zijn als volgt verdeeld:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	39	26
. Lasten onderhoudsactiviteiten	74	52
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1	1
Waardeveranderingen	5	10
Overige organisatiekosten	4	7
Leefbaarheid	7	6
Totaal afschrijvingen activa ten dienste van de exploitatie	130	102

Lonen en salarissen e.d.

Lonen en salarissen	1.205	1.110
Sociale lasten	181	171
Overige pensioenlasten	161	140
Totaal lonen en salarissen e.d.	1.547	1.421

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 81.000 (2021: € 67.000) begrepen betreffende werkzaamheden van de eigen onderhoudsdienst. In 2022 waren gemiddeld 24,08 werknemers in dienst (2021: 22,5), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2022 gemiddeld 20,68 (2021: 19,32).

Afdeling	Aantal	Fte's
Bestuurder	0,67	0,67
Staf	2,41	1,74
Bedrijfsvoering	6,00	4,56
Vastgoed	9,00	8,55
Wonen en interne zaken	6,00	5,16
Totaal aantal en fte's	24,08	20,68

De kosten voor lonen en salarissen e.d. zijn als volgt verdeeld:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	509	427
. Lasten onderhoudsactiviteiten	815	726
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	9	9
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	39	72
Overige organisatiekosten	65	80
Leefbaarheid	110	107
Totaal lonen en salarissen e.d.	1.547	1.421

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

- De pensioen(richt)leeftijd is 68 jaar;
- Er is sprake van een middelloonregeling;
- Er is sprake van een ouderdoms- en nabestaandenpensioen;

- De regeling kent zowel een partner- en wezenpensioen, waarbij het partner- en wezenpensioen is verzekerd door middel van een opbouwregeling (uitkeringsovereenkomst). Voor het ouderdompensioen, partnerpensioen en wezenpensioen stelt het bestuur van het pensioenfonds jaarlijks een premie vast. Deze is momenteel vastgesteld op 25% van de pensioengrondslag gecorrigeerd met de deeltijdfactor;
- Als de middelen van het pensioenfonds het toelaten, past het bestuur van het pensioenfonds de ingegane pensioenen en de premievrije aanspraken van gewezen deelnemers aan 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 plaatsvindt. Het bestuur van het pensioenfonds beslist evenwel jaarlijks in hoeverre pensioenuitkeringen en pensioenaanspraken worden aangepast.

De belangrijkste kenmerken van de uitvoeringsovereenkomst zijn:

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

De beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2022 133,7% (per ultimo 2021: 118,8%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2022 op 105%. Het fonds heeft dus geen reservetekort meer.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Overige bedrijfskosten		
Geactiveerde productie	-61	-135
Overige bedrijfsopbrengsten	-107	-77
Overige personeelskosten	563	542
Algemene beheer- en administratiekosten	168	146
Automatiseringskosten	305	297
Advies- en ontwikkelkosten	371	407
Huisvestingskosten	45	44
Kosten Raad van Commissarissen	86	77
Niet verrekenbare servicekosten	1	79
Overige bedrijfslasten	-	-
Totaal overige bedrijfskosten	<u>1.371</u>	<u>1.380</u>
De totale overige bedrijfskosten zijn als volgt verdeeld:		
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	518	437
. Lasten onderhoudsactiviteiten	536	441
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	2	2
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15	-59
Overige organisatiekosten	321	555
Leefbaarheid	9	4
Totaal overige bedrijfskosten	<u>1.371</u>	<u>1.380</u>

	2022	2021
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten		
Reparatieonderhoud	1.421	1.155
Mutatieonderhoud	892	811
Contractonderhoud	377	297
Planmatig onderhoud	2.871	995
Subtotaal lasten onderhoud	5.561	3.258
Af: opbrengst eigen onderhoudsdienst	128	100
Totaal lasten onderhoud	5.433	3.158
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	74	52
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	815	726
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	536	441
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	6.858	4.377

12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	1.542	2.121
Af: Vermindering nieuwbouw 78 / 30 won.; € 25.000 per won. tot max. verhuurderheffing	1.542	750
Vermindering verduurzaming 60 woningen; € 3.000 per woning	-	180
Belastingen (onroerende zaak- en waterschapsbelasting)	1.056	899
Verzekeringen	56	58
Contributie landelijke federatie	17	17
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.129	2.165

13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

Voor het verkochte sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie is de boekwaarde de marktwaarde in verhuurde staat. Voor het teruggekochte vastgoed onder VOV dat is doorverkocht zonder voorwaarden, is de boekwaarde de marktwaarde op terugkoopmoment onder aftrek van de contractuele korting. De specificatie van de verkoopresultaten is als volgt:

13.1 Verkoopopbrengst	3.422	2.383
13.2 Af: Verkoopkosten	87	57
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	1	1
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	9	9
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	2	2
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	2.336	1.256
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	987	1.058

In 2022 zijn negen woningen verkocht (2021: zeven), drie uit het bestaand bezit (2021: zes) en zes teruggekochte VOV-woning (2021: één).

	2022	2021]
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	443	1.016
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop	544	42
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	987	1.058
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	1.156	2.083
Af: Verkoopkosten	60	35
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	3	7
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	1	1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	649	1.024
Totaal verkoopopbrengst huurwoningen	443	1.016
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop		
Verkoopopbrengst	2.266	300
Af: Verkoopkosten	27	22
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	1	-
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	6	2
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	1	1
Marktwaaarde verkochte vastgoedportefeuille	1.687	233
Totaal verkoopopbrengst teruggekochte VOV-woningen	544	42
14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-820	683
14.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.861	31.264
14.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	164	173
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.205	32.120
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Terugname onrendabele investering, Bavo-terrein, 22 woningen	160	-595
Afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein, 20 woningen	-534	-
Afboeking onrendabele investering, Brem-, Ericastraat groot onderhoud	-446	-
Terugname onrendabele investering, Schippersvaartweg	-	1.455
Terugname onrendabele investering, Het Zilt	-	210
Afboeking onrendabele investering, Guldemond groot onderhoud	-	-732
Resultaat herwaardering KoopStart woningen	-	345
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-820	683

	2022	2021
14.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
Resultaat herwaardering vastgoed in exploitatie	38.890	31.287
Geactiveerde productie eigen bedrijf	61	135
Af: Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	5	10
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	39	72
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	46	76
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	38.861	31.264
14.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV		
Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	914	636
Waardeveranderingen terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	-750	-463
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	164	173
15. Overige organisatiekosten		
Volkshuisvestelijke bijdrage (overname Vestia lening)	-	973
Obligo-inning	34	40
Bijdrage Aw	12	6
Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	4	7
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	65	80
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	320	555
Totaal overige organisatiekosten	435	1.661
16. Kosten omtrent leefbaarheid		
Leefbaarheidsbijdragen ontvangen van bewoners	28	26
Af: Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	7	6
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	111	107
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	37	31
Leefbaarheidskosten schone woonomgeving/overlast/veiligheid	42	16
Totaal leefbaarheid	169	134

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
17. Totaal van financiële baten en lasten		
17.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	-
17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2.352	2.525
Totaal saldo financiële baten en lasten	2.330	2.525

17.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Vrijval Vestia-lening	22	-
Rente liquide middelen	-	-
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	22	-

17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen banken	2.110	2.282
Rente leningen overheid	211	229
Disagio Waarborgfonds	13	10
Provisie lening bemiddeling	9	-
Overige rentelasten, bereidstellingsprovisie	3	-
Rente roll-over leningen met variabele hoofdsom	3	-3
Rente rekening-courant	3	7
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.352	2.525

18. Belastingen

Schattingen

De acute vpb-positie voor het jaar 2022 is bepaald op € 388.000. De fiscale positie is bepaald op basis van de geldende wet- en regelgeving, evenals de Vaststellingsovereenkomst (VSO II) voor woningcorporaties. Het door ons verwachte fiscale resultaat over het jaar 2022 bedraagt € 1,7 miljoen.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

Acute belastingen boekjaar	388	1.005
Mutatie latente belastingen actief	-16	45
Belastinglatentie leningruil	117	-117
Afrekening acute belastingen 2021	-317	-
Afrekening acute belastingen 2020	3	-2
Totaal belastinglast	175	931

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2021: 25%). Het effectief belastingtarief, zijnde de belastinglast in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het commerciële jaarresultaat voor belastingen bedraagt 0,41% (2021: 2,6%).

De afwijking van het wettelijk belastingtarief is een gevolg van het verschil tussen het bepalen van het fiscale resultaat ten opzichte van het commerciële resultaat en wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeontwikkeling van het vastgoed door afwijkende waarderingsgrondslagen (wordt fiscaal niet als resultaat aangemerkt). Hiernaast kunnen we een deel van het resultaat toevoegen aan de herinvesteringsreserve maar is er ook de maximering van de renteaftrek waardoor we een deel van onze rentelast niet kunnen aftrekken.

De aansluiting tussen het effectief en het toepasselijk belastingtarief is als volgt:

	%
Toepasselijk belastingtarief	25,80
Mutatie niet gewaardeerde verschillen vastgoed overig, in exploitatie en VOV	-23,15
Diverse mutaties	-2,24
Effectief belastingtarief	0,41

Acute belastingen boekjaar

De acute vpb-positie voor het jaar 2022 is bepaald op een belastbaar bedrag van € 1,7 miljoen.

De post 'Acute belastingen boekjaar' is als volgt bepaald:

	2022 (x € 1.000)
Commercieel resultaat na belastingen volgens de jaarrekening	42.440
Correctie vennootschapsbelasting	175
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	42.615
Permanente verschillen:	
Gemengde kosten (0,4% van fiscale loonsom)	5
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-17
	42.603
Tijdelijke verschillen:	
ATAD-renteaftrekbeperking	1.368
Fiscaal niet in aanmerking te nemen overige waardeveranderingen	820
Fiscaal te activeren onderhoudskosten	151
Fiscaal te activeren financieringskosten	45
Fiscaal lag	5
ere afschrijvingen Activa ten dienste van de exploitatie	
Fiscaal te activeren leefbaarheid	5
Vrijval disagio leningen	-38
Fiscaal lager verkoopresultaat bestaand bezit	-73
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen VOV-woningen	-164
Fiscaal hogere afschrijvingen MVA	-221
Fiscale bijdrage aan Vestia leningruil (50%)	-486
Toepassing herinvesteringsreserve	-951
Milieu-Investeringsaftrek	-961
Overige fiscaal lagere posten (Verhuurderheffing)	-1.542
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen MVA	-38.890
	-40.932
Fiscaal resultaat	1.671
Belastbaar bedrag	1.671
€ 395.000 x 15% (lage tarief)	59
€ 1.276.000 x 25,8% (hoge tarief)	329
Verschuldigde winstbelasting	388

Overige informatie

Balans per 31 december 2022

Activa (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	243	66		309
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	354.163			354.163
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		106.712		106.712
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	2.909	2.196		5.105
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	1.810			1.810
Totaal van vastgoedbeleggingen	358.882	108.908		467.790
Materiele vaste activa				
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.150	315		1.465
Financiële vaste activa				
Aand., cert. van aand. en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	95.753		-95.753	-
Vordering op groepsmaatschappijen	16.503		-16.503	-
Latente belastingvordering(en)	158			158
Overige vorderingen	666	193		859
Totaal van financiële vaste activa	113.080	193	-112.256	1.017
Totaal vaste activa	473.355	109.482	-112.256	470.581
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	140	243		383
Overige voorraden	16	4		20
Totaal voorraden	156	247		403
Vorderingen				
Huurdebiteuren	54	25		79
Belastingen en premies van sociale verzekering	827	347		1.174
Overlopende activa	331	-112		219
Totaal van vorderingen	1.212	260		1.472
Liquide middelen	-4.246	4.661		415
Totaal vlottende activa	-2.878	5.168		2.290
Totaal van activa	470.477	114.650	-112.256	472.871

Balans per 31 december 2022

Passiva (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	295.867	60.622	-60.622	295.867
Overige reserves	56.679	27.106	-27.106	56.679
Resultaat na belastingen van het boekjaar	42.440	8.025	-8.025	42.440
Totaal van eigen vermogen	394.986	95.753	-95.753	394.986
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele invest. en herstruct.	980	-		980
Overige voorzieningen	47	12		59
Totaal voorzieningen	1.027	12		1.039
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	4.038			4.038
Schulden aan banken	59.966			59.966
Schuld aan groepsmaatschappij		16.503	-16.503	-
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV	2.558	1.931		4.489
Overige schulden	4	1		5
Totaal van langlopende schulden	66.566	18.435	-16.503	68.498
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	210			210
Schulden aan banken	5.194			5.194
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.254	189		1.443
Overlopende passiva	1.240	261		1.501
Totaal van kortlopende schulden	7.898	450		8.348
Totaal van passiva	470.477	114.650	-112.256	472.871

Balans per 31 december 2021

ACTIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	193	54		247
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	308.464			308.464
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		99.734		99.734
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	3.019	2.527		5.546
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	10.313			10.313
Totaal van vastgoedbeleggingen	321.796	102.261		424.057
Materiele vaste activa				
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.100	309		1.409
Financiële vaste activa				
Aand., cert. van aand. en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	87.728		-87.728	-
Vordering op groepsmaatschappij	17.847		-17.847	-
Latente belastingvordering(en)	259			259
Overige vorderingen	666	193		859
Totaal van financiële vaste activa	106.500	193	-105.575	1.118
Totaal vaste activa	429.589	102.817	-105.575	426.831
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	203	236		439
Overige voorraden	15	3		18
Totaal voorraden	218	239		457
Vorderingen				
Huurdebiteuren	54	12		66
Belastingen en premies van sociale verzekering	100	72		172
Overige vorderingen	-	-		-
Overlopende activa	399	-264		135
Totaal van vorderingen	553	-180		373
Liquide middelen	-5.421	5.729		308
Totaal vlottende activa	-4.650	5.788		1.138
Totaal van activa	424.939	108.605	-105.575	427.969

Balans per 31 december 2021

PASSIVA (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserve	259.665	54.369	-54.369	259.665
Overige reserves	57.657	29.388	-29.388	57.657
Resultaat na belastingen van het boekjaar	35.224	3.971	-3.971	35.224
Totaal van eigen vermogen	352.546	87.728	-87.728	352.546
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele investeringen	976	347		1.323
Overige voorzieningen	40	11		51
Totaal van voorzieningen	1.016	358		1.374
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	5.916			5.916
Schulden aan banken	54.160			54.160
Schuld aan groepsmaatschappij		17.847	-17.847	-
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV	2.782	2.312		5.094
Overige schulden	12	4		16
Totaal van langlopende schulden	62.870	20.163	-17.847	65.186
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	336			336
Schulden aan kredietinstellingen	5.186			5.186
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	998	75		1.073
Schulden t.z.v. belastingen, premies van sociale verzekeringen en pensioenen	614	49		663
Overlopende passiva	1.373	232		1.605
Totaal van kortlopende schulden	8.507	356		8.863
Totaal van passiva	424.939	108.605	-105.575	427.969

Winst en verliesrekening over 2022

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.710	3.677		15.387
Opbrengsten servicecontracten	87	20		107
Lasten servicecontracten	69	14		83
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	832	235		1.067
Lasten onderhoudsactiviteiten	4.963	1.895		6.858
Overige directe operationele lasten expl. bezit	879	250		1.129
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	5.054	1.303		6.357
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.874	2.247	-785	3.336
Toegerekende organisatiekosten	-10	-2		-12
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-1.276	-1.846	785	-2.337
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	588	399	-	987
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	-820	-		-820
Niet-gereaal. waardeverand. vastgoedport.	32.194	6.667		38.861
Niet-gereaal. waardeverand. vastgoedport. VOV	115	49		164
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	31.489	6.716		38.205
Overige organisatiekosten	348	87		435
Kosten omtrent leefbaarheid	139	30		169
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	349		-327	22
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.352	327	-327	2.352
Totaal van financiële baten en lasten	-2.003	-327	-	-2.330
Totaal van resultaat voor belastingen	34.641	7.974	-	42.615
Belastingen	-226	51		-175
Resultaat uit deelnemingen	8.025		-8.025	-
Totaal van resultaat na belastingen	42.440	8.025	-8.025	42.440

Winst en verliesrekening over 2021

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.082	3.614		14.696
Opbrengsten servicecontracten	85	20		105
Lasten servicecontracten	57	15		72
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	680	210		890
Lasten onderhoudsactiviteiten	3.578	799		4.377
Overige directe operationele lasten expl. bezit	1.575	590		2.165
Totaal van nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille	5.277	2.020		7.297
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.048	278		2.326
Toegerekende organisatiekosten	-9	-3		-12
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-1.023	-233		-1.256
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.016	42		1.058
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	1.030	-347		683
Niet-gereaal. waardeverand. vastgoedport.	28.119	3.145		31.264
Niet-gereaal. waardeverand. vastgoedport. VOV	95	78		173
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	29.244	2.876		32.120
Overige organisatiekosten	1.510	151		1.661
Kosten omtrent leefbaarheid	107	27		134
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	351		-351	-
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.523	353	-351	2.525
Totaal van financiële baten en lasten	-2.172	-353	-	-2.525
Totaal van resultaat voor belastingen	31.748	4.407	-	36.155
Belastingen	-495	-436		-931
Resultaat uit deelnemingen	3.971		-3.971	-
Resultaat na belastingen	35.224	3.971	-3.971	35.224

Kasstroomoverzicht over 2022

Operationele activiteiten	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huurontvangsten	11.727	3.669		15.396
Vergoedingen	205	41		246
Overige bedrijfsontvangsten	64	11		75
Ontvangen interest	327		-327	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	12.323	3.721	-327	15.717
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.210	342		1.552
Onderhoudsuitgaven	3.692	1.569		5.261
Overige bedrijfsuitgaven	2.230	606		2.836
Betaalde interest	2.531	328	-327	2.532
Sectorspecifieke heffing onafhank. van resultaat	36	10		46
Verhuurdersheffing	-	-		-
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	29	5		34
Vennootschapsbelasting	842	230		1.072
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	10.570	3.090	-327	13.333
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van kasstroom uit operationele act.	1.753	631	-	2.384
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.675	1.586	-785	2.476
(Des)Investeringsontvangsten overig	-	-		-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van ontv. uhv. van vervreemding MVA	1.675	1.586	-785	2.476
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	6.073	-		6.073
Verbeteruitgaven	834	602		1.436
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	320	1.284	-785	819
Investerings overig	203	56		259
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van verwerving van MVA	7.430	1.942	-785	8.587
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.755	-356	-	-6.111
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Ontvangsten overig	1.343		-1.343	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.412	-356	-1.343	-6.111
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Transport	-2.659	275	-1.343	-3.727

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	-2.659	275	-1.343	-3.727
Nieuwe te borgen leningen	11.000			11.000
Aflossing ongeborgde leningen		1.343	-1.343	-
Afgeloste geborgde leningen	7.166			7.166
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	3.834	1.343	-1.343	3.834
Toename (afname) van geldmiddelen	1.175	-1.068	-	107
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-5.421	5.729		308
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-4.246	4.661		415

Kasstroomoverzicht over 2021

Operationele activiteiten	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huurontvangsten	11.114	3.602		14.716
Vergoedingen	158	43		201
Overige bedrijfsontvangsten	47	9		56
Ontvangen interest	351		-351	-
Saldo ingaande kasstromen	11.670	3.654	-351	14.973
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.106	311		1.417
Onderhoudsuitgaven	2.637	514		3.151
Overige bedrijfsuitgaven	2.006	567		2.573
Betaalde interest	2.705	354	-351	2.708
Sectorspecifieke heffing onafhank. van resultaat	45	1		46
Verhuurdersheffing	820	371		1.191
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	11	3		14
Vennootschapsbelasting	856	228		1.084
Saldo uitgaande kasstromen	10.186	2.349	-351	12.184
Totaal van kasstroom uit operationele act.	1.484	1.305	-	2.789
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.095	65		2.160
Verkoopontv. wgh. (VOV) voor doorverkoop	15	4		19
Totaal van ontv. uhv. van vervreemding MVA	2.110	69	-	2.179
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	11.458	-		11.458
Verbeteruitgaven	392	51		443
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	-	256		256
Investerings overig	157	45		202
Totaal van verwerving van MVA	12.007	352	-	12.359
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-9.897	-283	-	-10.180
Ontvangsten overig	1.319		-1.319	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-8.578	-283	-1.319	-10.180
Transport	-7.094	1.022	-1.319	-7.391

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	-7.094	1.022	-1.319	-7.391
Nieuwe te borgen leningen	6.626			6.626
Aflossing ongeborgde leningen		1.319	-1.319	-
Afgeloste geborgde leningen	6.389			6.389
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	237	1.319	-1.319	237
Toename (afname) van geldmiddelen	-6.857	-297	-	-7.154
Geldmiddelen aan het begin van de periode	1.436	6.026		7.462
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-5.421	5.729		308

Overige informatie

Bezoldiging topfunctionarissen over 2022

Wet Normering bezoldiging Topfunctionarissen Publieke en Semipublieke Sector

Vanaf boekjaar 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) van kracht (Besluit van 15 november 2012). Toegelaten instellingen vallen bij algemene maatregel van bestuur onder de strekking van de WNT. Voor topfunctionarissen van toegelaten instellingen geldt daarnaast een aanvullende regeling zoals opgenomen in de regeling bezoldigingsmaxima topfunctionarissen toegelaten instellingen volkshuisvesting.

Op grond van bovenstaande dienen de individuele inkomensgegevens te worden gerapporteerd van functionarissen indien die meer verdienen dan het gemiddeld belastbaar jaarloon van ministers, gerelateerd aan een staffel op basis van het aantal verhuurbare eenheden en het inwonertal (norm 2022: € 136.000). Aan geen van onze werknemers zijn beloningen uitgekeerd boven de € 136.000.

Leidinggevende topfunctionarissen

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

Gegevens 2022, bedragen x € 1	
Naam	A.J. Allewijn-Bakker
Functiegegevens	Directeur-bestuurder
Aanvang en einde functievervulling in 2022	01/05 - 31/12
Omvang dienstverband (in fte)	1,00
Dienstbetrekking	Ja
Bezoldiging	
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	70.005
Beloning betaalbaar op termijn	10.220
Subtotaal	80.225
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	91.288
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-
Bezoldiging	80.225
Het bedrag van de overschrijding en de reden	n.v.t. / n.v.t.
Toelichting vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.

Conform de WNT valt de bestuurder in beloningscategorie D. Dit is op basis van een aantal verhuurbare eenheden tussen de 1.501 en 2.500, en een inwonertal tussen de 40.001 en de 60.000 per 1 januari 2022. De hierbij behorende maximale bezoldiging bedraagt € 136.000. Onze bestuurder rijdt een auto van de zaak.

Bedragen x € 1		
Naam	B.G.M. Gruijters	
Functiegegevens	Bestuurder ad interim	
Kalenderjaar	2022	2021
Periode functievervulling in het kalenderjaar (aanvang – einde)	01/01 - 30/04	01/09 - 31/12
Aantal kalendermaanden functievervulling in kalenderjaar	4	4
Omvang dienstverband in uren kalenderjaar	444	448
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum		
Maximum uurtarief in het kalenderjaar	€ 206	€ 199
Maxima op basis van de normbedragen per maand	€ 100.600	€ 110.800
Individueel toepasselijke maximum gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 180.616	
Bezoldiging (alle bedragen exclusief BTW)		
Werkelijk uurtarief lager dan het maximum uurtarief	Ja	
Bezoldiging in de betreffende periode	€ 55.500	€ 56.000
Bezoldiging gehele periode kalendermaand 1 t/m 12	€ 111.500	
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	
Bezoldiging	€ 111.500	
Het bedrag v/d de overschrijding en waarom deze al dan niet is toegestaan	N.v.t.	N.v.t.
Toelichting vordering wegens onverschuldigde betaling	N.v.t.	

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2022 bedraagt € 54.355 en is naar individuele commissaris te specificeren:

Gegevens 2022, bedragen x € 1						
Naam	R.C. Nulkes	C.H.B. Heemskerk	E.J. Verdegaal	I.M. Haisma	G.J.M. Giele	
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid	
Functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 30/6	1/1 - 31/12	
Bezoldiging						
Bezoldiging	16.320	10.880	10.880	5.395	10.880	
Ind. toep. bez.max.	20.400	13.600	13.600	6.744	13.600	
Onverschuldigd betaald	-	-	-	-	-	
Bezoldiging	16.320	10.880	10.880	5.395	10.880	
Overschrijding en reden	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	
Toelichting vordering	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Gegevens 2021, bedragen x € 1					
Naam	R.C. Nulkes	C.H.B. Heemskerk	E.J. Verdegaal	I.M. Haisma	G.J.M. Giele
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Nvt
Functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	7/1 - 31/12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	15.300	10.249	10.250	10.082	
Ind. toep. bez.max.	19.800	13.200	13.200	12.983	

Accountantskosten over 2022

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

BDO 2022 (x € 1.000)	Advisering	Accountancy	Fiscaal	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-	72	-	72
Controle dVi	-	9	-	9
Omzetbelasting	-	-	2	2
Vennootschapsbelasting	-	-	14	14
Projecten, subsidies en RVV *	-	-	8	8
Totaal	-	81	24	105

* Regeling vermindering verhuurderheffing

BDO 2021 (x € 1.000)	Advisering	Accountancy	Fiscaal	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-	66	-	66
Controle dVi	-	8	-	8
Omzetbelasting	-	-	1	1
Vennootschapsbelasting	-	-	10	10
Projecten, subsidies en RVV	-	-	11	11
Totaal	-	74	22	96

De hierboven vermelde cijfers bij 'Onderzoek van de jaarrekening' geven de kosten van het onderzoek over dat jaar weer, ongeacht of deze kosten in het betreffende boekjaar zijn verwerkt. Tussen deze opstelling en de in de winst – en verliesrekening opgenomen opstelling kunnen verschillen optreden.

Ondertekening van de jaarrekening per 31 december 2022

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Sint Antonius van Padua is opgesteld door het bestuur op 19 juni 2023.

Anneke Allewijn-Bakker

Directeur-bestuurder

Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 19 juni 2023.

De heer R.C. Nulkes

Voorzitter

Mevrouw C.H.B. Heemskerk

Vicevoorzitter

De heer E.J.H.C. Verdegaal

Lid

De heer G.J.M. Giele

Lid

Mevrouw C.F. van Bergenhenegouwen

Lid

Overige gegevens

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat

In onze statuten zijn geen bepalingen opgenomen aangaande de resultaatbestemming.

Gebeurtenissen na balansdatum

Er is geen sprake van gebeurtenissen na balansdatum.