



Padua

Wonen

Jaarverslag 2023



Inhoudsopgave

Voorwoord	3	
1	<i>Onze omgeving</i>	4
1.1	Visie wonen, welzijn en zorg	4
1.2	Samenwerkingsovereenkomst HBNZ	4
1.3	Aedes Benchmark	4
1.4	Actualisatie ondernemingsplan 'Van wanten weten'	6
1.5	Waardeverandering vastgoedportefeuille	6
2	<i>Onze doelen en resultaten in 2023 - in het kort</i>	8
3	<i>Onze bewoners</i>	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	16
4	<i>Onze woningen</i>	18
4.1	Gedifferentieerde woningvoorraad	18
4.2	Kwaliteit van het bezit	19
4.3	Onderhoud	19
4.4	Nieuwbouw	20
4.5	Duurzaamheid	20
5	<i>Onze financiën</i>	21
5.1	Financiële continuïteit	21
5.2	Jaarresultaat, commercieel en fiscaal en vermogenspositie	21
5.3	Marktwaaarde en beleidswaarde	22
5.4	Treasury	23
5.5	Risico's	25
6	<i>Onze partners</i>	28
6.1	Corporaties	28
6.2	Gemeente Noordwijk	29
6.3	Zorgorganisaties	30
7	<i>Onze organisatie</i>	31
7.1	Ondernemingsraad (OR)	34
7.2	Automatisering	34
8	<i>Verslag van de raad van commissarissen</i>	36
8.1	Inleiding	36
8.2	Over besturen en toezicht houden	36
8.3	Verslag vanuit toezichthoudende rol	39
8.4	Verslag vanuit de werkgeversrol	41
8.5	Verslag vanuit klankbordfunctie	42
8.6	Samenstelling en functioneren	42
8.7	Bezoldiging	45
8.8	Tot slot	46
9	<i>Jaarrekening 2023</i>	47

Voorwoord

In 2023 liet de wereld, tot opluchting van velen, de coronacrisis achter zich. Helaas leidde dit niet tot rust en vrede, maar laaiden conflicten in volle hevigheid op. Klimaatverandering leidt tot weersextremen en tot steeds meer onrust, ook ten aanzien van de beste aanpak. Juist op thema's die een gezamenlijke strategie nodig hebben, lijken we als mensheid steeds verder uit elkaar te groeien. Tegenstellingen nemen toe. Die polarisatie zien we steeds vaker terug op steeds verschillende thema's, zoals bijvoorbeeld migratie en asiel. Het kabinet Rutte IV viel over de spreidingswet. En als er één ding duidelijk is geworden uit de verkiezingen is het dat een groot deel van de Nederlanders het niet eens is met hoe het de afgelopen periode is gegaan.

Bij Padua stond alles in 2023 in het teken van 'volle kracht vooruit'. We hebben getracht ons niet te veel door de omgeving te laten afleiden. We zijn trots op het project aan de Koninginneweg. In 2023 informeerden we de bewoners over de sloop, en konden we de plannen voor de nieuwbouw presenteren, na een zorgvuldig selectietraject. Het plan behelst de sloop van achttien woningen en de nieuwbouw van 45 woningen, waarvan negen worden verkocht. Een aantal bewoners is inmiddels verhuisd, anderen zoeken nog een fijne plek. De omgevingsvergunning is aangevraagd en de voorbereidingen voor het project zijn in volle gang. In 2023 kregen we onverwacht een kans om achttien nieuwe woningen aan te kopen in de Zilk, nadat de gemeente besloot de sociale koop om te zetten in sociale huur. Onze wendbaarheid is weer bevestigd doordat we deze kans konden grijpen en de bouw is in 2023 gestart.

Niet alles stond in het teken van de projecten. Zo besteedden we extra aandacht aan leefbaarheid, onder meer door een klantenpanel over dit thema, een prijsvraag en een extra woonconsulent leefbaarheid. Verder vierden we het 105-jarig bestaan van Padua en bij deze gelegenheid introduceerden we een nieuw logo en een 'nieuwe' naam. Onze statutaire naam blijft Woningstichting Sint Antonius van Padua, maar we gaan voortaan als Padua door het leven. Ons financiële resultaat exclusief waardeveranderingen voor belastingen over 2023 bedraagt € 4,8 miljoen positief ten opzichte van een begroot resultaat van € 5,4 miljoen positief.

Komend jaar gaan we, naast de focus op het verbeteren van de dienstverlening, werken aan de beschikbaarheid door nieuwbouw, en het doelmatiger verhuren van het beschikbare woningaanbod. Daarnaast bouwen we verder aan een toekomstbestendige organisatie, met een nieuw Koersplan en de overgang naar Office 365. We varen scherp aan de wind om onze ambities te verwezenlijken.

Anneke Allewijn
Directeur-bestuurder

Visie

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

De opwarming van de aarde en de conflicten tussen mensen domineren het nieuws. De verbroedering die de gezamenlijke strijd tegen corona had kunnen brengen is uitgebleven en de tegenstellingen en tegenstrijden nemen toe. De effecten op alle mensen zijn voelbaar en worden steeds zichtbaarder in de maatschappij.

Waar we in Nederland in 2022 en begin 2023 nog vol optimisme waren over het nieuwe kabinet, met een minister voor Wonen, en lokaal het nieuwe college met een nieuwe wethouder voor (onder meer) wonen, is dat optimisme inmiddels omgeslagen in verwarring. De uitslag van de landelijke verkiezingen leidt nog niet tot een eenduidige richting en de onderhandelingen tussen vier partijen worden nauwlettend gevolgd. Lokaal in Noordwijk viel de coalitie en vertrok de wethouder Wonen. Inmiddels wordt gewerkt met een raadsprogramma en is er een onafhankelijke wethouder benoemd, met onder meer wonen in zijn portefeuille. Een tweede nieuwe wethouder is (nog) niet benoemd, en de politieke onrust is nog aanwezig.

Op het terrein van wonen gebeurde er veel: verschillende nieuwe wetten werden aangekondigd, waaronder de wet versterking regie volkshuisvesting. De regionale realisatieagenda's Wonen werden getekend, onder meer voor Holland Rijnland. Hierin stelden de corporaties in Holland Rijnland zich tot doel ten minste 9.000 woningen te realiseren voor 2031, en de uitgesproken ambitie ligt met 13.000 zelfs nog hoger. Ook spraken de corporaties af solidair te zijn en elkaar indien nodig te helpen.

1.1. Visie wonen, welzijn en zorg

In Noordwijk werd de visie op wonen, welzijn en zorg getekend. Naast de gemeente tekenden vertegenwoordigers van twaalf lokale organisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn mee, onder wie ook Padua. De opgaven zijn verdeeld in vier thema's:

- De juiste woning: gericht op een voldoende divers aanbod voor verschillende doelgroepen, verspreid over de kernen. Onder meer met aandacht voor nieuwe tussenvormen en levensloopbestendige woonconcepten;
- Inclusieve wijken en kernen: de inrichting van de openbare ruimte gericht op veilige ontmoetingen en mobiliteit. Met aandacht voor de ontwikkeling van gemengde en alternatieve woonconcepten;
- Passende dienstverlening, zorg en begeleiding: gericht op het inzetten op preventie en zorg zoveel mogelijk in vertrouwde omgeving organiseren. Onder meer met aandacht voor de inzet van technologie;
- Samenwerking voor en met inwoners: gericht op bewustwording stimuleren. Onder meer met aandacht voor preventie en vroegsignalering.

Voor Padua ligt de opgave niet zozeer in het toevoegen van nieuwe zorgwoningen, maar juist in het aanbieden van levensloopbestendige woonconcepten. Door bijvoorbeeld ontmoetingsruimten te creëren in complexen kan Padua hieraan een bijdrage leveren.

1.2. Samenwerkingsovereenkomst HBNZ

Met de HBNZ is in 2023 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst getekend. Helemaal nieuw is de tekst niet, aangezien de tekst die er al lag overwegend prima voldeed. Nieuw is dat we kruisjeslijsten hebben toegevoegd, waarin staat welk recht de HBNZ en eventueel op te richten bewonerscommissies hebben ten aanzien van het beleid van Padua. Voor de algemene huurvoorwaarden geldt bijvoorbeeld instemmingsrecht voor HBNZ, en voor de jaarlijkse huuraanpassing adviesrecht. Eind 2023 heeft Padua een voorstel gedaan voor nieuwe algemene huurvoorwaarden. Dit krijgt een vervolg in 2024.

1.3. 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. Bij het onderdeel Huurdersoordeel is een score hoger dan 8 een A, tussen de 7 en 8 een B en onder de 7 een C.

Resultaten Aedes Benchmark 2023 - 2019	Label	Sector	2023	2022
Prestatieveld Huurdersoordeel				
Nieuwe huurders	B		B	B
Huurders met reparatieverzoek	A	7,7	7,7	7,9
Vertrokken huurders	C	7,7	8,0	7,6
		7,4	6,0	7,0
Prestatieveld Bedrijfslasten				
Geharmoniseerde beïnvloedbare netto bedrijfslasten	A		A	B
	A	€ 928	€ 816	€ 861
Prestatieveld Onderhoud & verbetering				
Geharmoniseerde instandhoudingskosten in 2021	A		A	A
Instandhoudingskosten vijfjarig gemiddeld		€ 3.739	€ 4.101	€ 2.430
Instandhoudingskosten referentiewaarde vijfjarig gemiddelde		€ 3.244	€ 2.628	€ 2.199
Instandhoudingskostenindex vijfjarig	B		90	74
Technische woningkwaliteit (EP2) kWh/m ²		186,8	155,3	166,5
Technische woningkwaliteit referentiewaarde kWh/m ²			167,0	191,4
Technische woningkwaliteitsindex				
Ervaren woningkwaliteit	A		93	87
Ervaren woningkwaliteit referentiewaarde		6,9	7,5	7,6
			7,1	6,97
Ervaren woningkwaliteitsindex				
	A		105	109
Prestatieveld Duurzaamheid				
Energetische prestatie (EP2) / Energie-Index	A		A	A
CO ₂ -uitstoot warmtevraag per m ²	A	186,8	155,3	166,5
Isolatieprestatie	A	18,1	15,7	16,7
	A	39,0	35,0	39,3
Prestatieveld Beschikbaarheid & betaalbaarheid				
Ontwikkeling totale voorraad (DAEB)		0,3%	4,0%	2,6%
Ontwikkeling voorraad tot hoge aftoppingsgrens (DAEB)		-4,4%	-2,8%	17,9%
Aandeel tot aftoppingsgrens binnen vrijkomend aanbod		84,2%	83,0%	85,7%
Deelscore Beschikbaarheid				
Huurprijs (DAEB)	A		A	A
Verhouding huur / maximaal toegestane huur (DAEB)		€ 578	€ 620	€ 599
Verandering huurprijs t.o.v. afgelopen jaar (DAEB)		69,3%	66,4%	66,7%
		2,9%	3,5%	-0,1%
Deelscore Betaalbaarheid				
Toewijzingen aan huishoudens met inkomen onder huurtoeslaggrens ***	C		C	C
Match voorraad en doelgroep passend toewijzen (DAEB)		74,4%	82,3%	85,0%
		79,5%	79,5%	96,0%
Deelscore Huisvesten doelgroep				
	A		A	A
Prestatieveld Leefbaarheid				
Score veilig gevoel in de buurt		7,5	7,9	
Score overlast in de buurt		6,9	7,3	
Score schone en nette buurt		6,5	7,1	
Score inzet corporatie voor een prettige en veilige buurt		6,0	7,0	

Nieuw is het prestatieveld Leefbaarheid. Dit veld is nog zonder letters, maar we zien wel dat Padua relatief goed scoort. Ons werkgebied (dorps karakter) draagt daar zeker aan bij. Op het prestatieveld Huurdersoordeel scoort Padua een B. Dit is in lijn met eerdere jaren, hoewel de 6 op 'vertrokken huurders' wel een negatieve uitzondering is. Op de drie andere onderdelen: Bedrijfslasten, Onderhoud en verbetering en Duurzaamheid scoort Padua goed met een A.

Bij het prestatieveld Betaalbaarheid zien we dat Padua met een C lager dan gemiddeld presteert, hoewel onze woningen een gunstiger prijs-kwaliteit verhouding (relatief) hebben dan gemiddeld in Nederland, liggen de huurprijzen hoger dan gemiddeld (absoluut), wat tot deze C leidt. Ten aanzien van de deelscores Beschikbaarheid (de opleveringen van de nieuwbouw) en Huisvesten scoren we met twee keer een A beter dan gemiddeld.

2023 was het tiende jaar van de Aedes Benchmark. In 2024 wordt de methodiek, in samenwerking met de leden, tegen het licht gehouden en hier en daar aangepast. Het ziet er naar uit dat het prestatieveld huurdersoordeel gelijk blijft.

1.4 Actualisatie ondernemingsplan 'Van wanten weten'

Halverwege de looptijd van haar ondernemingsplan heeft Padua dit plan tegen het licht gehouden. Uit de actualisatie blijkt dat Padua mooie vorderingen maakt, en dat een aantal ambities nog aandacht behoeven. Verder is behoefte aan focus. Padua zet zich onverminderd in voor het woongeluk van onze huidige en toekomstige huurders. Ons vastgoed is duurzaam en toekomstbestendig. In de komende twee jaar geven we extra aandacht aan:

Bouwen, bouwen, bouwen

Padua blijft inzetten op nieuwbouw. Daarbij ligt de focus op nieuwbouw van Daeb-woningen en kansen grijpen ten aanzien van niet-Daeb. Padua heeft een scherp oog voor kansen en houdt alle locaties scherp in de gaten. Op meerdere plekken hebben we geen positie en jagen we desondanks de ontwikkeling actief aan of participeren we erin.

Balans in de voorraadontwikkeling

Padua kiest voor een actieve rol in het niet-Daeb segment, omdat ook middeninkomens in Noordwijkerhout en De Zilk hun woonwensen vaak niet kunnen realiseren in het koopsegment. In de voorraadontwikkeling blijkt dat het aandeel sociaal afneemt ten gunste van het aandeel vrije sector. Dat komt doordat we woningen overhevelen van sociaal naar vrijesector en doordat we sociale huurwoningen verkopen. In de hernieuwde focus kiezen ervoor om, de 80-20 verdeling die we in het verleden hebben gekozen voor de verhouding tussen de omvang van de Daeb-tak en de niet-Daeb-tak, verder te trekken.

Duurzaamheid en energietransitie

We zetten de ambitie voort, zonder dat we hierbij snellere stappen zetten naar verduurzaming dan landelijk. We bereiden onze woningen voor op een warmtenet met midden temperatuur. Door onze woningen geschikt te maken voor het stoken met midden temperatuur wordt ook de stap om ze volledig elektrisch te verwarmen kleiner (als alternatief voor een warmtenet).

Leefbaarheid

Padua maakt een stap van een reactieve inzet naar een proactieve inzet als het gaat om ontmoeting en saamhorigheid. Ook gaan we de samenwerking met zorgaanbieders in de complexen intensiveren, door te kijken of onze ontmoetingsruimten geschikt zijn voor een invulling vanuit welzijn of zorgpartijen.

Dienstverlening

Als kleine corporatie staan we dicht bij onze bewoners. De afgelopen jaren zien we een teruggang in klanttevredenheid over de dienstverlening. Dat willen we omkeren door het vergroten van onze (digitale) zichtbaarheid en betere communicatie.

Onze kernwaarden

Sociaal, betrokken en vindingrijke doeners!

1.5 Waardeverandering vastgoedportefeuille

Jaarlijks wordt met behulp van het 'Handboek modelmatig waarderen marktwaarde' de marktwaarde van ons bezit bepaald. Net als vorig jaar zijn de landelijke uitkomsten van de handboekwaarderingen vergeleken met de uitkomsten als resultaat van daadwerkelijke taxaties door taxateurs en heeft dit net als vorig jaar tot een hernieuwde versie van het handboek geleid (versie 31 maart 2024).

In tegenstelling tot de zeven voorgaande jaren dat we deze methode hanteren daalde de marktwaarde met een bedrag van € 30 miljoen (-7%). Dit is, weliswaar met regionale verschillen, een landelijke ontwikkeling. Contact met corporaties uit onze regio leert ons dat zij soortgelijke uitkomsten kennen.

De marktwaardedaling heeft een directe impact op onze investeringscapaciteit. Door de marktwaardedaling, daalt ook de beleidswaarde, in dit geval met € 15 miljoen. Wij mogen lenen tot 85% van de beleidswaarde. De investeringscapaciteit van Padua daalt door de marktwaardedaling. Onze Loan to Value stijgt van 43% in 2022 naar 51,3% in 2023. Deze stijging is voor een belangrijk deel te wijten aan de marktwaardedaling. Nog steeds resteert een aanzienlijke investeringsruimte waardoor wij prima in staat zijn om deze daling op te vangen, zonder op onze plannen en ambities in te moeten boeten.

2. Onze doelen en resultaten in 2023 – in het kort

In onderstaande tabel doen we verslag van de voorgenomen doelen uit ons jaarplan voor 2023. 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	We leverden 22 appartementen op, op het Bavo-terrein. 20 woningen zijn in aanbouw. We bereikten overeenstemming over de afname van nog eens 25 appartementen en 11 woningen. Hiervoor haalden we ook SBI-subsidie binnen. De bouw van 18 woningen bij 't Zilt is gestart. Eind van het jaar won Padua de marktconsultatie voor de bouw van nog eens 16 woningen aan de Viaductweg.
OP 3.2	Toekomstbestendig en meer divers woningaanbod naar product en prijs	De werkgroep SVB heeft een grondige analyse van het bezit gemaakt. Vaststelling van het nieuwe SVB vindt plaats in het eerste kwartaal van 2024. De evaluatie van de doorstroommakelaar was positief en is verlengd.
OP 3.3	Passend woonaanbod voor minder zelfredzame bewoners	Het experiment speedzoekers is geëvalueerd en wordt niet voortgezet.
OP 3.4	Benaderbare en bereikbare organisatie	We introduceerden de rol van technische administratief medewerker voor de opname en verwerking van reparatieverzoeken. Via KWH maten we de dienstverlening. We hebben het KWH-label wederom behouden. De ambitie blijft: cijfer 8 op alle onderdelen. De volgende trainingen zijn in company aangeboden: ChatGPT en Agressie
OP 4.1	Toekomstbestendig en betaalbaar woningaanbod	Het duurzaamheidsbeleid is vastgesteld; implementatie vindt plaats door gebruikmaking van de bijbehorende rekentool. Aanvullend op het planmatig onderhoud zijn 34 woningen met een EFG-label aangepakt in 2023 De basiskwaliteit van een mutatiewoning is vastgesteld en geïmplementeerd. Ondanks twee vacatures, eindigden we 2023 met drie vaklieden.
OP 4.2	Leefbare buurten	Er vonden, samen met HBNZ en gemeente, twee wijkshouwen plaats. We organiseerden een open dag voor alle huurders, met een leefbaarheidsprijsvraag. We introduceerden tijdelijk een extra woonconsulent leefbaarheid.
OP 4.3	Integrale gebiedsontwikkeling	De voorbereidingen voor de sloop van 18 huurwoningen en de nieuwbouw van 9 koop- en 36 huurwoningen aan de Koninginneweg zijn in volle gang,
OP 4.4	Langer zelfstandig thuis	We sloten een overeenkomst met Focuscura zodat zorgmedewerkers d.m.v. een app toegang kunnen krijgen tot onze complexen. In Robijnstaete richtten we in de parkeergarage een scootmobielruimte in. We ondertekenden de Woonzorgvisie Noordwijk en startten met de gesprekken over een uitvoeringsagenda.
OP 5.1	Professionele organisatie vanuit onze kernwaarden	De nieuwe gesprekscyclus is geïmplementeerd Het Vestwal Prijzenboek is geïmplementeerd Er is weer een medewerkersonderzoek gehouden.
OP 5.2	Goede samenwerking in het netwerk	Deelname maatschappelijke alliantie Noordwijk Actieve bestuurlijke en ambtelijke deelname HRW Deelname aan lokale netwerken, gericht op casuïstiek Actieve samenwerking in het tripartiteoverleg met gemeente, Stek, en huurdersorganisaties
OP 5.3	Betrekken van belanghouders	We organiseerden een belanghoudersbijeenkomst met een lezing over woongeluk en de onthulling van ons nieuwe logo. Vanaf 1 april zit de wijkbeheerder op facebook We hielden een klantenpanel leefbaarheid en participatie De samenwerkingsovereenkomst met HBNZ is vernieuwd
OP 5.4	Efficiënt en digitaal	De huuraanzegging is verstuurd via mail! Contract met Previder is bekeken en een selectie voor een nieuwe leverancier is gemaakt. We maakten de overstap naar Windows 2018.

¹ OP=ondernemingsplan 2021-2024: van wanten weten

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. Het is een hechte gemeenschap waar mensen naar elkaar omkijken en ons bezit staat er over het algemeen goed bij. Toch zien we dat de druk op leefbaarheid toeneemt. Het aantal mensen dat begeleiding of zorg nodig heeft neemt toe en de problematiek bij mensen wordt zwaarder. Men moet steeds langer en vaker zelfstandig blijven wonen. Dit is een landelijke trend die ook in Noordwijkerhout merkbaar is. Wij zien het echter als onze taak om naast de reguliere woningzoekenden ook mensen die speciale begeleiding nodig hebben te huisvesten. Dit staat ook vastgelegd in de regionale woonagenda.

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. Doordat tijdens dit overleg veel partijen aan tafel zitten kunnen we hier op casusniveau de problemen bespreken. Deze meldingen kunnen zowel gedaan worden door instanties als door bezorgde buurtbewoners of familieleden. Bij dit overleg zijn zo'n twaalf instanties aanwezig. De deelnemende instanties zijn onder andere: GGD – gemeente Noordwijk – ISD – Voor Ieder 1 – Politie – Stichting De Brug – GGZ Rivierduinen – Brijder – De Binnenvest.

Leefbaarheidsbudget

In 2023 is het budget verhoogd naar € 125.000, hiervan is € 108.000 besteed. Een deel van het budget hebben we gebruikt voor een tijdelijke leefbaarheidsconsulent. Zij heeft onder andere samengewerkt met een adviesbureau om overlastklachten en/of woonfraude af te handelen. Verder is een deel van het budget gebruikt voor extra schoonmaakwerkzaamheden die niet onder de reguliere schoonmaak vallen. Ook is er een groot bedrag besteed aan het vervangen van en extra werkzaamheden aan groenvoorzieningen. Een schone leefomgeving en de toevoeging van groen rond de woningen zorgt voor tevreden huurders. Dat blijkt uit de terugkoppeling die we hebben gehad van de huurders na de werkzaamheden.

Open dag

In 2023 hebben wij een open dag voor huurders georganiseerd in verband met ons 105-jarig bestaan. Op deze middag hebben wij ook onze nieuwe naam 'Padua' en logo geëtaleerd. Huurders konden op de middag oudhollandse spelletjes spelen en kregen een kaartspel met afbeeldingen van Padua en een linnen tas als cadeau mee naar huis. In de vergaderruimte was er de mogelijkheid om iets te drinken en te eten. Het was een drukke en gezellige middag. Ook werden de winnaars bekend gemaakt van de Leefbaarheidsprijsvraag.

Wijkschouw

In het eerste kwartaal van 2023 hebben wij een wijkschouw in De Zilk (Noord) gehouden. Hier kwamen een paar punten naar voren die zijn opgepakt. In het derde kwartaal hebben wij een wijkschouw in de wijk Mossenest 2 gehouden. Dit is natuurlijk een relatief nieuwe wijk. Desalniettemin werden er een paar kleine puntjes genoemd door de buurtbewoners waaraan wordt gewerkt.

Al met al wonen de bewoners uit beide wijken die ook bij de schouw aanwezig waren met veel plezier in hun buurt. Bij de wijkschouw zijn naast bewoners de HBNZ, gemeente Noordwijk, politie, brandweer, welzijn Noordwijk en Padua zelf aanwezig.

Project sloop/nieuwbouw Koninginneweg

In 2023 zijn we verder gegaan met de werkzaamheden voor wat betreft het sloop/nieuwbouwproject aan de Koninginneweg. Hier worden achttien eengezinswoningen en het oude kantoorpand van Padua gesloopt en er komen 45 woningen voor terug.

De brief met de boodschap met het voornemen van de sloop van deze woningen werd bij de zittende bewoners persoonlijk overhandigd en toegelicht. Een informatieavond volgde in juni, waar ook de omwonenden voor werden uitgenodigd. Diezelfde avond werden twee plannen gepresenteerd, waar de aanwezigen hun opmerkingen op mochten geven. Uit die twee plannen is één plan gekozen dat in november 2023 aan de zittende huurders en omwonenden is gepresenteerd.

Met ingang van 1 juni 2023 kregen alle zittende bewoners een stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij met voorrang op woningen kunnen reageren. Inmiddels is een aantal bewoners verhuisd naar een nieuwe woning, sommigen ook buiten het bezit van Padua.

De woningen worden na het vertrek tijdelijk verhuurd tot het moment van slopen. Hiervoor zijn wij een samenwerking aangegaan met Alvast bv. Zij zoeken een tijdelijke huurder en zijn het eerste aanspreekpunt voor hen. Aan het eind van 2023 zijn er van de achttien sloopwoningen acht verhuurd via Alvast. Daarnaast zijn er nog twee huuropzeggingen bij Padua ingeleverd; die woningen komen begin 2024 vrij.

3.2. Wonen en zorg

De 'Visie op wonen, welzijn en zorg' is door en voor de gemeente Noordwijk vastgesteld in september 2023. De visie geeft aan wat de gemeente in samenwerking met ketenpartners wil doen. Voor de uitwerking van de ambities en om de doelstellingen te behalen, is co-creatie de sleutel tot succes. Geen van de partijen kan de doelstellingen zelfstandig behalen, we hebben elkaar nodig. In dit uitvoeringsprogramma maken wij afspraken over de verdere samenwerking, en werken we de aanpak van de opgaven verder uit. Het gaat hierbij om acties op het gebied van wonen, samenleven, welzijn en zorg.

Elk jaren evalueren we het uitvoeringsprogramma: hoe staan we ervoor? Wat verdient meer aandacht? Per thema werken we acties uit per doelstelling. De visie bevat vier thema's, deze sluiten nauw op elkaar aan. We geven bij de acties aan wat we concreet gaan doen, met welk tijdsplan, welke partijen hierbij betrokken zijn en wat er verder nodig is om tot uitvoering te komen.

De acties voeren wij uit binnen de kaders van onze eigen organisaties en in samenwerking met elkaar. Deze brede samenwerking is nodig om te komen tot de gewenste resultaten. In de eerste versie van het uitvoeringsprogramma zijn de acties van twee thema's uitgewerkt: 'Passende dienstverlening, zorg en begeleiding' en 'Samenwerking voor en met inwoners'. Per doelstelling is één actie concreet uitgewerkt. Deze uitgewerkte acties zijn tijdens de uitvoeringsbijeenkomst (november 2023) door de deelnemers geprioriteerd. Deze acties werden gezien als meest belangrijk om op korte termijn op te pakken. De eerste vier acties betreffen:

- Bevorderen eigen kracht en sociale netwerk inwoners gemeente Noordwijk;
- Meer mogelijkheden bieden voor flexibele op- en afschaalbare zorg op afroep;
- Inzet zorgtechnologie;
- Programmatische aanpak van de opgaven in structurele samenwerking met de ketenpartners.

Ook Padua gaat hiermee aan de slag.

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.

Bewonersprojectgroep

In 2023 hebben wij achttien eengezinswoningen aan de Bremstraat en Ericastraat verduurzaamd. Vanaf het begin is een bewonersprojectgroep geformeerd van zes huurders. Om de zes weken was er een overleg op het kantoor van Padua met de projectgroep, de aannemer en Padua. Deze werkzaamheden hadden veel impact op de bewoners. Eén bewoner hebben wij tijdelijk andere woonruimte aangeboden voor de duur van de werkzaamheden. De overleggen verliepen constructief en waren nuttig.

Klachtencommissie

Klachten van bewoners worden door de Klachtencommissie Wonen behandeld. Dit is een klachtencommissie die wij samen met collega-corporaties Woonstichting Stek en MeerWonen hebben opgericht. De samenstelling en de werkwijze van de klachtencommissie staan 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.

Vier huurders hebben in 2023 een klacht ingediend bij de klachtencommissie. Twee klachten heeft Padua bij navraag gelijk opgepakt en uitgevoerd. Bij twee klachten heeft Padua aanvullende informatie gegeven en deze zijn niet gegrond verklaard.

Marketing & communicatie

Naast de bestaande communicatiemiddelen, zoals de website en het klantportaal, zijn wij in 2023 gestart met een Facebookpagina: Wijkbeheerder Padua. Eind december hadden we 229 volgers. Wekelijks deelt de wijkbeheerder, samen met zijn collega's, nieuwsitems en is er ook een prijsvraag 'Raad de straat'. Ter ondersteuning is er een webcare-groep opgericht van een aantal medewerkers.

Opmerkelijk is dat er vooral veel positieve reacties komen op onze Facebookberichten. Wij denken dat dit ligt aan het feit dat het de Facebookpagina van onze wijkbeheerder betreft in plaats van een Facebookpagina vanuit de organisatie. In 2024 vindt er een evaluatie plaats.

Tijdens het 105 jarig bestaan in september hebben we onze nieuwe huisstijl en naam in gebruik genomen.

3.3.1.KWH-huurlabel

Padua hecht veel waarde aan het oordeel van haar klanten over de dienstverlening. KWH ondersteunt de woningcorporaties bij het verbeteren van de kwaliteit van haar dienstverlening. KWH voert maandelijks metingen uit. Minimaal een keer per jaar ontvangen huurders deze vragenlijst om inzicht te geven in hoe zij ons en de dienstverlening in het algemeen waarderen. Mocht een huurder een cijfer onder de 5 geven dan wordt het onderzoek uitgebreid. Hiermee wordt geprobeerd te achterhalen waar het pijnpunt zit zodat wij daarvan kunnen leren om vervolgens te verbeteren.

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

Onderdeel	Padua norm	Nederland 2023	Padua 2023	Padua 2022
Algemene waardering	8,0	7,1	7,3	7,5
Nieuwe huurders	8,0	7,7	8,0	7,9
Vertrokken huurders	8,0	7,9	7,7	7,3
Reparaties	8,0	7,9	8,1	8,1
Onderhoud	8,0	7,5	7,6	7,0
Gemiddeld	8,0	7,60	7,74	7,56

Een aandachtspunt is het goed communiceren met onze huurders, hen op de hoogte houden van werkzaamheden en een goede opvolging van klantvragen. Het ontbreken hiervan levert regelmatig irritaties op bij huurder.

Bij onderhoud is onze score een 7,6. Voor dit onderzoek is er een enquête uitgevoerd bij de bewoners van de Bremstraat en Ericastraat in verband met verduurzamingswerkzaamheden. Bij deze woningen is onder andere het complete dak vervangen en het voegwerk is gerepareerd. Deze werkzaamheden waren ingrijpend voor de bewoners omdat ze de zolders helemaal leeg moesten halen. De bewoners kregen ook speciale bewonersbegeleiding vanuit de aannemer. Ook was er een bewonersinformatieavond gehouden en een uitgebreide informatiefolder gemaakt. Er is bij iedere bewoner thuis een gesprek geweest en de bewoners werden op de hoogte gehouden door middel van een nieuwsbrief.

In 2023 is er een werkgroep gestart om het proces rondom de huuropzegging/vertrokken huurders te verbeteren. Dit omvat zowel de communicatie, het proces als ons beleid.

3.3.2. Huurdersbelangen HBNZ

HBNZ bestond in 2023 uit de volgende personen:

Sjaak Geerlings	voorzitter
Joke van der Leek	secretaris
Jan Roos	lid
Chris Romijn	lid

In februari 2023 ontvingen we het verdrietige nieuws dat Leo Louwers, de penningmeester van HBNZ, was overleden.

In 2023 zijn bij de overleggen met HBNZ de volgende onderwerpen aan de orde geweest:

- Het manifest (is omgezet naar een bruikbare samenwerkingsovereenkomst tussen HBNZ en Padua);
- De bemensing van HBNZ;
- Bewonerscommissies;
- De doorstroomadviseur;
- Prestatieafspraken 2023;
- Organisatieontwikkelingen;
- Huurverhoging 2023. 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;
- Aan HBNZ is in 2023 ook gevraagd om advies uit te brengen over het voorgestelde duurzaamheidsbeleid, beleid galerijen, basiskwaliteit, verkoopbeleid en de nieuwe verkoopvijver. Ook op deze voorstellen heeft HBNZ positief geadviseerd

Begin 2023 hebben Padua en HBNZ een hele constructieve heidag met elkaar gehad.

Klantenpanel

In februari hebben wij een klantpanel georganiseerd rondom het thema leefbaarheid. Hier hebben wij een toelichting gegeven op het uitgevoerde woonbelevingsonderzoek. Op deze avond hebben wij diverse stellingen over leefbaarheid aan de huurders voorgelegd en besproken. Er waren deze avond zeventien huurders aanwezig. Er volgde een mooie dialoog over eenzaamheid, maar ook over de saamhorigheid in Noordwijkerhout en De Zilk.

Bewonerscommissies

In 2023 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. Met enkele groepen hebben we structureel overleg over de complexen en hier halen we actief punten ter verbetering op. In 2023 stelden we met de HBNZ een stappenplan op voor bewoners die graag een bewonerscommissie willen oprichten.

3.4. Woonruimteverdeling: verschillende doelgroepen bediend

Wonen is een schaars goed in de huidige wooncrisis, ook in Noordwijkerhout. Hoe wij onze vrijkomende woningen verdelen is vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening. Via het woonruimteverdeelsysteem Huren in Holland Rijnland verhuren wij de woningen op een zo transparant mogelijk wijze.

Huuropzeggingen en verhuringen

In 2023 begonnen we met vier lege woningen. In totaal zijn er 126 woningen opgezegd, 22 nieuwbouwwoningen opgeleverd en eindigden we met vier lege woningen. Van de 140 verhuurde woningen zijn 112 woningen verhuurd met een sociaal huurcontract en 28 met een vrijesector huurcontract.

De Daeb woningen zijn als volgt verhuurd:

Prijssegment	Aantal verhuringen in 2023	In %
Tot de kwaliteitskortingsgrens € 452,20	2	2%
Tot en met € 647,19	80	66%
Tot en met € 693,60	5	4%
Tot en met € 808,06	33	28%
Totaal sociaal verhuurd	120	100%

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.

Van de 112 sociale huurwoningen zijn 92 woningen aangeboden op Huren in Holland Rijnland (HiHR) en twintig woningen zijn direct toegewezen. De nieuwe huurders van deze woningen komen uit de volgende gemeenten:

Noordwijk	77
Leiden	5
Oegstgeest	4
Teylingen	4
Katwijk	2
Lisse	2
Alphen a/d Rijn	2
Kaag en Brasem	2
Hillegom	1
Voorschoten	1
Buiten de regio	12

Hiernaast hebben we acht tijdelijke contracten afgesloten in het kader van de leegstandswet voor woningen in de Beatrixstraat en de Koninginneweg. De 28 vrijesectorwoningen zijn eveneens via HiHR aangeboden.

Rechtstreekse bemiddeling

Van de woningen die zijn aangeboden via HiHR hebben we twintig sociale huurwoningen rechtstreeks aangeboden via bemiddeling. Hiervan zijn veertien woningen aangeboden aan het COA, vijf woningen zijn toegewezen aan cliënten uit een instelling met een driepartijenovereenkomst, verder is één woning rechtstreeks aangeboden aan een kandidaat met een stadsvernieuwingsurgentie, dit in overleg met de directeur-bestuurder.

In 2023 konden we gebruik maken van 2% vrije ruimte om toe te wijzen aan mensen met een heel specifieke persoonlijke situatie. We hebben twee woningen op deze wijze toegewezen. Eén woning op basis van medische redenen. Dit betreft een kandidaat voor een seniorenwoning die geen urgentie kreeg, maar waarvan de inschrijftijd geen oplossing bood. En één woning is rechtstreeks aangeboden aan een huurder wegens coullance, na een vervelende persoonlijke ervaring in de woonomgeving.

Verhuringen middeninkomens

Corporaties zijn verplicht 92,5% van de vrijkomende sociale huurwoningen toe te wijzen aan de doelgroep. Dat zijn eenpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 44.035 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 48.625 (prijspeil 2023). Corporaties mogen 7,5% vrij toewijzen. In 2023 hebben we geen woningen toegewezen aan kandidaten waarvan het inkomen tussen de € 44.035 en € 50.748 lag.

Vrijesector huurwoningen met een huurprijs van meer dan € 808,06 worden ook aangeboden op Huren in Holland Rijnland. Padua kiest ervoor het inkomen voor de vrijesectorwoningen te maximeren op € 59.828 (eenpersoonshuishouden) en € 79.770 (meerpersoonshuishouden) in 2023. 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 Padua achterlaten hebben bij toewijzing voorrang. In 2023 zijn tien huurders vanuit een sociale huurwoning van Padua verhuisd naar een vrijesectorwoning van Padua. En vier huurders van een vrijesectorwoning zijn verhuisd naar een andere vrijesectorwoning van Padua.

Lokaal maatwerk

In overleg met de gemeente heeft Padua besloten lokaal maatwerk in te zetten voor woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens en nieuwbouw. In 2023 zijn achttien woningen toegewezen via lokaal maatwerk, waarvan zeven nieuwbouw. 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 de huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens of 80% van de maximale huur wanneer dit bedrag lager uitkomt. Toewijzen onder lokaal maatwerk is bestemd voor kandidaten die minimaal twee jaar ingeschreven staan in de gemeente Noordwijk. Eén woning is toegewezen onder lokaal maatwerk met een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens (€ 452,20).

Nieuwbouw

In 2023 hebben wij één nieuwbouwproject van 22 gelijkvloerse woningen opgeleverd en aan Noordwijkers toegewezen: complex Langehorst op het oude Bavo-terrein in Noordwijkerhout.

Nieuwbouw		Aantal		
Complex	Woningen	Unieke reacties	Doorstromers bezit Padua	Lokaal maatwerk
Langehorst	22 app.	1.818	15	7

Doorstroomadviseur

Ook in 2023 is de doorstroomadviseur ingezet. Dit is een samenwerking tussen de Gemeente Noordwijk, Stek en Padua. De doorstroomadviseur beschikt over jarenlange ervaring en helpt de doorstroming binnen de sociale huurwoningen op gang te brengen zodat er meer senioren passend wonen. De doorstroomadviseur organiseert één keer per maand, samen met Welzijn Noordwijk, een spreekuur in een lunchroom in Noordwijkerhout. Inwoners uit de gemeente Noordwijk kunnen ook een afspraak met haar maken.

De doorstroomadviseur richt zich onder andere op:

- Het matchen van vraag en aanbod;
- 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

De taakstelling voor de gemeente Noordwijk in 2023 was 98 personen, dit aantal wordt gelijk verdeeld over Stek en Padua. We hadden in 2022 een voorstand van veertien personen, deze zijn meegenomen in het totaal aantal van 2023. In 2023 heeft Padua 21 statushouders gehuisvest. Hiermee komen we voor 2023 uit op een tekort aantal geplaatste personen van veertien. Wij wachten nog op negen nareizigers. Als zij in Nederland aankomen, mogen we ze in 2024 meetellen in de taakstelling.

Voor het huisvesten van de 21 personen zijn veertien woningen in Noordwijkerhout en De Zilk ingezet, twaalf appartementen en twee eengezinswoningen. Eén woning wordt in januari 2024 opgeleverd, maar mag meegeteld worden voor de taakstelling van 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 2023 drie woningen toegewezen aan deze bijzondere doelgroepen binnen de contingentregeling: één woning aan Stichting De Binnenvest, één woning aan Silhouet Coaching en één woning aan De Brug. Twee van deze toewijzingen waren nog aanvragen uit 2022.

Bij nieuwe huurders die gehuisvest worden met een driepartijenovereenkomst vindt na het eerste jaar een evaluatiegesprek plaats, samen met de instelling en bij voorkeur in de woning.

Na twee jaar volgt een eindgesprek. Indien nodig kan de termijn nog worden verlengd. In 2023 zijn twee aanvragen voor een contingentwoning in een later stadium weer ingetrokken omdat deze personen toch nog niet zelfstandig kunnen gaan wonen.

Jaar	Openstaand	Aanvragen 2023	Contract getekend 2023	Nog open
2022	2	-	2	-
2023	-	3	1	2

We hebben voor de resterende twee geen aanvragen ontvangen vanuit de instellingen. Deze komen dus te vervallen. Dat het aantal aanvragen niet in lijn is met het aantal plaatsingen zien we ook bij andere gemeentes. De reden dat de aanvragen dit jaar langer op zich laten wachten heeft o.a. te maken met:

- Een overgangperiode van meerdere veranderingen: nieuwe aanbesteding van zorgpartijen per subregio, decentralisatie, rol gemeente, ambulantisering, herkomst gemeente/subregio voorliggend e.d.;
- De huidige intramurale cliënten hebben meer problematiek dus meer tijd nodig om uit te stromen;
- De cliënten die voorheen intramuraal zorg ontvingen krijgen steeds meer ambulante zorg en is de ruimte binnen de contingentregeling voor ambulante plekken beperkt;
- Veel verloop onder zorgpersoneel is waardoor de contingentregeling niet bij iedereen goed bekend is.

Urgenten

Urgentie aanvragen van woningzoekenden worden behandeld door de urgentiecommissie van Holland Rijnland. In 2023 zijn er zeven urgentieaanvragen ingediend (2022: tien). Van deze verzoeken zijn er vier toegewezen, drie afgewezen. Woningzoekenden met een urgentie reageren zelf op het vrijkomend woningaanbod. Wanneer zij reageren binnen het zoekprofiel krijgen ze voorrang. Eén urgentie is na het maken van bezwaar op de afwijzing alsnog toegewezen. Van de vier toegewezen woningen zijn er twee op basis van mantelzorg, één op financiële gronden en één op medische gronden toegewezen.

Experiment spoedzoekers

In 2023 kwam er een einde aan het tweejarige experiment spoedzoekers. De conclusies die hierover kunnen worden getrokken zijn:

- Er reageren veel huishoudens op de aangeboden woningen. Slechts een klein gedeelte van deze huishoudens voldoet aan alle gestelde criteria. Daarnaast zijn er ook veel huishoudens die wel gereageerd hebben op een woning, maar bij navraag of ze nog belangstelling voor de woning hebben niets meer van zich laten horen.
- De groep spoedzoekers in het werkgebied van Padua is, op basis van gehanteerde definitie, minimaal van omvang.
- Voordat het experiment werd gestart was de verwachting dat de spoedzoeker met een tijdelijke woning zijn/haar leven op orde kon brengen. De praktijk leert dat de tijdelijkheid van een huurcontract zorgt voor stress bij de betrokken huishoudens. Advies is om voor deze groep spoedzoekers een permanente oplossing te vinden en geen tijdelijke.
- Conclusie op basis van deze evaluatie is dat er geen aparte regeling nodig is voor huisvesting van spoedzoekers in de gemeente Noordwijk. Partijen spreken af met elkaar het gesprek aan te gaan als er sprake is van schrijnende gevallen waar de geldende regelingen geen oplossing bieden.
- Het experiment wordt stopgezet.

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 2023

Huurprijs 2023	Duiding prijs	2023		2022	
< € 452,20	Goedkoop	53	3%	121	6%
€ 452,21 - € 647,19	Betaalbaar I	1.127	56%	901	45%
€ 647,20 - € 693,60	Betaalbaar II	200	10%	344	17%
€ 693,61 - € 808,06	Duur	381	19%	373	19%
> € 808,06 *	Vrije sector	246	12%	255	13%
Totaal		2.007	100%	1.994	100%

* Van deze 246 woningen zijn 168 woningen vrijesectorwoningen (niet-Daeb). De overige 78 woningen zijn Daeb woningen waarvan de huurprijs (door inkomensafhankelijke huurverhoging) boven de liberalisatiegrens van € 808,06 is uitgestegen.

Huurverlaging

Conform de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) hebben we in 2023 een eenmalige huurverlaging toegepast. Huurders met een inkomen lager dan 120% van het sociaal minimum kwamen hiervoor in aanmerking. Deze gegevens hebben wij opgevraagd bij de belastingdienst. In totaal ging het om 602 huurders van Padua. Bij deze huurders is, indien sprake was van een hogere huur, de huur verlaagd naar € 575,03.

Van dertien huurders hebben wij een aanvraag tot huurverlaging ontvangen. Bij acht huurders zijn wij akkoord gegaan met de huurverlaging. Eén huurder is na onze afwijzing in bezwaar gegaan bij de Huurcommissie en is hier in het gelijk gesteld.

In combinatie met de doorgevoerde huurverhogingen (zie hieronder) daalde de huursom met 0,62%.

Huurverhoging

In 2023 hebben we een huuraanpassing doorgevoerd. Na een positief advies van HBNZ heeft Padua de huren van de sociale huurwoningen verhoogd met 2,6%. Alle huurprijzen van de sociale huurwoningen werden afgetoet op 80% van de maximale huurprijs of op de liberalisatiegrens (de laagste van de twee).

De vrijesectorwoningen kregen een huurverhoging van 3,6% (inflatie + 1%) tot 90% van de maximale huurprijs.

Ook is er een inkomensafhankelijke huurverhoging doorgevoerd van € 35 of € 70. Eenpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 48.836 en € 57.573 kregen een verhoging van € 35 en inkomens > € 57.573 een verhoging van € 70. De huren van meerpersoonshuishoudens met een inkomen tussen de € 56.515 en € 76.764 werden verhoogd met € 35 en de inkomens > € 76.764 met € 70. Tot een maximum van 80% van de maximale huurprijs.

Er zijn 233 huurders die een inkomensafhankelijke huurverhoging hebben ontvangen. We hebben veertien bezwaren ontvangen tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hiervan hebben wij acht bezwaren gegrond verklaard en de inkomensafhankelijke huurverhoging laten vervallen. Van vier huurders hebben wij na overleg het bezwaar niet in behandeling genomen. Het bezwaar van twee huurders hebben wij doorgestuurd naar de huurcommissie. Hier zijn wij in het gelijk gesteld.

Servicekosten

De servicekosten rekenen we jaarlijks in alle complexen af en stellen we zo nodig bij. In 2023 zijn er geen grote werkzaamheden uitgevoerd aan onze complexen die van invloed zijn op de servicekosten.

Huurachterstanden en ontruiming

Huurachterstand	2023		2022	
Zittende huurders	€ 67.506	0,42%	€ 74.294	0,46%
Vertrokken huurders	€ 27.392		€ 13.465	
Als oninbaar afgeboekt	€ 17.554		€ 14.479	

Wij hebben in 2023 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 2023 maakten 64 zittende huurders gebruik van een betalingsregeling. Eind december waren van deze betalingsregelingen er nog twintig actief. In 90% van de betalingsregelingen gaat het over één maand huurachterstand.

Wij hebben in 2023 in totaal vier vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder. Dit is één meer dan vorig jaar. Ons beleid is erop gericht om ontruiming te voorkomen. In 2023 zijn er geen woningen ontruimd. Er is wel een vonnis voor ontruiming gehaald. Dit vonnis is niet uitgevoerd omdat de huurder zelf de huur heeft opgezegd.

In 2023 hebben wij vier huurders aangemeld conform het Convenant ter voorkoming huisuitzettingen. Van deze aanmeldingen heeft één huurder een lopende betalingsregeling, één huurder heeft de huur opgezegd (vrije sector), twee huurders hebben nog steeds een betalingsachterstand. Hiervoor wordt nog naar een oplossing gezocht.

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 45.179 (peildatum 1 januari 2023). In de gemeente Noordwijk zijn twee corporaties werkzaam. Van de totale woningvoorraad (20.757) is 21% corporatiebezit. Om al onze doelgroepen te kunnen huisvesten hebben wij een gedifferentieerd woningbezit.

Type verhuureenheid	2023	Daeb	Niet-Daeb	2022	Daeb	Niet-Daeb
Woningen zelfstandig	2.007	1.625	382	1.994	1.608	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	56	-	56	60	-	60
Totaal	2.191	1.634	557	2.182	1.617	565

Ons bezit bestaat uit 2.191 verhuureenheden in exploitatie (2022: 2.182). In 2023 kwamen zes woningen vrij die Padua in 2024 verkoopt. Deze woningen zijn reeds uit exploitatie en zijn opgenomen in de voorraad vastgoed bestemd voor verkoop, twee Daeb en vier niet-Daeb woningen (2022: één Daeb woning). In 2023 zijn 22 Daeb-woningen opgeleverd op het Bavo-terrein en zijn drie Daeb-woningen verkocht. Onze verkoopvijver bestaat ultimo 2023 uit 156 woningen. Hiernaast hebben wij nog een terugkoopverplichting op zeventien Verkoop Onder Voorwaarden woningen. Tot en met 31 december 2023 zijn 60 van de oorspronkelijke 77 VOV-woningen teruggekocht. Als we een dergelijke woning terugkopen, verkopen we deze op de vrije markt.

Woningvoorraad en Strategisch Voorraad Beleid (SVB)

In 2021 heeft Padua haar portefeuillestrategie en ondernemingsplan tot en met 2024 vastgesteld. In 2023 is het ondernemingsplan geactualiseerd. De nieuwe uitgangspunten beschreven in de portefeuillestrategie en het ondernemingsplan vragen om een uitwerking hiervan in het strategisch voorraadbeleid (SVB) Daar zijn we in 2023 met een werkgroep mee aan de slag gegaan. Het doel van het SVB is het zo goed mogelijk inzetten van de woningvoorraad om de lange termijn doelen te behalen. Het geeft een antwoord op de vragen:

- Wat is de toekomst van deze woning?
- Wat moeten we bouwen op deze locatie?

In het nieuwe SVB hebben we de bestemming vastgesteld en de wenselijke maatregelen per woning voor de komende jaren. Hierbij is een integrale afweging gemaakt tussen de belangen van de huidige huurders, de toekomstige verhuurbaarheid en de technische en energetische staat van de woning. Dit alles binnen de randvoorwaarden dat we financieel een gezond bedrijf blijven. Deze vertaling wordt in het eerste kwartaal van 2024 vastgesteld in het MT.

4.2. Kwaliteit van het bezit

Het bezit van Padua staat er goed bij. In de Aedes benchmark over 2022 scoren we op het onderdeel ervaren woningkwaliteit een A. Ook dit jaar kwamen er uit de conditiemeting geen bijzonderheden, alle complexen werden met een 1 of een 2 beoordeeld. Conditie-meting is een objectieve en uniforme beoordeling van de fysieke kwaliteit van bouw- en installatiedelen met een waardering van 1 tot en met 6 waarbij 1 staat voor nieuwbouwkwaliteit en 2 voor goede conditie. We zijn inmiddels gestart met de voorbereiding van de herstructurering Koninginneweg. De eerste bewoners zijn uitgeplaatst. De aanloop naar de definitieve bouw gaat in 2024 door. Met name de procedures rond de natuurvergunning en archeologie vragen veel aandacht en tijd.

4.3. Onderhoud

Onderhoudssoort	Begroting	Resultaat	Vershil
Reparatieonderhoud	1.105	1.467	-362
Mutatieonderhoud	924	1.127	-203
Contractonderhoud	457	508	-51
Planmatig onderhoud	2.154	1.780	374
Totaal onderhoud	4.640	4.882	-242

Bij het dagelijks onderhoud is er in 2023 zowel bij het reparatie- als het mutatieonderhoud sprake van een sterke stijging van de werkelijke kosten ten opzichte van de begroting met overschrijdingen van respectievelijk € 362.000 en € 203.000.

Reparatieonderhoud

Het verschil van € 362.000 ten opzichte van de begroting kende verschillende oorzaken, 287 meer reparatieverzoeken dan begroot (2.486 om 2.189) tegen hogere kosten per verzoek dan begroot (€ 380 om € 262). Dit leidde toe een hoeveelheid- en prijsverschil van in totaal € 371.000. Het aanpassen van meterkasten om inductie koken mogelijk te maken kostte € 53.000 ten opzichte van de begroting € 30.000.

Dat het verschil in totaal € 32.000 lager uitvalt heeft met name te maken met minder cv-ketel vervangingen en minder badkamerrenovaties.

Sinds 2022 worden klachten ook digitaal gemeld, mogelijk dat de lage drempel bij deze wijze van melden zorgt voor een toename van het aantal klachten. We kijken in 2024 of deze trend zich voortzet.

Mutatieonderhoud

In 2023 waren er 23 huuropzeggingen meer dan in 2022. Bovendien waren dit jaar relatief veel mutaties in het oude bezit, dertien mutaties waren duurder dan € 10.000.

In 2023 is het Vestwal prijzenboek ingevoerd. Vooralsnog blijft het bij iedere mutatie een gevecht met de aannemers die aangeven niet uit te komen met dit prijzenboek. Dit jaar passen we ook bij de woningen die ouder zijn gelijk de meterkasten aan. Hierdoor is gasloos koken indien gewenst mogelijk. We dwingen dat nog niet af. Dus de mogelijkheid om op gas te koken blijft vooralsnog bestaan. Afhankelijk van de wijkuitvoeringsplannen, waarin staat aangegeven welke wijk op welk moment van het gas af gaat, komt vanzelf een moment dat men gasloos moet koken. De gemuteerde woningen zijn dan al klaar.

Planmatig onderhoud

Het planmatig onderhoud kwam € 374.000 lager uit als gevolg van een verschuiving van planmatig onderhoud naar duurzaamheid. Deze verdeling was pas na de aanbesteding inzichtelijk en hebben we gemaakt in samenspraak met BDO. Ook een begrote post onderhoud van kunststof kozijnen voor € 180.000 kon bij nader inzien worden uitgesteld. In afwachting van de hierboven genoemde wijk-uitvoeringsplannen duurzaamheid wachten we met het onderhouden van kozijnen die we mogelijk moeten vervangen of aanpassen.

4.4. Nieuwbouw

Van de nieuwbouwprojecten die we in 2023 in uitvoering hadden zijn de 22 appartementen op het Bavo-terrein opgeleverd. We zijn gestart met de realisatie van achttien appartementen 't Zilt en twintig grondgebonden woningen wederom op het Bavo-terrein.

In 2023 is tevens besloten in twee nieuwe projecten te investeren. De bouw van elf grondgebonden woningen op het Bavo-terrein start eind eerste kwartaal 2024. Vrijwel tegelijkertijd start op dit terrein de realisatie van 25 appartementen. Beide projecten worden ultimo 2024 opgeleverd. Hiernaast zijn we in onderhandeling met de combinatie Novaform/Trebbe om op dit terrein 24 appartementen en zeven grondgebonden woningen te realiseren. De start hiervan wordt verwacht in het derde kwartaal van 2024.

Voor de Viaductweg had de gemeente een marktconsultatie uitgeschreven die wij hebben gewonnen. Hier gaan we zestien appartementen bouwen in combinatie met een basisschool, hiervoor wordt de samenwerking met de Sophiastichting gezocht.

Op de locatie Heilige Hartkerk in De Zilk willen we 21 appartementen bouwen, waarvan veertien Daeb en zeven niet-Daeb. Voor het project Molenweg in Noordwijkerhout zijn we in gesprek over 31 Daeb- en 25 niet-Daeb appartementen. Bij de locatie Zeestroom moet in de loop van 2024 duidelijk worden of deze gebruikt mag worden voor permanente woningbouw of voor flexwoningen.

4.5. Duurzaamheid

Naast duurzame nieuwbouw blijven we doorgaan met het verder verduurzamen van ons bezit. Inmiddels werken we aan een intentieovereenkomst met Fyran, D4 en Shell over een aardwarmtenet. Dit net met een middentemperatuur zorgt ervoor dat we onze woningen niet langer naar A+++ moeten verduurzamen, maar dat het B-label volstaat. Komend jaar verwerken we dit in de begroting 2025 e.v.

Onze woningen staan op dit moment op gemiddeld label A. Wel moet worden meegenomen dat niet alle woningen volgens de NTA8800 zijn ingemeten. In 2025 en 2026 moeten veel van onze woningen opnieuw en dan volgens deze nieuwe regelgeving worden ingemeten. De verwachting is wel dat we gemiddeld op label A uit blijven komen.

Label	EP 2 norm	Vhe in expl. 2023	In %	Vhe in expl. 2022	In %
A++++	< 0	4	0,2%	-	0,0%
A+++	0,01 – 50,00	127	6,3%	109	5,5%
A++	50,01 – 75,00	15	0,7%	15	0,8%
A+	75,01 – 105,00	217	10,8%	218	10,9%
A	105,01 – 160,00	710	35,5%	689	34,5%
B	160,01 – 190,00	455	22,8%	445	22,2%
C	190,01 – 250,00	362	18,0%	348	17,5%
D	250,01 – 290,00	57	2,8%	76	3,8%
E	290,01 – 335,00	43	2,1%	46	2,3%
F	335,01 – 380,00	5	0,2%	17	0,9%
G	> 380,00	12	0,6%	31	1,6%
Totaal		2.007	100,0%	1.994	100,0%

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 vooralsnog 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 2023 afgerond, hieruit kan onder meer worden afgeleid dat de verwachte kasstromen in 2024 (en volgende jaren) toereikend zijn om aan de verwachte verplichtingen te kunnen voldoen.

Uit de hierboven genoemde scenarioberekeningen blijkt wel dat de duurzaamheid van het verdienmodel onder druk komt te staan, bijvoorbeeld als gevolg van extra nieuwbouwactiviteiten, 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	7.501	7.158	-343
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1.012	751	-261
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	10.100	-34.460	-44.560
Overige organisatiekosten	507	569	62
Kosten omtrent leefbaarheid	296	255	-41
Saldo financiële baten en lasten	-2.334	-2.269	65
Vennootschapsbelasting	-1.417	-726	691
Totaal	14.059	-30.370	-44.429

De begroting over 2023 bedraagt € 14 miljoen. Het werkelijke commerciële resultaat van € 30,4 miljoen negatief levert een negatief resultaat ten opzichte van de begroting op van € 44,4 miljoen. Zoals uit bovenstaande tabel blijkt is dit verschil vrijwel geheel toe te schrijven aan de post Waardeveranderingen vastgoedportefeuille, een gevolg van de daling van de marktwaarde met 7% over het gehele bezit.

Het resultaat over 2023 heeft weliswaar een negatief effect op onze vermogensontwikkeling maar leidt niet tot een negatief solvabiliteits- en continuïteitsoordeel van de Aw. Tevens blijven we ondanks dit resultaat 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 € 32,6 miljoen bestaat voor € 34,4 miljoen uit waardeveranderingen. Zie ook de fiscale positie op pagina 87/88.

Vermogenspositie

Per ultimo 2023 bedraagt het eigen vermogen € 364,6 miljoen (2022: € 395 miljoen). Dit bedrag bestaat uit:

- Herwaarderingsreserve € 262,5 miljoen;
- Overige reserves € 102,1 miljoen.

5.3. Marktwaaarde en beleidswaarde

De marktwaaarde en de beleidswaarde worden bepaald op basis van de uitgangspunten zoals die zijn opgenomen in het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2023.

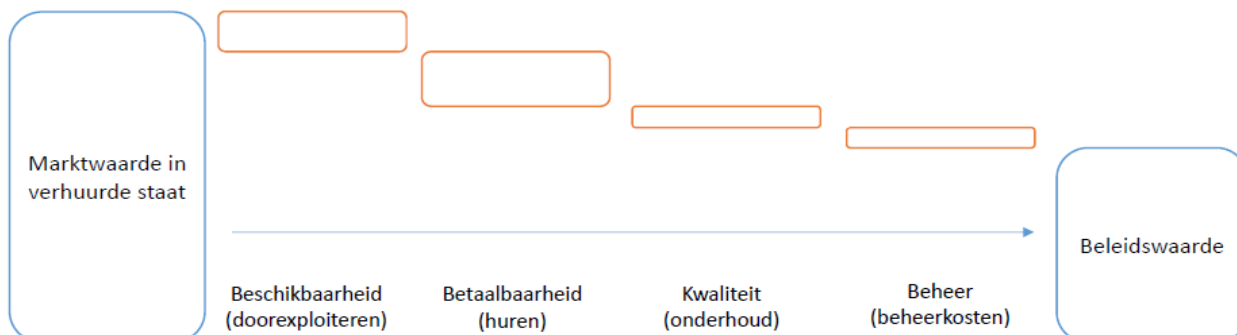
De totale waarde van de woningportefeuille is met € 29,8 miljoen gedaald naar een waarde van € 431,1 miljoen. (2022: € 460,9 miljoen). Dit betreft - geschoond voor verkopen en nieuwbouw- een waardedaling van 7%.

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 marktwaaarde in verhuurde staat, omdat de beleidswaarde de marktwaaarde als vertrekpunt neemt. De beleidswaarde vormt een onderdeel van het 'Verticaal toezicht' model van de Aw en WSW. Het normenkader in 2023 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	2023			2022		
	Daeb	Niet-Daeb	TI	Daeb	Niet-Daeb	TI
Rente dekkingsgraad (ICR)	1,96	7,37	2,67	1,80	2,92	1,94
Loan to value beleidswaarde (LtV)	51,3%	28,9%	44,7%	43,0%	28,0%	38,1%
Solvabiliteit beleidswaarde	55,1%	72,2%	54,5%	60,2%	71,7%	59,4%
Dekkingsratio	21,5%	15,3%	20,0%	16,7%	15,5%	16,4%
Onderpandratio WSW			41,1%			36,0%

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 marktwaaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed (terug te vinden in de marktwaaarde en beleidswaarde), is geen exacte wetenschap en tevens betreft dit de grootste schattingspost voor de jaarrekening. Wij passen hiervoor het Handboek modelmatig waarden marktwaaarde 2023 toe in combinatie met de Taxatie Management Systeem software van Ortec.



De beleidswaarde kent als vertrekpunt de marktwaarde 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) markthuurlaag aangepast naar de streefhuurlaag 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 marktwaarde in verhuurde staat van dit bezit en bedraagt € 278,7 miljoen. Het verschil tussen de marktwaarde en de beleidswaarde ultimo 2023 bestaat uit:

Beleidswaarde x € 1.000 2023	Daeb	Niet-Daeb	Totaal
Marktwaarde verhuurde staat	332.185	98.928	431.113
Beschikbaarheid	60.438	17.446	77.884
Betaalbaarheid	-186.066	-39.125	-225.191
Kwaliteit	-84.708	-22.555	-107.263
Beheer	-9.029	-2.305	-11.334
Totaal afslagen	-219.365	-46.539	-265.904
Beleidswaarde	112.820	52.389	165.209

In 2023 bedraagt de beleidswaarde 38,3% van de marktwaarde. In 2022 was dit 39%. De daling van de marktwaarde vertaalt zich niet door in een evenredige daling van de beleidswaarde.

WOZ-waarde

Onze verhuureenheden zijn € 644 (2022: € 555) miljoen waard op basis van de WOZ-waardering per 1 januari 2022. Hiermee is de marktwaarde in verhuurde staat 66,9% (2022: 83%) 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 directeur-bestuurder, de businesscontroller, 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 liquiditeitenbeheer;
- 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 2023 op een bedrag van € 1,9 miljoen (38%). In maart is een fixe-lening van € 5 miljoen geherfinancierd en in oktober is een nieuwe lening voor € 5 miljoen aangetrokken. Beide leningen zijn via bemiddeling ondergebracht bij het ABP tegen respectievelijke percentages van 3,05 en 3,29.

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 2023 was onze liquiditeitspositie als volgt:

Vlottende activa	€ 3,0 miljoen
Kortlopende schulden	- 9,4 miljoen
Saldotekort werkkapitaal	€ 6,4 miljoen

Schommelingen in de liquiditeitspositie vangen we op met een week 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 onze externe privacy security officer.

PDCA-cyclus

Ook in 2023 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 vier bestaande woningen verkocht (één uit voorraad), één voormalige VOV-woning teruggekocht en twee verkocht (één uit voorraad).

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. Voor oninbare huren was een voorziening getroffen voor een bedrag van € 15.000. Het mislopen van inkomsten als gevolg van het niet verhuren van woningen (huurderving) is beperkt (2023: 0,67%).

Liquiditeitsrisico's/kasstroomrisico'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 markttrente (i.c. prijsrisico). Voor deze schulden worden geen financiële derivaten als gevolg van veranderingen in de markttrente 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). Onze frauderisicoanalyse is in 2023 verschoven van de traditionele benadering vanuit de fraudedriehoek naar een meer proactieve aanpak. Het accent ligt op het analyseren van kritische processen, met aandacht voor externe voorbeelden en een focus op vier gevoelige processen: aanbesteding bij onderhoud, toewijzing van woningen, verkoop van woningen en het opvoeren van crediteuren en uitvoeren van betalingen.

De organisatie erkent het belang van zowel harde als zachte controles en een open cultuur om fraude te bestrijden. De analyse benadrukt de noodzaak van een fraude responsplan, dat handvatten biedt voor acties bij vermoedens van fraude. Het plan is gekoppeld aan ons calamiteitenplan. De analyse richt zich op vier cruciale processen en beoordeelt risico's op basis van potentiële financiële impact, beheersmaatregelen en trekt conclusies.

De risico's en beheersmaatregelen voor elk proces worden gedetailleerd beschreven, inclusief aanbevelingen voor verbeteringen. Er wordt specifieke aandacht besteed aan de processen van aanbesteding en inkoop van onderhoud, waarbij de risico's in kaart worden gebracht en beheersmaatregelen worden voorgesteld. Binnen fraudegevoelige processen zijn verschillende maatregelen genomen om de kans op fraude te verkleinen, zoals functiescheiding en autorisatieprocedures. Ook hebben we het risico op management override beoordeeld, de conclusie is dat de kans hierop als uitermate klein wordt beoordeeld. We onderkennen het hebben van een fraude responsplan. Deze aanpak is gekoppeld aan ons calamiteitenplan.

Governance & Compliance risico's

Wij hebben ons 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 al onze medewerkers. 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 hebben we te maken met een breed spectrum van wet- en regelgeving. Het toepassen van bestaande en nieuwe regelgeving is een uitdaging, we monitoren constant wijzigingen. Met regelmaat actualiseren we onze statuten en reglementen intern, zo blijven we up to date en werken we volledig in lijn met wet- en regelgeving.

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, inclusief de externe treasury-adviseur, overlegt tweemaal per jaar en houdt zodoende een vinger aan de pols bij het sturen op kasstromen.

Onze businesscontroller hanteert een werkplan voor het gehele jaar, tot stand gekomen mede in overleg met de Auditcommissie. Zij overlegt het werkplan control en de interne beoordeling van de businessrisks aan de RvC en bespreekt onder meer de risico's en beheersmaatregelen met de voorzitter van de RvC.

6. Onze partners

We komen als corporatie voor steeds complexere uitdagingen te staan. Denk hierbij aan thema's als kwetsbare ouderen langer thuis laten wonen, het omschakelen naar duurzamer, CO2-arm en betaalbare energieverbruik, ambulante zorg voor mensen met een psychiatrische aandoening of een veilige buurt. Het zijn allemaal kwesties die niet door één partij kunnen worden opgepakt. Wij zijn een schakel in een groter geheel. Samenwerken is een must geworden

6.1. Corporaties

Wij zijn aangesloten bij Aedes, de landelijke vereniging van woningcorporaties. Afgelopen jaar waren belangrijke thema's die op de agenda stonden de uitvoering van de gemaakte nationale prestatieafspraken, met name ten aanzien van betaalbaarheid, de wet regie volkshuisvesting en de (gevolgen van) de val van het kabinet.

Bestuurlijke netwerken

Onze directeur-bestuurder is lid van de Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties (NVBW). Het NVBW komt periodiek 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.

Het MKW is een platform voor middelgrote en kleine corporaties om de stem van kleinere corporaties richting Aedes en overheidsinstanties te bundelen. Ook hiervan is Padua lid.

De directeur-bestuurder is tevens lid van het netwerk Directeurencontact kleinere corporaties Zuid-Holland. In de kring organiseren bestuurders kennissessies voor elkaar. Aedes ondersteunt dit.

Corporaties in Holland Rijnland

In de regio Holland Rijnland zijn veertien woningcorporaties verenigd in Holland Rijnland Wonen (HRW). Samen hebben wij ruim zestigduizend woningen. We werken samen op het gebied van woonruimteverdeling. In 2023 is er verder ingezet op een intensievere samenwerking. Zo is het overleg woonmanagers nieuw leven ingeblazen. Een onderwerp dat dit jaar voor het eerst gezamenlijk is besproken is de hoogte van de huurverhoging voor 2024. De bestuurders onderschrijven de overweging dat een gezamenlijke, regionale lijn gewenst is. Omdat dit de boodschap sterker maakt en beter is uit te leggen aan huurders.

Het bespreken van het programma Wonen & Zorg gaf richting aan wat de corporaties gezamenlijk op dat gebied te doen staat in 2024 en de jaren erna. De Woondealtafel Holland Rijnland kwam in 2023 bijeen. Dit is een bestuurlijke tafel die de voortgang van de woondeal en de realisatie van de regionale woningbouwopgave monitort. Hier is ook de werkwijze van de versnellingstafel voor nieuwbouw besproken. En de nieuwe huisvestigingsverordening en contingentenregeling 2024 werden vastgesteld.

Momenteel neemt Padua deel aan twee stuurgroepen (13.000 en woonruimteverdeling) en aan één denktank (13.000). Vanaf 1 januari 2024 maakt de directeur-bestuurder deel uit van het dagelijks bestuur van HRW.

6.2. Gemeente Noordwijk

De samenwerking met de gemeente Noordwijk blijft van groot belang voor ons. We hebben elkaar nodig om te komen tot een toekomstbestendig woonbeleid. In 2023 is er twee keer een wisseling geweest van de wethouder die belast is met de portefeuille Wonen, waardoor er veel geïnvesteerd moest worden in de relatie.

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 over prestatieafspraken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden

In 2023 hebben we samen met de gemeente Noordwijk, Stek, de HBNZ en de SHN weer uitvoering gegeven aan de prestatieafspraken die we het jaar daarvoor met elkaar hadden gemaakt. Hierop terugkijkend springen de volgende zaken in het oog:

- Voortgang groei voorraad huurwoningen. In 2022 zijn we met de bouwtafel van start gegaan om hieraan concreet invulling te geven. De opzet van de tafel is in 2023 enigszins aangepast om tot betere resultaten te komen.
- Duurzaamheid en gezamenlijk optrekken hierin. In 2023 is de energietafel van start gegaan om hierin tot resultaten te komen. Deze tafel heeft in 2023 nog niet veel opgeleverd.
- Aandacht bijzondere doelgroepen, inclusief zorg. In 2023 zijn nieuwe afspraken gemaakt over het verantwoorden van lokaal maatwerk en hebben we het experiment spoedzoekers afgerond. We hebben deelgenomen aan de samenwerkingstafel van de gemeente waar de woonzorgvisie wordt uitgewerkt. We blijven gezamenlijk investeren op doorstroming door de inzet van de doorstroomadviseur.

We hebben met de gemeente Noordwijk, Stek, SHN en HBNZ meerjaren prestatieafspraken gemaakt voor de periode 2022-2025. Hierdoor konden we in 2023 volstaan met het maken van afspraken voor de jaarschijf 2024. Vaste momenten van overleg voor de prestatieafspraken waren in 2023:

- Maart: evalueren jaarschijf 2022;
- Juli: monitoren voortgang jaarschijf 2023;
- Oktober: voorbereiden jaarschijf 2024;
- Begin december: vaststellen en ondertekenen jaarschijf volgend jaar.

Overige gespreksonderwerpen in 2023 waren:

- Lokaal maatwerk;
- Parkeernormen voor sociale huur;
- Taakstelling asielzoekers;
- Evaluatie bouwtafel;
- Verschillende projecten;
- Experiment spoedzoekers.

6.3. Zorgorganisaties

Een belangrijke stap in de samenwerking met onze zorgpartners is in 2023 gezet door de medeondertekening van de woonzorgvisie van de gemeente Noordwijk door zorg, welzijn en woonpartijen uit de gemeente Noordwijk en het zorgkantoor. De nadruk in deze visie ligt op de samenwerking van partijen. In 2023 heeft het eerste overleg plaatsgevonden waarin we uitvoering gaan geven aan deze woonvisie.

Marente heeft dit jaar het initiatief genomen om Topaz, Groot Hoogwaak, de gemeente Noordwijk, Stek en Padua uit te nodigen om gezamenlijk te kijken wat er op het gebied van wonen en zorg op ons afkomt. De conclusies die we hebben getrokken van gezamenlijke thema's zijn:

- Woningopgave;
- Lage verhuisbereidheid senioren;
- Volledig Pakket Thuis wordt steeds belangrijker (geclusterd in wooncomplexen en verspreid door de wijk);
- Belang van efficiënte routes VPT (en ook thuiszorg);
- Zicht nodig op aanwezige voorzieningen en wat er mist;
- Inzetten op welzijn en professioneel ondersteunen van zelforganisatie bewoners;
- Er zijn drie verpleeghuizen in Noordwijk/Noordwijkerhout. Deze kunnen ondersteunend zijn in een wijkfunctie. De ligging van de verpleeghuizen is toevallig gunstig. Noordwijkerhout, Noordwijk aan zee en Noordwijk binnen.

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. Onze handelsnaam is Padua.

Vertrouwenspersoon en integriteit

Padua heeft een externe vertrouwenspersoon. Op 1 mei, tijdens de personeelsbijeenkomst, heeft Tonny Lips zich voorgesteld aan de aanwezige collega's. Ook zijn haar contactgegevens verspreid onder alle collega's. Tonny heeft een toelichting gegeven op haar rol. Aansluitend hebben we gezamenlijk stilgestaan bij integriteit. Plenair is een eerste voorbeeldcasus behandeld. In de afdelingsoverleggen later in het jaar zijn ook andere casussen besproken. Dit om het open gesprek te stimuleren en het bewustzijn rond integriteit te vergroten.

Personeelsbeleid

Aan de start van het jaar 2023 lag het ziekteverzuim bij Padua hoog, als gevolg van twee langdurig zieken. We zijn erg blij dat deze twee collega's in de loop van het jaar zijn hersteld en inmiddels beide hun werkzaamheden weer volledig hebben hervat. In 2023 bedroeg het ziekteverzuimpercentage 4,47%. Het kort verzuim bedroeg 0,92%, het middellange verzuim 0,72% en het lang verzuim 2,83%. De meldingsfrequentie per medewerker was 1,03 en gemiddeld genomen was een medewerker zeventien dagen ziek.

De impact van het hoge ziekteverzuim, zeker in combinatie met enkele vacatures, leidde wel tot enkele knelpunten in het werk. We hebben enkele tijdelijke collega's toegevoegd aan de organisatie om de dienstverlening en het werk door te kunnen laten gaan.

In 2023 hielden we voor het eerst een interne stagedag. Medewerkers waren aan elkaar gekoppeld via loting: in de ochtend nam de ene medewerker de ander mee in zijn werk, in de middag andersom. Tussendoor werd gezamenlijk geluncht en de eerste ervaringen uitgewisseld. In algemene zin was het een positieve en leerzame dag. Verschillende collega's zijn enthousiast om de volgende keer zelf te kiezen bij wie ze stage lopen. Doel van deze dag was naast een leuke en leerzame dag meer begrip voor elkaars werk en het verbeteren van de samenwerking.

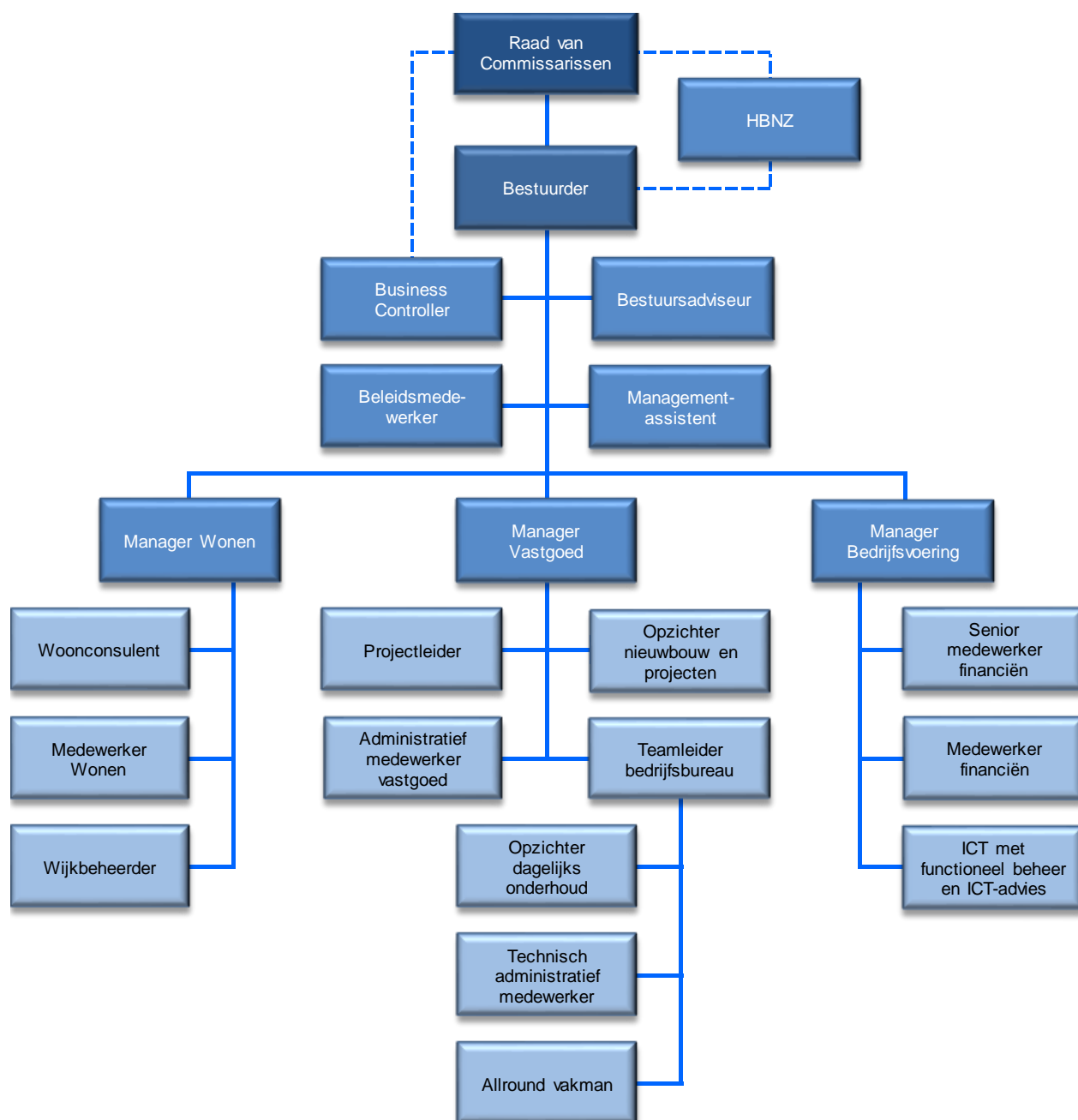
Een continu proces betreft het actueel houden van onze personeelsgids. Er zijn in dit verslagjaar dan ook nieuwe personeelsregelingen toegevoegd of gemoderniseerd. Naast het doorvoeren van wijzigingen in relevante wet- en regelgeving hebben we onder meer stilgestaan bij de wijze van ziekmelden (niet meer via WhatsApp). 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.

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.

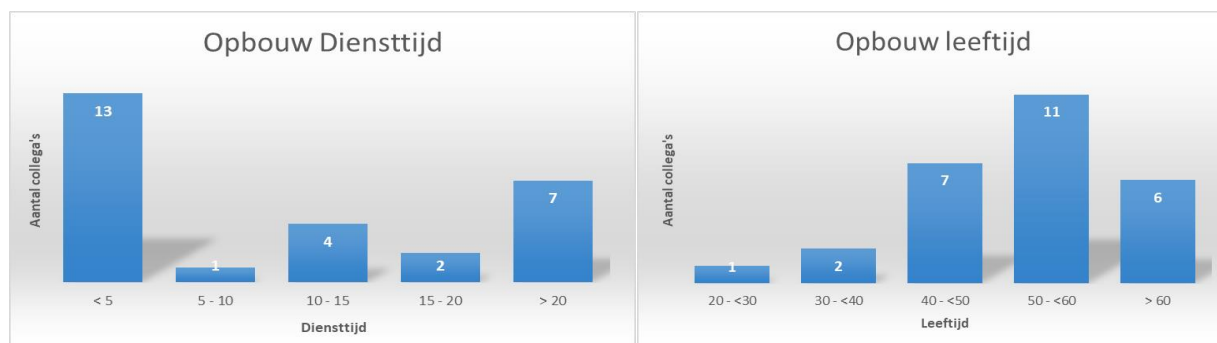
In 2023 namen we afscheid van een woonconsulent, een opzichter mutatie- en reparatieonderhoud, de bestuurssecretaris en twee vaklieden. Het kostte ons moeite om de vacature van opzichter en van manager Wonen in te vullen. Per 1 januari 2024 zijn alle vacatures echter weer vervuld. Nieuw in 2024 is dat we communicatie en P&O hebben belegd bij de functie van bestuursadviseur. Deze functionaris vervult ook de rol van bestuurssecretaris. Daarmee kunnen we in de loop van 2024 afscheid nemen van de interim collega's op P&O en communicatie.

Organogram per 1 januari 2024



In de organisatiestructuur zijn enkele wijzigingen doorgevoerd. De coördinator bedrijfsbureau is per 1 september gepromoveerd tot teamleider, inclusief de hiërarchische verantwoordelijkheid voor de medewerkers van het bedrijfsbureau. Verder voegden we aan het bedrijfsbureau de functie van technisch administratief medewerker toe. Vanaf 1 januari 2024 valt ICT weer onder Bedrijfsvoering en wordt de managementassistent aangestuurd door de directeur-bestuurder.

De formatie bedraagt 24,44 fte (per 31 december 2023; inclusief de directeur-bestuurder). Op 31 december 2023 hadden we 27 medewerkers in dienst, waarmee 23,16 fte ingevuld was. De verhouding vrouw/man in onze organisatie bedroeg 16 om 11. De gemiddelde diensttijd bedroeg 12,2 jaar en de gemiddelde leeftijd 51,8 jaar.



Inrichting organisatie

Onze organisatie bestaat uit de volgende teams: Staf, Vastgoed, Wonen en Bedrijfsvoering. De managers vormen samen met de directeur-bestuurder het managementteam (MT). Zij worden ondersteund door de managementassistent. De interim businesscontroller is aanwezig bij vergaderingen van het MT en de RvC. De RvC en de directeur-bestuurder worden ondersteund door een bestuurssecretaris. Per 31 december 2023 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	2	-	1,56	1,56
Bedrijfsvoering	6	1,00	3,67	4,67
Vastgoed	11	8,88	1,11	9,99
Wonen	7	2,00	3,94	5,94
Totaal	27	11,88	11,28	23,16

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 2023 is € 51.250 besteed aan opleidingen, vakcursussen en seminars.

Arbobeleid en verzuim

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.

In 2023 hebben we een klacht ontvangen van een medewerker over de bejegening door ArboConcern. Hierover zijn we in gesprek gegaan met ArboConcern en hebben we nieuwe afspraken gemaakt. Deze lijken goed te lopen.

Medewerkersonderzoek

Eind 2023 hielden we een nieuw medewerkersonderzoek. Door met hetzelfde bureau te werken als de vorige keer (2021) konden we de cijfers goed vergelijken. Zowel het werkgeluk als de werktevredenheid liggen met een cijfer van 7,8 een halve punt hoger dan het gemiddelde van Nederland (en 0,1 lager dan de meting in 2021). Op alle acht factoren die belangrijk zijn voor werkgeluk scoort Padua sterk.

Aandachtspunten zijn het geven en vragen van feedback; de werkdruk; de manier waarop het werk is georganiseerd en de arbeidsvoorwaarden. Ook zijn er tussen sommige afdelingen grote verschillen. In 2024 bespreken we de resultaten op de afdelingen en in de teams en gaan we bekijken hoe we aan de slag gaan met de aandachtspunten.

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. Dit leverde één kandidaat op.

De OR heeft vervolgens aan de achterban gevraagd of er zwaarwegende bezwaren waren als deze medewerker in de OR zitting ging nemen. Dit was niet het geval, waarmee de OR ook in 2024 weer een volledige bezetting kent. In 2023 zijn vijf overlegvergaderingen geweest. De volgende onderwerpen zijn onder meer besproken:

- Eerste ervaringen nieuwe gesprekkencyclus;
- Stagedag;
- Personele regelingen, waaronder vers fruit en frisdrank;
- Personeelsgids;
- Aanpassing organisatie (bedrijfsbureau);
- Begroting en jaarplan 2022 OR;
- Begroting en jaarplan 2024 Padua;
- Bijeenkomsten met medewerkers.

De directeur-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 directeur-bestuurder.

7.2. Automatisering

Dit jaar zijn er naast de gebruikelijke optimalisaties, inclusief updates en releases, weer een aantal projecten uitgevoerd die hieronder kort worden toegelicht.

Fox Opnametool

Voor het mutatieproces hebben we in 2022 een nieuwe app geïmplementeerd ter ondersteuning van inspecties. In 2023 hebben we de ervaringen geëvalueerd en zijn voorbereidingen getroffen voor de gewenste verbeteringen.

Optimalisering onderhoudsproces

In 2023 is het onderhoudsproces qua digitalisering tegen het licht gehouden. Verbeteringen hiervoor zijn in kaart gebracht en voorbereidingen ter verbetering zijn getroffen.

Prijzenboek

Om de beheersbaarheid van kosten voor onderhoudswerkzaamheden te vergroten is in 2023 het prijzenboek van Vestwal geïmplementeerd. Dit prijzenboek wordt door veel corporaties gehanteerd. Het wordt onder andere gebruikt voor contractvorming met aannemers, als toetsingsinstrument voor uitgevoerde werkzaamheden en voor toetsing van een onderhoudsinvestering op verhuurbare eenheden. Het prijzenboek wordt één keer per jaar herzien.

Jaarlijkse huurverhoging/Afrekening servicekosten

Vóór 1 mei moeten de brieven voor de jaarlijkse huurverhoging bij de huurders zijn. Dit is elk jaar weer een grote klus. Tijdsdruk en verschillende soorten brieven die geprint en ingepakt moeten worden, maken het een uitdaging om alles op tijd klaar te hebben. Doordat de brieven nu zijn geautomatiseerd levert dit tijdswinst op. Ook de brieven voor de afrekening servicekosten zijn nu gedigitaliseerd en geautomatiseerd.

Informatisering

Door dashboards wordt de data uit het primaire systeem ontsloten. In één oogopslag wordt inzicht verkregen hoe de organisatie er voor staat, en door in te zoomen op onderliggende details kunnen ook analyses worden uitgevoerd.

Interne stuurgroep ICT

Vanaf 2024 gaan we met een interne stuurgroep ICT werken. Taken voor de stuurgroep zijn het bewaken van het ICT-beleidsplan, het prioriteren van projecten, het accorderen van belangrijke wijzigingen, het beschikbaar stellen van resources bij projecten en het besluiten bij knelpunten. Aan de stuurgroep nemen de directeur-bestuurder, de proceseigenaren (het MT), de adviseur ICT, de functioneel beheerder en de managementassistent deel.

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 2023 zijn geen onvolkomenheden aangetroffen. Hiernaast vindt jaarlijks ook een controle plaats door de externe accountant, waarvan een verslag is opgenomen in de managementletter. De accountant heeft dit positief beoordeeld.

Security

In het kader van het I&A-beleid heeft in 2023 een technische beveiligingstest op ons klantportaal plaats gevonden. Tevens is er een phishingmail-test uitgegaan naar onze medewerkers om de awareness te vergroten. Om accounts en systemen veilig te houden wordt er gebruik gemaakt van MFA, (Multi Factor Authenticatie; meervoudige toegangscode).

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 uitgevoerd 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

Padua biedt mensen met een (relatief) bescheiden inkomen een passende woning. Padua is voortvarend aan de slag om meer woningen te realiseren. Dat is nodig, want de druk op de woningmarkt in de regio wordt steeds groter. In 2023 hebben bestuur en werkorganisatie stevig ingezet op het bouwen van meer betaalbare woningen. Met lef en ondernemerschap en niet zonder resultaat. Mede dankzij de goede samenwerking in de lokale driehoek van woningcorporatie, gemeente en huurdersvertegenwoordiging kunnen in Noordwijkerhout en De Zilk 99 nieuwe woningen worden gebouwd.

Padua richt zich primair op de volkshuisvestelijke opgave en zoekt daarbij ook de samenwerking met de maatschappelijke partners uit welzijn en zorg. Met de veranderingen in de samenleving en de druk op zorg staat Padua voor een steeds grotere uitdaging. Uit de woonzorganalyse blijkt dat Padua goed is voorbereid voor de toekomstige woonzorgopgave voor ouderen. Padua kent verschillende geclusterde woonvormen met gezamenlijke ontmoetingsruimtes. De woonzorgopgave en de huisvesting van aandachtsgroepen vragen ook van Padua de komende jaren aandacht. De RvC waardeert de inzet van de relatief kleine werkorganisatie om te doen wat nodig is.

Kenmerkend is de betrokkenheid van de directeur-bestuurder en de werkorganisatie bij de gemeenschap van Noordwijkerhout en De Zilk. Padua is goed geworteld in de lokale gemeenschap. Dat zien wij terug bij de feestelijkheden van het 105-jarig bestaan en op de drukbezochte achterbanavonden van de huurdersorganisatie HBNZ.

Padua stelt in haar missie met huurders te zoeken naar slimme en praktische oplossingen om hun gewild woongeluk te realiseren. De RvC constateert dat – met de wisselingen in personeel – de dienstverlening nog niet op topniveau is. Nu de afdeling Wonen weer op volle sterkte is, is er meer ruimte om de structurele verbeteringen door te voeren.

Al met al was 2023 een jaar voor Padua waar investeringsbesluiten zijn genomen voor 99 nieuwe woningen! Het gaat er tenslotte om zorg te dragen dat er voldoende goede en betaalbare woningen voor de Padua-doelgroep beschikbaar zijn. De RvC dankt de directeur-bestuurder en medewerkers voor de inzet in 2023 en kijkt met alle vertrouwen vooruit naar 2024.

8.2. Over besturen en toezicht houden

8.2.1. Onze visie op toezicht en toetsing

Toezichthouder, werkgever, adviseur/klankbord

De directeur-bestuurder en de RvC hebben, vanuit hun verschillende rollen, een gezamenlijk doel: ervoor zorgen dat Padua de juiste dingen doet. Wat de juiste dingen zijn, is vastgelegd in het ondernemingsplan *Van wensen weten*. De RvC en directeur-bestuurder hebben ieder een eigen rol, afspraken hierover zijn vastgelegd in de gezamenlijke *Visie op besturen en toezichthouden*.

De RvC van Padua houdt toezicht op het functioneren van de directeur-bestuurder en de algemene gang van zaken binnen Padua. De RvC adviseert de directeur-bestuurder daarnaast gevraagd en ongevraagd, is verantwoordelijk voor de benoeming (en eventuele schorsing of ontslag) van de directeur-bestuurder en stelt haar beoordeling en arbeidsvoorwaarden vast. De RvC is verantwoordelijk voor de benoeming van de accountant en geeft de accountant opdracht voor de controle van de jaarstukken.

De directeur-bestuurder is verantwoordelijk voor het goed functioneren en presteren van de organisatie en de interne en externe verantwoording daarover. Het managementteam adviseert de directeur-bestuurder hierbij en bereidt de besluitvorming voor.

Legitimatie

De taken, verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de RvC zijn vastgelegd in wet- en regelgeving en in de statuten. De werkwijze van de RvC wordt helder uiteengezet in het *Reglement Raad van Commissarissen*, waarin ook de instelling van afzonderlijke commissies – de Auditcommissie (AC) en de Remuneratiecommissie (RC) – wordt beschreven. Deze commissies opereren met eigen, aanvullende reglementen en verstrekken advies aan de RvC binnen hun specifieke taakgebieden. Niettemin draagt de RvC de eindverantwoordelijkheid voor alle besluitvorming.

Toezichtkader

De RvC maakt gebruik van een extern en intern toezichtkader. Het extern toezichtkader wordt gevormd door wet- en regelgeving vanuit de woningwet woningcorporaties, en vanuit de sectorinstituten zoals het WSW (Waarborgfonds Sociale Woningbouw) en de Aw (Autoriteit woningcorporaties), Aedes (branchevereniging van woningcorporaties) en de VTW (Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties). Het intern toezichtkader is door de RvC en directeur-bestuurder opgesteld. In de visie op bestuur en toezicht staat omschreven hoe de RvC zijn toezichthoudende taak goed kan vervullen. Het toezichtkader is te vinden op de website van Padua.

Voor de directeur-bestuurder is dit kaderstellend om te besturen en voor de raad van commissarissen bepalend om toezicht te houden. In de visie op bestuur en toezicht is vastgelegd dat er gehandeld wordt op basis van vertrouwen tussen commissaris en directeur-bestuurder.

Niet in de laatste plaats benadrukt de RvC dat zijn toezichthoudende activiteiten voortvloeien uit maatschappelijke betrokkenheid, waarbij hij zich structureel verantwoordelijk acht voor verantwoording aan zowel interne als externe belanghebbenden.

8.2.2. Governance en governancecode

Governancecode Woningcorporaties

De Governancecode Woningcorporaties, opgesteld door Aedes en de Vereniging Toezichthouders Woningcorporaties (VTW), is gebouwd rond vijf fundamentele principes. Het eerste principe benadrukt het belang van (toekomstige) huurders of bewoners, waarbij waarden en normen in lijn moeten zijn met de maatschappelijke opdracht. Het tweede principe belicht de verantwoordingsplicht van bestuur en RvC met betrekking tot behaalde resultaten. Het derde principe identificeert de criteria voor geschiktheid van bestuur en RvC, terwijl het vierde principe ingaat op de dialoog met (toekomstige) bewoners, de gemeente en andere belanghebbende partijen. Het vijfde en laatste principe richt zich op het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

Deze vijf principes zijn nader uitgewerkt in de Governancecode. Er zijn twee soorten bepalingen: 'pas toe' en 'pas toe of leg uit'. Afwijking van bepalingen met de verplichting tot 'pas toe' is niet mogelijk. Voor een beperkt deel van de bepalingen geldt dat afwijken mogelijk is, als dit tot een beter resultaat leidt. De corporatie moet dan wel onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij afwijkt van de bepalingen en waarom dat tot een beter resultaat leidt.

Naast de Governancecode is in de zomer van 2023 door de VTW en Aedes een handreiking *Opnieuw beoordelen vastgoedbezit* opgesteld. Deze handreiking is uitvoerig binnen de Raad van Commissarissen besproken, waarbij is vastgesteld dat geen van de commissarissen van Padua vastgoedbezit heeft dat verhuurd wordt. Ook de directeur-bestuurder heeft geen vastgoedbezit dat verhuurd wordt.

Padua voldoet in 2023 volledig aan de Governancecode Woningcorporaties; er is niet afgeweken van de bepalingen.

8.2.3. Commissies en vergadering

Raad van commissarissen

De RvC vergaderde in 2023 vijfmaal plenair met de directeur-bestuurder. De vergaderingen vonden plaats in aanwezigheid van de businesscontroller, bestuurssecretaris en in voorkomende geval de manager Bedrijfsvoering. Voorafgaand aan deze vergaderingen vond een vooroverleg plaats waaraan alleen de RvC-leden deelnamen. Daarnaast zijn er twee strategiebijeenkomsten van de RvC georganiseerd. Bovendien heeft de RvC tweemaal vergaderd met het bestuur van HBNZ en eenmaal met de ondernemingsraad (OR) van Padua.

De belangrijkste besluiten in 2023;

- De benoeming van Cornelia van Bergenhenegouwen tot lid van de RvC per 12 januari 2023;
- Een voorgenomen herbenoemingsbesluit van Erik-Jan Verdegaal als lid RvC met ingang van 1 maart 2024;
- Vaststellen van het wervingsprofiel van de voorzitter RvC en vervolgens een voorgenomen besluit voor de beoogde benoeming tot voorzitter van de RvC medio mei 2024;
- Het goedkeuren van de hernieuwde focus 'Nog altijd van wanten weten' op het Ondernemingsplan 2020-2024;
- Vaststellen van de jaarstukken over 2022;
- Het controleplan van de accountant voor 2023;
- Het goedkeuren van het jaarplan en de begroting voor 2024;
- Het benoemen van Verstegen Accountants als accountant met ingang van de controle van het boekjaar 2024;
- Het investeringsbesluit voor 18 appartementen op locatie Zoutopslag in De Zilk;
- Het investeringsbesluit voor 25 appartementen op Landgoed In den Houte in Noordwijkerhout;
- Het investeringsbesluit voor 11 woningen op Landgoed In den Houte in Noordwijkerhout;
- Het investeringsbesluit voor de sloop van 18 woningen en kantoorpand en de bouw van 45 woningen aan de Koninginneweg in Noordwijkerhout;
- Het goedkeuren van een wijziging in het Treasurystatuut.

Auditcommissie

De Auditcommissie (AC) bestond in 2023 uit Erik-Jan Verdegaal (voorzitter) en Gertjan Giele. De AC kwam vier keer bijeen om onder andere te spreken over de managementletter, de begroting, de resultaten, de financieringsstrategie, de investeringsvoorstellen, het risicomanagement, het calamiteitenplan, de jaarrekening, het werkplan van de businesscontroller, de selectiecriteria voor een nieuwe accountant en de drie kwartaalrapportages. 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 directeur-bestuurder (mondeling of per oplegmemo) op de impact van en wijzigingen na de AC-vergadering van betreffende onderwerpen.

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

In het najaar werd voor de selectie van de accountant een selectiecommissie samengesteld, bestaande uit de AC en de businesscontroller. Drie partijen hebben een aanbieding gedaan. De selectiecommissie heeft deze partijen uitgenodigd voor kennismaking en presentatie van de aanbieding. De selectiecommissie heeft de RvC geadviseerd Verstegen te benoemen als accountant met ingang van boekjaar 2024, welk advies is opgevolgd.

Remuneratiecommissie

De RC werd in 2023 gevormd door Conny Heemskerk (voorzitter) en Ron Nulkes (lid). Met ingang van 1 januari 2024 maakt Cornelia van Bergenhenegouwen deel uit van de RC als lid. Hiermee wordt voorgesorteerd op het einde van de tweede termijn van Ron Nulkes. De RC is in 2023 driemaal bij elkaar gekomen, in aanwezigheid van de directeur-bestuurder. Besproken onderwerpen zijn onder meer de werving en selectie van een nieuwe voorzitter RvC te benoemen per mei 2024, de herbenoeming van Erik-Jan Verdegaal, de voorbereiding van de zelfevaluatie en de opvolging van de afspraken, de bezoldiging van de RvC-leden en het klankborden op de organisatieontwikkeling en arbeidsmarkt. Terugkoppeling uit de RC-vergaderingen aan de RvC vond plaats in de opvolgende RvC-vergadering of in het vooroverleg daarvan.

Voor de werving van een nieuwe voorzitter is een commissie samengesteld bestaande uit Conny Heemskerk (voorzitter) en Cornelia van Bergenhenegouwen, waarbij Anneke Allewijn deelnam als adviseur. Vanwege het tijdelijk uitvallen van Cornelia van Bergenhenegouwen heeft Gertjan Giele (lid) deze taak overgenomen. De huurdersvertegenwoordiging (HBNZ) en Ondernemingsraad (OR) hebben geadviseerd over de profielschets en een klikgesprek gehad met de kandidaat-voorzitter.

8.3. Verslag vanuit toezichthoudende rol

De RvC werkt met een vooraf vastgestelde jaaragenda, waarin toezichthoudende taken gestructureerd worden uitgevoerd. 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 directeur-bestuurder. Daarnaast voert de RvC en/of de afzonderlijke leden, in afwezigheid van de directeur-bestuurder, gesprekken met stakeholders waaronder de accountant, de businesscontroller, HBNZ en de OR.

8.3.1. Toezicht op volkshuisvestelijke en maatschappelijke prestaties

Prestatieafspraken en bieding

In 2021 zijn meerjarige prestatieafspraken vastgelegd voor de periode 2022-2025, waarbij jaarlijks afspraken worden vastgelegd in de jaarschijf. Werken aan de maatschappelijke opgave is een gezamenlijke opdracht. Vooral de inzet en garanties van de gemeente op nieuwbouwinspanningen (uitbreiding beschikbaarheid door nieuwe locaties en adequate besluitvorming) en de nadere uitwerking van de Transitievisie Warmte zijn van groot belang voor Padua.

In de vergadering van juni heeft de RvC, in het kader van de prestatieafspraken met de gemeente en de huurdersorganisatie, de bieding voor het jaar 2024 goedgekeurd. De bespreking in de RvC bevestigde dat de bieding in lijn is met de meerjarige overeenkomst voor prestatieafspraken en het ondernemingsplan van Padua.

In het najaar van 2023 zijn de prestatieafspraken voor 2024 aangevuld in de vorm van de jaarschijf. De ondertekening van de prestatieafspraken vond plaats op 15 december, waarbij vertegenwoordigers van de gemeente, Padua, Woningstichting Stek, en de beide huurorganisaties HBNZ en SHN aanwezig waren. In lijn met de aanbeveling uit het visitatierapport van 2022 zijn de prestatieafspraken meer concreet en wederkerig van aard.

Ontwikkelingen in vastgoed

In 2023 heeft de RvC vier investeringsbesluiten genomen. Een bijzonder resultaat, waarbij de komende jaren 99 woningen in aanbouw genomen worden. Op aandringen van de RvC is samen met de gemeente een subsidieaanvraag ingediend voor de Start Bouw Impuls en deze is toegekend.

Bovendien werd na een bouwtijd van net iets minder dan een jaar het appartementencomplex Langehorst officieel opgeleverd. Dit complex, gelegen op Landgoed in den Houte in Noordwijkerhout, omvat 22 sociale huurappartementen.

Klachtenbehandeling

Het jaarverslag van de Klachtencommissie Wonen (KCW) over 2022 is aan de orde geweest in de RvC-vergadering van april. Er is in 2022 één klacht over Padua in behandeling genomen waarin de klachtencommissie heeft bemiddeld. Hierna is de klacht afgerond. Ook zijn verschillende klachten niet door de klachtencommissie in behandeling genomen, veelal door het ontbreken van het juiste formulier of het niet volgens van de juiste procedure. Bij het bespreken van het jaarverslag met de klachtencommissie is afgesproken dat deze klachten, ondanks het niet in behandeling nemen, in de toekomst toch worden gemeld aan de corporatie, zodat deze kan besluiten hier toch nog op in te gaan.

Aedes Benchmark

In november zijn de resultaten van de Aedes Benchmark voorgelegd aan de RvC. Met het ondernemingsplan is ingezet op de verbetering van de dienstverlening. Hoewel de score van de Aedesbenchmark over het geheel is verbeterd, blijft het huurdersoordeel een B. De ambitie was en is om op dit onderdeel een A te scoren. Op de overige prestatievelden scoort Padua een A. Om te leren van deze resultaten, werden de uitkomsten geanalyseerd en verbeterpunten benoemd in het MT.

8.3.2. Toezicht op strategie

Jaarlijks toetst de RvC of de strategische doelen nog steeds actueel zijn en aansluiten bij de maatschappelijke ontwikkelingen en volkshuisvestelijke opgaven. Met 2024 als het laatste jaar van het huidige ondernemingsplan *Van wensen weten* (2020-2024), is in 2023 gestart met een plan van aanpak voor het maken van het nieuwe ondernemingsplan. Overeengekomen is om te werken met een Koersplan 2025+, een richtinggevend document dat ruimte biedt voor zowel concrete doelen en meetbare resultaten als voor de organisatiecultuur. In 2024 wordt dit Koersplan 2025+ ontwikkeld.

De directeur-bestuurder legt verantwoording af over de voortgang van de actiepunten uit het ondernemingsplan, de uitvoering van de prestatieafspraken en de bedrijfsvoering via kwartaalrapportages aan de RvC. De kwartaalrapportages worden voorafgaand aan agendering in de RvC, eerst besproken in de Auditcommissie. Het werken met kwartaalrapportages is eveneens geëvalueerd en besloten is om in 2024 te gaan werken met tertaalrapportages.

In 2023 heeft de RvC twee strategiemiddagen gehouden. De eerste was op 17 maart over het thema 'Wonen met Zorg'. Deze sessie werd begeleid door een expert van Companen. Op 10 oktober was er een sessie over 'het werkgebied van Padua'. Tijdens deze sessie is onderling gesproken over de opgave in het werkgebied en de rol van Padua in die opgave.

Stakeholderdialoog

De RvC spant zich in voor een actieve dialoog met de stakeholders van Padua. Een goed voorbeeld hiervan is de kennismaking met het College van B&W van de gemeente Noordwijk op 16 februari. Dit resulteerde in een constructief gesprek en vruchtbare kennisuitwisseling over de thema's huisvesting, leefbaarheid, en doelgroepen van Padua in Noordwijkerhout en De Zilk. De kennismaking krijgt een vervolg in maart 2024.

Het 105-jarig bestaan van Padua werd gevierd op 14 september, waarbij de RvC deelnam aan de bijeenkomst met onze samenwerkingspartners. Er was een grote opkomst onder wie vertegenwoordigers van HBNZ, huurders, de gemeente, corporaties uit de regio, aannemers en maatschappelijke organisaties. De voorzitter van de RvC opende de bijeenkomst en sprak in zijn openingswoord over het belang van samenwerking voor de corporatie. Een externe spreker verzorgde een lezing over woongeluk en hoe dit te vergroten. Onderdeel van de bijeenkomst was de uitreiking van de leefbaarheidsprijsvraag. De jury werd gevormd door de directeur van Welzijn Noordwijk, de secretaris van de HBNZ, een medewerker van de gemeente en een van Padua, en huurderscommissaris Cornelia van Bergenhengouwen. Drie mooie initiatieven om de saamhorigheid in de kernen te vergroten, werden beloond met een prijs. De middag werd afgesloten met een netwerkborrel.

Op 12 september organiseerde Holland Rijnland Wonen een bijeenkomst voor de RvC's van de corporaties. Het thema van de bijeenkomst was duurzaamheid en meer in het bijzonder biobased bouwen. Een afvaardiging van de RvC heeft samen met de directeur-bestuurder deelgenomen aan deze bijeenkomst.

Ten slotte was een delegatie van de RvC aanwezig bij de achterbanbijeenkomst van HBNZ op 16 november.

8.3.3. Toezicht op financiële prestaties

Voor het toezicht op de financiële prestaties heeft de AC een belangrijke adviesrol naar de RvC. Op 8 juni heeft de Auditcommissie overlegd met de externe accountant BDO over de jaarrekening 2022 en het bijbehorende accountantsverslag. Na dit overleg vond een verdere bespreking plaats met de directeur-bestuurder, de businesscontroller en de manager Bedrijfsvoering van Padua, in aanwezigheid van BDO. Op 19 juni werden de jaarrekening 2022 en het accountantsverslag in aanwezigheid van BDO behandeld tijdens de RvC-vergadering. Na zorgvuldige analyse en bespreking heeft de RvC de jaarstukken over 2022 goedgekeurd en heeft de directeur-bestuurder decharge gekregen voor het gevoerde financiële beleid en beheer gedurende 2022. In september heeft de RvC het controleplan van de accountant voor het jaar 2023 goedgekeurd.

Op 6 november is de Managementletter besproken, waarin ook het resultaat van de interimcontrole 2023 was opgenomen. De directeur-bestuurder, de businesscontroller en de manager Bedrijfsvoering van Padua waren hierbij aanwezig, evenals de externe accountant BDO. Het controleproces resulteerde in een positieve beoordeling met enkele kleine verbeterpunten, die direct waar mogelijk zijn geïmplementeerd. Op 20 november werd de Managementletter ter behandeling voorgelegd tijdens de RvC-vergadering.

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 businesscontroller, de spendanalyse, de rapportage over cyberveiligheid, een toetsing risicobereidheid, en het calamiteitenplan aan de AC en de RvC voorgelegd. De voorzitter van de RvC heeft onafhankelijk van de directeur-bestuurder met de businesscontroller een gesprek gevoerd over onder meer de risico's en beheersmaatregelen.

8.3.5. Opdrachtgeverschap accountant

De RvC heeft de samenwerking met BDO als goed ervaren. 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. Samen met de verwachte personeelwisseling en het verlopen van de termijn van BDO in 2025, is het aanstellen van een nieuwe accountant met een jaar vervroegd. Voor de selectie is een Request for Proposal uitgezet bij een drietal accountantskantoren. Met twee hiervan is vervolgens een selectiegesprek gevoerd door de leden van de AC, de directeur-bestuurder, de manager Bedrijfsvoering en de controller. Op basis van prijs, kwaliteit en klik is vervolgens gekozen voor Verstegen accountants met ingang van boekjaar 2024.

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 directeur-bestuurder. In dit beoordelingskader zijn afspraken vastgelegd op welke wijze input wordt opgehaald vanuit de organisatie en bij stakeholders. Het jaar 2023 stond in het teken van het tweede jaar van de directeur-bestuurder.

Bezoldiging directeur-bestuurder

De WNT is op Padua van toepassing. De corporatie valt in bezoldigingsklasse D met een bezoldigingsmaximum van €140.000. De bezoldiging van directeur-bestuurder Anneke Allewijn, bedraagt over het jaar 2023 € 126.308. Dit valt binnen het bezoldigingsmaximum.

Nevenfunctie(s)

De directeur-bestuurder is onbezoldigd lid van het bestuur van Holland-Rijnland Wonen.

Permanente educatie (PE)

Directeur-bestuurders moeten in het kader van permanente educatie jaarlijks minimaal 36 PE-punten of 108 PE-punten over de laatste 3 jaar behalen. Dit komt jaarlijks 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. De directeur-bestuurder heeft in het verslagjaar onder andere trainingen gevolgd op het gebied van veranderingmanagement, de wet regie volkshuisvesting en intervisie. Hieronder staat het door de directeur-bestuurder behaalde aantal PE-punten; zij heeft hiermee aan de PE-norm voldaan.

Naam	PE-norm 2023	PE-behaald 2023	PE-saldo 2022	Voldaan	PE-saldo 2023
A. Allewijn-Bakker	36	45,6	116,5	Ja	36

Overleg Ondernemingsraad

De RvC houdt voeling met de organisatie door jaarlijkse gesprekken met de OR, waarin de ontwikkelingen in de organisatie worden besproken en het jaarprogramma van de OR is doorgenomen. Daarnaast heeft de OR geadviseerd over het herbenoemingsbesluit van Erik-Jan Verdegaal en de werving van een nieuwe voorzitter voor de RvC.

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 directeur-bestuurder en voorzitter van de RvC.

8.6. Samenstelling en functioneren

8.6.1. Samenstelling

Profielschetsen

In het kader van de evenwichtige samenstelling heeft de RvC een profielschets opgesteld *Profiel en competenties van de Raad van Commissarissen*. Deze profielschets is in 2023 geactualiseerd en dient als leidraad voor de selectie en samenstelling van de RvC.

De profielschets omvat specifieke eisen waaraan alle leden van de RvC moeten voldoen, waaronder algemene functie-eisen. Daarnaast benadrukt de profielschets de noodzaak van verschillende deskundigheden binnen de RvC om in het brede maatschappelijke spectrum waarbinnen de woningcorporatie opereert, adequaat te kunnen overzien. Het functioneren van de RvC wordt bevorderd door een evenwichtige teamsamenstelling en diversiteit, waarvoor eveneens criteria zijn opgenomen in het profiel. De individuele leden dienen elkaar aan te vullen op het gebied van inhoud en competenties en effectief met elkaar samen te werken, waarbij ook ruimte is voor kritische onderlinge feedback.

De profielschets is gepubliceerd op de website van Padua.

De statuten bepalen dat de RvC bestaat uit vijf leden, waarvan twee commissarissen op voordracht van de huurdersorganisatie. Bij de overige commissarissen heeft de Ondernemingsraad (OR) adviesrecht.

Start RvC-lid en werving voorzitter RvC

Cornelie van Bergenhenegouwen is per 12 januari toegetreden tot de Raad van Commissarissen als commissaris op voordracht van de huurdersorganisatie. Haar inwerkprogramma omvatte kennismaking met de organisatie, partners in de zorg, het woningbezit van Padua, de bouw, het sociaal-maatschappelijke veld, collega-woningcorporaties, en de gemeente Noordwijk. Stichting Huurdersbelangen Noordwijkerhout en De Zilk (HBNZ) beschouwen haar als een stevige, ervaren toezichthouder en een waardevolle sparringpartner.

Met het oog op het aftreden van de huidige voorzitter van de RvC op 15 mei 2024, is in augustus 2023 de werving en selectie van een nieuwe voorzitter gestart. Het wervingsproces is begeleid door het werving- en selectiebureau Diemen & Van Gestel. De adviseur van het bureau heeft om het wervingsprofiel op te stellen gesprekken gevoerd met elk van de RvC-leden afzonderlijk, de directeur-bestuurder, vertegenwoordigers van HBNZ en de Ondernemingsraad. Het profiel is vervolgens vastgesteld in de RvC-vergadering van september. Vervolgens is de werving gestart.

Op basis van een eerste longlist zijn vijf kandidaten geselecteerd voor verdere gesprekken met de selectiecommissie. Twee kandidaten zijn uitgenodigd voor een vervolgesprek. Na deze gesprekken heeft de RvC unaniem besloten om een kandidaat voor te dragen als beoogd voorzitter, onder voorbehoud van een positieve zienswijze van de Autoriteit woningcorporaties (Aw). Na een kennismakingsgesprek hebben OR en HBNZ positief geadviseerd op de voorgenomen benoeming en is de procedure voor een zienswijze gestart. Begin februari 2024 heeft de Aw een positieve zienswijze verstrekt.

Personele samenstelling

In 2023 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. C.F. van Bergenhenegouwen	1969	Lid RvC	12-01-2023	11-01-2027	Ja

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

- Eigenaar Nulkes Business Consulting
- Directeur bij Nederlandse Industrie voor Defensie en Veiligheid (tot 3 april 2023);
- Lid van de NATO Industrial Advisory Group;
- 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;
- Programmadirecteur Algemene Beveiligingseisen Rijksoverheid Opdrachten, per 6 november 2023.

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);
- Lid Expertteam Wonen en Zorg (tot 1 juli 2023);
- Adviseur aanjaagteam Wonen Welzijn en Zorg voor ouderen, werkgebied MRA en Flevoland bij RvO Nederland (vanaf 1 juli 2023);
- Voorzitter Raad van Commissarissen bij Kennemer Wonen (sinds 1 juli 2023, voordien lid);
- Visitator bij Raeflex;
- Docent bij de VTW Academie.

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

- Eigenaar E.J. Verdegaal Financial Management
- CFO bij Blendwell Food Group (hoofdfunctie).

De deskundigheidsprofielen van Erik-Jan Verdegaal zijn Financiën en Controle.

Gertjan Giele

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

De deskundigheidsprofielen van Gertjan Giele zijn Vastgoedontwikkeling en Duurzaamheid.

Cornelie van Bergenhenegouwen

- Hogeschooldocent Faculteit Management & Organisatie Haagse Hogeschool (hoofdfunctie);
- Eigenaar Met van Bergenhenegouwen
- Eigenaar Cornelia Francisca B.V.
- Lid bestuur Stichting Klachten en Geschillen Zorgverzekeringen (SKGZ);
- Lid Raad van Toezicht Stichting Calibris advies;
- Lid Raad van Commissarissen Rabobank Haarlem IJmond (tot juni 2023).

De deskundigheidsprofielen van Cornelie van Bergenhenegouwen zijn Governance en Marktstrategie en innovatie.

8.6.2. Functioneren

Integriteit en onafhankelijkheid

Elk lid van de RvC conformeert zich aan de ondertekende integriteitsverklaring, waarmee de toezegging wordt gedaan om zowel in het verleden als in de toekomst integer te handelen en te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving en bedrijfsregels. Bij de benoeming van nieuwe commissarissen wordt een fit en propertest uitgevoerd door de Aw.

Eventuele (mogelijke) tegenstrijdigheden in belangen worden door commissarissen onmiddellijk gemeld aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden. In het verslagjaar 2023 zijn wijzigingen opgetreden in de nevenfuncties van voorzitter Ron Nulkes, die zorgvuldig zijn besproken, waarbij is vastgesteld dat er geen sprake is van tegenstrijdige belangen, omdat deze functie zich niet richt op bredere vraagstukken die volkshuisvesting betreffen. Ook heeft de RvC gesproken over de berichtgeving over vastgoed bij Commissarissen bij woningcorporaties en geconstateerd dat daar bij Padua geen sprake van is.

De samenstelling van de RvC waarborgt dat de leden onafhankelijk en kritisch kunnen opereren ten opzichte van elkaar, het bestuur en welk deelbelang dan ook. Geen van de RvC-leden bekleedt nevenfuncties die in strijd zijn met het belang van Padua. Met andere woorden, er is een solide garantie dat de RvC-leden op een onafhankelijke wijze tot hun oordeel kunnen komen.

Voor uitgebreidere informatie verwijzen wij u naar de 'Governance'-pagina op de website van Padua.

De RvC hecht grote waarde aan zijn aanspreekbaarheid en nodigt eenieder uit om contact op te nemen indien daar aanleiding toe is. De contactgegevens van de RvC zijn beschikbaar op onze website: ws-padua.nl/contact. Daarnaast zoeken de RvC-leden proactief de belanghouders op, zoals blijkt uit hun aanwezigheid bij de belanghoudersbijeenkomst op 14 september en de achterbanbijeenkomst van HBNZ op 16 november.

De leden van de RvC zijn tevens lid van de VTW, waar zij informatie ontvangen via nieuwsbrieven, vaktijdschriften en brochures.

Zelfevaluatie

Op 2 oktober heeft de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen (RvC) plaatsgevonden, onder de deskundige begeleiding van drs. Rodney Weterings van FRAEY. Ter voorbereiding op deze evaluatie voerden leden van de RvC en de directeur-bestuurder afzonderlijk voorbereidende gesprekken met de heer Weterings. Het doel van deze gesprekken was kennismaking, het verzamelen van indrukken en ervaringen met betrekking tot het functioneren van de RvC, alsmede het uiten van wensen met betrekking tot de zelfevaluatie. Dit jaar lag de focus van de zelfevaluatie op morele dilemma's en integriteit, met specifieke aandacht voor de *Visie op besturen en toezichthouden*. In het kader van de zelfevaluatie is tevens uitgebreid geoefend met morele dilemma's aan de hand van praktijkgerichte casuïstiek, die werd ingebracht door de procesbegeleider.

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 2023	Behaald 2023	PE-saldo 2022	Voldaan
R.C. Nulkes	5	3	2	Ja
C.H.B. Heemskerk	5	4	5	Ja
E.J.H.C. Verdegaal	5	3	5	Ja
G.J.M. Giele	5	3	5	Ja
C.F. van Bergenhenegouwen	5	6	-	Ja

8.7. Bezoldiging

De bezoldiging voor commissarissen over verslagjaar 2023 is in lijn met de VTW-beroepsregel bezoldiging 2023. 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 maatschappelijke taak van de corporatie.

De maximale bezoldiging die de beroepsregeling van de VTW hanteert, ligt daarom duidelijk onder de maximale bezoldiging die op basis van de Wet normering topinkomens (WNT) wordt voorgeschreven. In 2023 voldoet de bezoldiging van alle leden van de RvC aan de wettelijke regels en normstelling. Volgens RvC-besluit van 23 januari 2023 bedroeg de bezoldiging conform de VTW-norm voor de voorzitter € 16.800 en voor de leden € 11.200 op jaarbasis. De over 2023 aan de commissarissen uitgekeerde vergoedingen zijn opgenomen in de toelichting op de jaarrekening, onder de WNT-verantwoording op pagina 97.

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 directeur-bestuurder over het boekjaar 2023 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 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 Padua kan zich met genoemde stukken verenigen en stelt de jaarrekening 2023 en het bestuursverslag 2023 vast.

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

9. Jaarrekening 2023

Inhoudsopgave

Balans per 31 december 2023	48
Winst- en verliesrekening over 2023	50
Kasstroomoverzicht over 2023	51
Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2023	53
Toelichting op de balans per 31 december	64
Financiële instrumenten	78
Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen per 31 december 2023	80
Toelichting op de Winst- en Verliesrekening over 2023	81
Overige informatie	89

Balans per 31 december 2023

(Voor resultaatbestemming) (x € 1.000)

ACTIVA	2023	2022
Vaste activa		
1. Immateriële vaste activa	271	309
2. Vastgoedbeleggingen		
2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	332.185	354.163
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	98.928	106.712
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.683	5.105
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.701	1.810
Totaal van vastgoedbeleggingen	441.497	467.790
3. Materiële vaste activa		
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.414	1.465
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvorderingen	155	158
4.2 Overige vorderingen	666	859
Totaal van financiële vaste activa	821	1.017
Totaal van vaste activa	444.003	470.581
Vlottende activa		
5. Voorraden		
5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop	1.622	383
5.2 Overige voorraden	25	20
Totaal van voorraden	1.647	403
6. Vorderingen		
6.1 Huurdebiteuren	87	79
6.2 Belastingen en premies van sociale verzekering	442	1.174
6.3 Overlopende activa	581	219
Totaal van vorderingen	1.110	1.472
7. Liquide middelen	226	415
Totaal van vlottende activa	2.983	2.290
Totaal van activa	446.986	472.871

PASSIVA	2023	2022
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserves	262.546	295.867
8.2 Overige reserves	132.440	56.679
8.3 Resultaat na belastingen van het boekjaar	-30.370	42.440
Totaal van eigen vermogen	364.616	394.986
9. Voorzieningen		
9.1 Voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen	203	980
9.2 Overige voorzieningen	71	59
Totaal van voorzieningen	274	1.039
10. Langlopende schulden		
10.1 Schulden aan overheid	3.821	4.038
10.2 Schulden aan banken	64.772	59.966
10.3 Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.140	4.489
10.4 Overige schulden	-	5
Totaal van langlopende schulden	72.733	68.498
11. Kortlopende schulden		
11.1 Schulden aan overheid	217	210
11.2 Schulden aan banken	5.093	5.194
11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.394	1.443
11.4 Overlopende passiva	1.659	1.501
Totaal van kortlopende schulden	9.363	8.348
Totaal van passiva	446.986	472.871

Winst- en verliesrekening over 2023

(x € 1.000)

	2023	2022
Winst- en verliesrekening		
12.1 Huuropbrengsten	15.755	15.387
12.2 Opbrengsten servicecontracten	92	107
12.3 Lasten servicecontracten	92	83
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.164	1.067
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	6.282	6.858
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.151	1.129
12. Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	7.158	6.357
13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.161	3.336
13.2 Toegerekende organisatiekosten	-13	-12
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.397	-2.337
13. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	751	987
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.380	-820
14.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.007	38.861
14.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-73	164
14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.460	38.205
15. Overige organisatiekosten	-569	-435
16. Kosten omtrent leefbaarheid	-255	-169
17.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27	22
17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	-2.296	-2.352
17. Totaal van financiële baten en lasten	-2.269	-2.330
Totaal van resultaat voor belastingen	-29.644	42.615
18. Belastingen	-726	-175
Totaal van resultaat na belastingen	-30.370	42.440

Kasstroomoverzicht over 2023

(Directe methode) (x € 1.000)

	2023	2022
Operationele activiteiten		
Ontvangsten		
Huurontvangsten	15.760	15.396
Vergoedingen	178	246
Overige bedrijfsontvangsten	111	75
Ontvangen interest	5	-
Saldo ingaande kasstromen	16.054	15.717
Uitgaven		
Betalingen aan werknemers	1.725	1.552
Onderhoudsuitgaven	4.808	5.261
Overige bedrijfsuitgaven	3.123	2.836
Betaalde interest	2.329	2.532
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van resultaat	108	46
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	87	34
Vennootschapsbelasting	-5	1.072
Saldo uitgaande kasstromen	12.175	13.333
Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten	3.879	2.384
(Des)investeringsactiviteiten		
MVA ingaande kasstroom		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.145	2.476
Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van materiële vaste activa	2.145	2.476
MVA uitgaande kasstroom		
Nieuwbouw huur	9.239	6.073
Verbeteruitgaven	1.138	1.436
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	286	819
Investeringen overig	68	259
Totaal van verwerving van materiele vaste activa	10.731	8.587
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.586	-6.111
Transport	-4.707	-3.727

Kasstroomoverzicht over 2023 vervolg

(Directe methode) (x € 1.000)

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Transport	-4.707	-3.727
Nieuwe te borgen leningen	17.000	11.000
Aflossing geborgde leningen	12.482	7.166
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.518	3.834
Toename (afname) van geldmiddelen	-189	107
Geldmiddelen aan het begin van de periode	415	308
Geldmiddelen aan het einde van de periode	226	415

Grondslagen van waardering en resultaatbepaling in de jaarrekening 2023

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 2023'). 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 15 mei 2024.

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.

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 2023

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 geassocieerd 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 waarden marktwaarde 2023 (versie 31 maart 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 doorexploiteer- 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 doorexploiteer scenario en anderzijds op basis van het uitpondscenario. Bij BOG, MOG en intramuraal vastgoed is alleen het doorexploiteer 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 in het resultaat verantwoord als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen'.

Deze waardevermindering of -vermeerdering bestaat uit aanpassingen in het Handboek modelmatig waarden 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 doorexploteerscenario, 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 marktuitgangspunten overeenkomen met de eigen beleidsuitgangspunten.

Gevoeligheidsanalyse beleidswaarde

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

Uitgangspunt beleidswaarde	2023	2022
Streefhuur per woning incl. aftopping (ook op liberalisatiegrens)	€ 753,09	€ 714,87
Onderhoudsnorm per woning (gewogen)	€ 3.439,72	€ 3.096,13
Beheerlasten per woning (gewogen)	€ 1.077,15	€ 1.091,56
Disconteringsvoet	5,94%	5,59%

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%	-/- € 15.126	€ 17.741
Lasten onderhoud en beheer	€ 100	-/- € 6.878	€ 6.878
Streefhuur	€ 25	€ 8.169	-/- € 9.189

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 2023 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 geherrubriceerd 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 terugkoopprijs 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 onbeperkte 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 vervaardigingsprijs, 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.

Tijdens de bouw wordt geen rente geactiveerd.

Materiële vaste activa

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.

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

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 vaste activa

Latente belastingvorderingen en -verplichtingen

Voor alle belastbare tijdelijke verschillen tussen de commerciële en fiscale balanswaardering, wordt een 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 latente 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.

Vlottende activa

Voorraden

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 bestaan uit een voorziening voor loopbaanontwikkeling van medewerkers en uit een fonds voor onderhoud en glasvervanging. 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.

Het verschil tussen de opbrengsten van het onderhoudsabonnement en het glasfonds en de kosten die hiervoor gemaakt worden komen ten gunste of ten laste van de overige voorzieningen.

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 2023

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.

Vergelijkende cijfers

De cijfers voor 2022 zijn, waar nodig, geherrubriceerd teneinde vergelijkbaarheid met 2023 mogelijk te maken. De belangrijkste wijziging betreft de opbrengsten van de eigen onderhoudsdienst die in 2023 onder de overige opbrengsten zijn opgenomen in plaats van onder de onderhoudslasten.

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 derving wegens oninbaarheid. De kosten van deze niet verrekenbare leveringen en diensten worden verantwoord onder de lasten servicecontracten. Het jaarlijkse resultaat wordt met ingang van 2023 ten gunste/laste van de Overige voorzieningen gebracht.

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 worden belastingen (onroerendezaakbelasting, rioolrecht en waterschapslasten), verzekeringen (vooral bestaande uit de brand/storm polis), de Obligo-inning, de Aedes-contributie en de Aw-bijdrage opgenomen.

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.

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.

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.

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 2023

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 2023

(x € 1.000)

	2023	2022
1. Immateriële vaste activa		
Software Tobias AX	271	309
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	478	371
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-169	-124
Boekwaarde 1 januari	309	247
Mutaties		
Investeringen	17	107
Afschrijvingen	-55	-45
Totaal mutaties	-38	62
Stand 31 december:		
Aanschafwaarde	495	478
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-224	-169
Boekwaarde 31 december	271	309

2. Vastgoedbeleggingen

2.1 Daeb vastgoed in exploitatie	332.185	354.163
2.2 Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	98.928	106.712
2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	4.683	5.105
2.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	5.701	1.810
Totaal van vastgoedbeleggingen	441.497	467.790

Mutatieoverzicht materiële vaste activa	2.1. Daeb vastgoed in exploitatie		2.2. Niet-Daeb vastgoed in exploitatie	
	2023	2022	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	354.163	308.464	106.712	99.734
Mutaties				
Opleveringen	4.735	13.572	-	-
Investeringen	1.147	877	122	657
Desinvestering	-	-	-57	-
Aanpassingen marktwaarde	-26.237	32.222	-6.681	6.668
Herwaardering afboeking onrendabel	-446	-385	-	-347
Herwaardering desinvestering	-	-	6	-
Aanschafwaarde overboeking voorraad	-174	-50	-886	-
Herwaardering overboeking voorraad	-1.003	-537	-288	-
Totaal mutaties	-21.978	45.699	-7.784	6.978
Boekwaarde 31 december	332.185	354.163	98.928	106.712
Som van de herwaarderingen	208.350	236.036	53.065	60.028

Marktwaaarde

Padua heeft gekozen voor de toepassing van de basisversie van het Handboek modelmatig waarderen van de vastgoedportefeuille. Dit betekent dat de waardering ten behoeve van de jaarrekening bepaald wordt zonder tussenkomst van een taxateur. Het handboek wordt jaarlijks geactualiseerd. In dit handboek wordt gesteld dat toepassing van de basisversie leidt tot een getrouwe weergave van de marktwaaarde in verhuurde staat op portefeuilleniveau, toepassing van de full-versie leidt tot een getrouwe weergave op complexniveau.

Ieder jaar wordt na 1 juli het handboek gevalideerd op basis van de waarderingsuitkomsten van het bezit van corporaties die de full-versie toepassen, dat wil zeggen de waardering gebruikmakend van een externe taxateur op balansdatum van het daaraan voorafgaande boekjaar. Dit vormt input om de basisversie eventueel aan te passen. De validatie eis daarbij is dat voor ten minste 90% van de portefeuilles het verschil tussen de basiswaardering en full waardering beperkt moet blijven tot maximaal + of - 10%.

Uit het validatie-rapport met betrekking tot de waarderingsultimo 2022 blijkt dat de basisversie 2022 tot een aanvaardbare marktwaardering op portefeuilleniveau heeft geleid, uitgaande van een taxatie-onzekerheid van + of - 10%. Uit het validatierapport blijkt dat jaarlijks aanpassingen noodzakelijk zijn in de uitgangspunten om tot een aanvaardbare waardering te komen. In Corop regio Agglomeratie Leiden Bollenstreek bedraagt het validatie-effect conform de Fakton effectenrapportage d.d. 4 april 2024 circa -0,4%. Dit validatie-effect van 2022 is conform voorgaande jaren als mutatie in de marktwaaarde in verhuurde staat in de jaarrekening 2023 verwerkt en bedraagt € 32,6 miljoen.

In de finale versie van het Handboek modelmatig waarderen marktwaaarde 2023 d.d. 29 maart 2024 is de disconteringsvoet verhoogd, teneinde marktconformiteit van de marktwaaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij geen aanpassing heeft plaatsgevonden van eventuele relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde). De jaarlijkse mutatie van de marktwaaarde welke tot uitdrukking komt in de jaarrekening (waardeverandering vastgoedportefeuille) bestaat derhalve onder meer uit de marktontwikkeling over 2023 enerzijds en de validatie-effecten anderzijds.

De inzichten van de validatie 2023 zijn vanzelfsprekend nog niet bekend met betrekking tot de waardering volgens de basisversie naar de stand van 31 december 2023 en dan ook niet meegenomen bij de totstandkoming van deze jaarrekening.

Toelichting op de aard van niet-Daeb activiteiten

Wij bezitten de volgende niet-Daeb verhuureenheden:

Niet-Daeb vhe in exploitatie	Aantal vhe 2023	Aantal vhe 2022
Huurwoningen	382	386
Bedrijfsonroerend goed	5	5
Parkeergelegenheden	170	174
Totaal	557	565

De 382 woningen zijn niet-Daeb omdat wij bij de scheiding Daeb/niet-Daeb gekozen hebben voor een gelijke slaagkans voor zowel lagere inkomens als middeninkomens, vanuit het uitgangspunt dat deze beide groepen problemen hebben met het zelfstandig vinden van betaalbare huisvesting. Dit jaar zijn vier woningen uit exploitatie genomen en opgenomen in de voorraad te verkopen woningen. 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 Walsერი. Parkeervoorzieningen worden standaard onder het niet-Daeb vastgoed gecategoriseerd. Dit jaar zijn vier parkeerplaatsen opgeheven ten gunste van scootmobiel parkeerplaatsen.

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 marktwaaarde 2023 (versie 31 maart 2024)'.

Basisvariant: Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023

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 woongelegenheid 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 woningwaarderingssysteem.

Om de kasstromen in de DCF-berekening te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de macro-economische parameters van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 (versie 31 maart 2024) en uit ontwikkelingen van de woningmarkt en huurportefeuille van de corporatie.

Mutatie- en verkoopkans

Deze is berekend conform het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde 2023 (versie 31 maart 2024), 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 pagina.

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 zes woningen in het komend boekjaar verkocht, bij een geraamde boekwaarde van € 1,6 miljoen wordt een verkoopopbrengst van € 2,1 miljoen verwacht.

Actuele en verzekerde waarde

Onder het 'Daeb en niet-Daeb vastgoed in exploitatie' zijn 2.191 verhuureenheden opgenomen. De geschatte WOZ-waarde (peildatum 1 januari 2022) van deze woningen bedraagt € 644 miljoen (2022: € 555 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 € 373,8 miljoen (2022: € 348,1 miljoen).

Beleidswaarde

Voor de bepaling van de beleidswaarde is overeenkomstig de in de regelgeving voorgeschreven methodiek de disconteringsvoet uit het Handboek modelmatig waarden gehanteerd. De disconteringsvoet 2023 is in het definitieve Handboek d.d. 29 maart 2024 voor de zogenaamde Corop regio waarin de corporatie actief is ten opzichte van de eerdere versie van dit Handboek d.d. 31 januari 2024 positief bijgesteld, met respectievelijk 0,16%-punt. Als gevolg hiervan is de beleidswaarde negatief bijgesteld.

Deze bijstelling is doorgevoerd teneinde marktconformiteit van de waardering tegen marktwaarde in verhuurde staat te realiseren, waarbij om dit te bereiken geen aanpassing heeft plaatsgevonden van relevante andere uitgangspunten (zoals leegwaarde) anders dan de disconteringsvoet. Hiermee is de representativiteit van deze disconteringsvoet voor de bepaling van de beleidswaarde niet noodzakelijkerwijs gewaarborgd. Voor het potentiële effect hiervan op de beleidswaarde verwijzen wij naar de navolgend opgenomen sensitiviteitsanalyse, waaruit blijkt dat een gemiddelde mutatie van de disconteringsvoet met 0,5% leidt tot een materieel effect op de beleidswaarde van circa € 15/18 miljoen.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de bepaling van de beleidswaarde met ingang van 2024 ingrijpend zal wijzigen. Deze beleidswaarde zal reeds ten behoeve van de in het najaar aan te leveren prognose-informatie (dPi 2024) moeten worden bepaald. Een onderdeel van de wijziging is de overgang van een disconteringsvoet die is afgeleid van de disconteringsvoet ten behoeve van de marktwaarde naar een sector breed toegepaste vaste disconteringsvoet. De nieuwe disconteringsvoet voor de beleidswaarde is vastgesteld op 4,11% voor de Daeb-portefeuille en 4,6% voor de niet-Daeb portefeuille.

De in de beleidswaarde ultimo 2023 opgenomen disconteringsvoet bedraagt gemiddeld respectievelijk 5,82% voor de Daeb portefeuille en gemiddeld 6,27% voor de niet-Daeb portefeuille. Hieruit blijkt dat de nieuwe beleidswaarde een significante aanpassing zal ondergaan, waarbij volledigheidshalve de aanpassing van de disconteringsvoet niet de enige aanpassing is. De Aw heeft door middel van een bericht d.d. 29 april 2024 aangegeven dat bij overschrijding van de financiële grenswaarden van woningcorporaties door de dalende beleidswaarde 2023 dit bij de Aw en het WSW in deze periode niet direct tot bijsturingmaatregelen leidt. Zij houden rekening met de nieuwe beleidswaarde voor 2024. Als gevolg van deze wijziging in uitgangspunten zal de normering van de ratio's naar verwachting worden bijgesteld.

De beleidswaarde van de onroerende en roerende zaken in exploitatie bedraagt per 31 december 2023 € 165,2 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	332.185	98.928	431.113
Beschikbaarheid (doorexpl.)	60.438	17.446	77.884
Betaalbaarheid (huren)	-186.066	-39.125	-225.191
Kwaliteit (onderhoud)	-84.708	-22.555	-107.263
Beheer (beheerkosten)	-9.029	-2.305	-11.334
Totaal afslagen	-219.365	-46.539	-265.904
Beleidswaarde	112.820	52.389	165.209

Schattingen

De schattingen met betrekking tot de beleidswaarbepaling welke inherent zijn aan deze waarderingsgrondslag, 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.

Verstrekte 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	
	2023	2022	2023	2022
Boekwaarde 1 januari	5.105	5.546	1.810	10.313
Mutaties				
Opleveringen			-4.735	-13.572
Investerings			10.287	5.499
Onrendabele investeringen boekjaar			-1.330	-374
Mutatie voorziening onrendabele investeringen			-331	-56
Herclassificatie	-293	-1.355		
Aanpassingen marktwaarde	-129	914		
Afwaarderingen				
Totaal mutaties	-422	-441	3.891	-8.503
Boekwaarde 31 december	4.683	5.105	5.701	1.810

2.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

Herclassificatie

Eén woning is teruggekocht conform de VOV-regeling en daarna samen met een ex-VoV woning uit de voorraad verkocht op de vrije markt. Vier huurwoningen (een uit de voorraad) zijn verkocht op de vrije markt en zes woningen zijn 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 2023 zeventien (2022: acht-tien) overgebleven VOV-woningen zijn er vijftien 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

Onder deze post zijn investeringen en afwaarderingen voor tien lopende en nog te starten projecten opgenomen.

3. Materiële vaste activa

Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie

	2023	2022
(On)roerende zaken ten dienste van de exploitatie	1.414	1.465
Het verloop van deze post is als volgt:		
Stand 1 januari:		
Aanschafwaarde	2.393	2.296
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-928	-887
Boekwaarde 1 januari	1.465	1.409
Mutaties		
Investerings	50	141
Desinvesteringen	-9	-44
Herclassificatie	-	-
Afschrijvingen	-101	-85
Afschrijvingen desinvesteringen	9	44
Totaal mutaties	-51	56
Stand 31 december		
Aanschafwaarde	2.434	2.393
Cumulatieve afschrijvingen en afwaarderingen	-1.020	-928
Boekwaarde 31 december	1.414	1.465
De boekwaarde kan worden onderscheiden in:		
Bedrijfsgebouwen en -terreinen	1.137	1.161
Roerende zaken ten dienste van de exploitatie	277	304

De WOZ-waarde van de bedrijfsgebouwen en -terreinen bedroeg per 1 januari 2023 € 917.000 (2022: € 898.000).

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.

	2023	2022
4. Financiële vaste activa		
4.1 Latente belastingvordering	155	158
4.2 Overige vorderingen	666	859
Totaal financiële vaste activa	821	1.017

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 2023 3,472% 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.

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 € 182.000. De gemiddelde looptijd bedraagt 9,7 jaar. In 2024 is vermoedelijk een bedrag van € 12.000 verrekenbaar.

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

	2023	2022
Stand per 1 januari	158	259
Mutaties		
Vrijval agio als gevolg van Vestia leningruil	-	-117
Vrijval VOV-woningen	-	-9
Mutatie (dis)agio leningen o/g en u/g	-3	25
Totaal mutaties	-3	-101
Stand per 31 december	155	158

	2023	2022
De onderverdeling van de latentie is hierna als volgt:		
4.1.1 (Dis)agio leningen o/g en u/g	155	158
Belastinglatentie 31 december	155	158

4.2 Overige vorderingen

Stand 1 januari	859	859
Overboeking naar Overige overlopende activa, vordering grondverkoop De Zilk	-193	-
Stand 31 december	666	859

De looptijd van de KoopStart-vordering (€ 666.000) is afhankelijk van de verkoper en dus niet te voorspellen.

5. Voorraden

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop	1.622	383
5.2 Overige voorraden	25	20
Totaal voorraden	1.647	403

5.1 Vastgoed bestemd voor verkoop

Stand 1 januari	383	439
Overboeking vanuit Activa in exploitatie	2.351	587
Overboeking vanuit VOV	285	1.103
Verkocht in het boekjaar	-1.397	-1.746
Stand 31 december	1.622	383

Onder Vastgoed bestemd voor verkoop zijn twee Daeb-woningen en vier niet Daeb-woningen uit de reguliere voorraad opgenomen, (2022: één Daeb woning en één ex VOV-woning).

	2023	2022
6. Vorderingen (looptijd korter dan 1 jaar)		
6.1 Huurdebiteuren	87	79
6.2 Belastingen en premies van sociale verzekeringen	442	1.174
6.3 Overlopende activa	581	219
Totaal vorderingen	1.110	1.472

Deze vorderingen hebben een looptijd korter dan één jaar.

6.1 Huurdebiteuren

Huurdebiteuren	102	94
Voorziening wegens oninbaarheid	-15	-15
Totaal huurdebiteuren	87	79

Eind 2023 bedraagt de huurvordering op zittende huurders 0,42% van de huuropbrengsten. (2022: 0,46%).

6.2 Belastingen

Acute vennootschapsbelasting	440	1.170
Omzetbelasting	2	4
Totaal belastingen	442	1.174

6.3 Overlopende activa

Overboeking van Financiële vaste activa, overige vorderingen grondverkoop De Zilk	193	-
Vooruitbetaalde kosten ICT	177	82
Vordering servicekosten	111	-
Vordering op de gemeente inzake Landgoed in den Houte	45	-
Vooruitbetaalde kosten verzekeringen	15	49
Vooruitbetaalde kosten overig	15	23
Overige overlopende activa	25	65
Totaal overlopende activa	581	219

7. Liquide middelen

Banken rekening-courant	225	415
Kas	1	-
Totaal liquide middelen	226	415

	2023	2022
8. Eigen vermogen		
8.1 Herwaarderingsreserves	262.546	295.867
8.2 Overige reserves	132.440	56.679
8.3 Resultaat boekjaar	-30.370	42.440
Totaal eigen vermogen	364.616	394.986

Per 31 december 2023 is in totaal € 262,5 miljoen aan ongerealiseerde herwaarderingsreserves in het eigen vermogen begrepen (2022: € 295,9 miljoen) uit hoofde van de waardering van het vastgoed in exploitatie tegen marktwaarde in verhuurde staat. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarderen 2023 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 € 265,9 miljoen (2022: € 281 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		
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	295.867	259.665
Herwaarderingsreserve VoV	-	-
Totaal herwaarderingsreserves per 1 januari	295.867	259.665
Mutatie herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	-35.128	36.202
Mutatie herwaarderingsreserve VoV	1.807	-
Stand 31 december		
Herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	260.739	295.867
Herwaarderingsreserve VoV	1.807	-
Stand 31 december	262.546	295.867

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	56.679	57.657
Resultaat vorig boekjaar	42.440	35.224
Mutatie herwaarderingsreserve vastgoed in exploitatie	35.128	-36.202
Mutatie herwaarderingsreserve VoV	-1.807	-
Stand 31 december	132.440	56.679

	2023	2022
<i>8.3 Resultaat boekjaar</i>		
Resultaat boekjaar	-30.370	42.440

Bestemming van het resultaat 2023

Het bestuur stelt voor het resultaat ten laste van het eigen vermogen te brengen, € 33,3 miljoen ten laste van de herwaarderingsreserve en € 2,9 miljoen ten gunste van de overige reserves.

9. Voorzieningen

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	203	980
9.2 Overige voorzieningen	71	59
Totaal voorzieningen	274	1.039

9.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

Stand 1 januari	980	1.323
Dotatie onrendabele investering nieuwbouw Bavo-terrein, 11 woningen	203	-
Vrijval / dotatie onrendabele investering nieuwbouw Bavo-terrein, 20 woningen	-534	534
Vrijval / dotatie onrendabele investering bestaand complex Brem-, Ericastraat	-446	446
Vrijval onrendabele investering nieuwbouw Bavo-terrein, 22 woningen	-	-591
Vrijval onrendabele investering bestaand complex Guldemond	-	-732
Stand 31 december	203	980

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		
Voorziening loopbaanbudget	59	51
Onderhoudsfonds	-	-
Glasfonds	-	-
Totaal overige voorzieningen per 1 januari	59	2
Toevoegingen loopbaanbudget	12	10
Onttrekkingen loopbaanbudget	14	1
Vrijval loopbaanbudget als gevolg van uit dienst treden	4	1
Dotatie onderhoudsfonds	4	-
Dotatie glasfonds	14	-
Stand 31 december		
Voorziening loopbaanbudget	53	59
Voorziening onderhoudsfonds	4	-
Voorziening glasfonds	14	-
Stand 31 december	71	59

Dit betreft voorzieningen voor loopbaanontwikkeling en voor het onderhouds- en glasfonds.

10. Langlopende schulden

	2023		
	> 1 - 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
10.1 Leningen overheid	913	2.908	3.821
10.2 Leningen banken	419	64.353	64.772
10.3 Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	4.140	4.140
Totaal langlopende schulden	1.332	71.401	72.733
	2022		
	> 1 - 5 jaar	> 5 jaar	Totaal
Leningen overheid	883	3.155	4.038
Leningen banken	7.071	52.895	59.966
Verplichtingen betreffende onroerende zaken VOV	-	4.489	4.489
Overige langlopende schulden	5	-	5
Totaal langlopende schulden	7.959	60.539	68.498

Deze schulden hebben een looptijd langer dan één jaar.

De gemiddelde rentevoet in het boekjaar bedraagt 3,472% (2022: 3,965%) 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 pagina 78/79.

10.1 en 10.2 Leningen overheid en banken

	Overheid	Banken	Totaal
Stand 1 januari 2023 leningen	4.248	64.209	68.457
Stand 1 januari 2023 agio ten gevolge van Vestia leningruil	-	928	928
Nieuwe leningen	-	10.000	10.000
Aflossingen	210	5.272	5.482
Vrijval kortlopend deel agio	-	22	22
Totaal schuldrestant 31 december 2023	4.038	69.843	73.881
Aflossingsverplichting 2024	217	5.071	5.288
Stand 31 december 2023	3.821	64.772	68.593

Zekerheden

Van de leningen overheid en banken is € 73,6 miljoen (2022: € 68,9 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).

	2023	2022
<i>10.3 Verplichting uit hoofde van onroerende zaken VOV</i>		
Stand 1 januari	4.489	5.094
Mutaties		
Teruggekochte woningen voor verkoop	-293	-1.355
Herwaarderingen	-56	750
Totaal mutaties	-349	-605
Stand 31 december	4.140	4.489

De terugkoopverplichting van woningen verkocht onder de VOV-regeling heeft betrekking op zeventien woningen (2022: achttien), waarvan elf huurwoningen uit bestaand bezit (Daeb) en zes nieuwbouwwoningen (niet-Daeb).

10.4 Overige langlopende schulden

Stand 1 januari	5	16
Vaststellingsovereenkomst, vrijval 2023 naar Overige kortlopende schulden	-5	-11
Overige langlopende schulden	-	-
Stand 31 december	-	5

11. Kortlopende schulden

11.1 Schulden aan overheid	217	210
11.2 Schulden aan banken	5.093	5.194
11.3 Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.394	1.443
11.4 Overlopende passiva	1.659	1.501
Totaal kortlopende schulden	9.363	8.348

Deze schulden hebben een looptijd korter dan één jaar.

11.1 Schulden aan overheid

Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	217	210
Totaal schulden aan overheid	217	210

De aflossingsverplichting van € 217.000 bestaat uit jaarlijkse aflossingen.

	2023	2022
	<hr/>	<hr/>
<i>11.2 Schulden aan banken</i>		
Aflossingsverplichting komend boekjaar op langlopende leningen	5.071	5.172
Vrijval agio volkshuisvestelijke bijdrage	22	22
Totaal schulden aan banken	5.093	5.194

De aflossingsverplichting van € 5.071.000 bestaat uit een eindaflossing van € 5.000.000 en jaarlijkse aflossingen.

11.4 Overlopende passiva

Niet vervallen rente leningen	914	982
Onderhoud	240	184
Reservering vakantiedagen	108	85
Vooruit ontvangen huren	103	103
Nieuwbouwtermijn / kosten	94	-
Accountants- en advieskosten	68	66
ICT-kosten	56	-
Waarborgsommen	30	27
Overige overlopende passiva	46	54
Totaal overlopende passiva	1.659	1.501

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 (2022: € 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	-	-	1.161	393	-	1.554
> 5 - 10 jaar	1.900	-	2.795	9.381	-	14.076
> 10 - 15 jaar	5.000	-	9.057	5.566	-	19.623
> 15 - 20 jaar	6.000	-	730	-	-	6.730
> 20 jaar	-	5.000	20.078	626	-	25.704
Totaal	12.900	5.000	33.821	15.966	-	67.687

De effectieve rentevoet van de leningen overheid en banken exclusief de roll-over lening bedraagt gemiddeld 3,472% (2022: 3,965%).

Kasstromrisico'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
2024	288	5.000	-
2025	299	-	-
2026	310	-	-
2027	322	-	-
2028	334	-	-

De duration van de leningenportefeuille overheid en banken bedraagt gemiddeld 13,3 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 12 (tot 01-11-2025) 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 (45,5%), de Waterschapsbank (26,7%), het ABP (14,8%), Monuta (7,4%) en de gemeente Noordwijk (5,6%).

De marktwaarde of reële waarde van de leningen wordt bepaald door het verschil tussen de gemiddelde vaste rente van 3,472% en de huidige rente. Dit verschil leidde ultimo 2023 tot een koers van 109,5% (2022: 101,5%). 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	
	2023	2022	2023	2022
Langlopende leningen	76.075	71.457	83.290	72.524

De marktwaarde van de leningen is verantwoord op basis van de WSW berekening die gebaseerd is op de €STR market rate (mid curve).

Niet in de balans opgenomen regelingen en verplichtingen per 31 december 2023

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 het 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 2023. Op deze lening kan alleen een trekking worden gedaan als het WSW daartoe een verzoek heeft gedaan en de woningcorporatie niet binnen tien 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 het WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele storting, wordt deze rechtstreeks ten gunste van het WSW uitbetaald en nadien door ons afgelost.

(Meerjarige) financiële verplichtingen

Obligoheffing

Conform de opgave van de Aw bedraagt de obligoheffing verplichting voor de jaren 2024 tot en met 2028 € 0,8 miljoen.

Investeringsverplichting

Ultimo 2023 waren voor onderstaande investeringen verplichtingen aangegaan voor een bedrag van in totaal € 19,3 miljoen. De reeds uitgegeven kosten tot en met 31 december 2023 van € 7 miljoen zijn hierop in mindering gebracht. Voor de nieuwbouw op het Bavo-terrein (56 woningen) en 't-Zilt (18 woningen) bedraagt de resterende verplichting dus € 12,3 miljoen.

Project	Stichtingskosten	Kosten in ontw.	Verplichting	Oplevering
Bavo-terrein 20 woningen	5.114.000	4.148.000	966.000	Binnen 1 jaar
Bavo-terrein 11 woningen	2.876.000	3.000	2.873.000	Tussen 1 en 5 jaar
't Zilt 18 woningen	4.730.000	1.797.000	2.933.000	Binnen 1 jaar
Bavo-terrein 25 woningen	6.643.000	1.080.000	5.563.000	Tussen 1 en 5 jaar
Totaal	19.363.000	7.028.000	12.335.000	

Toelichting op de winst- en verliesrekening over 2023

(x € 1.000)

	2023	2022
12. Totaal van nettoresultaat exploitatie van vastgoedportefeuille		
12.1 Huuropbrengsten	15.755	15.387
12.2 Opbrengsten servicecontracten	92	107
12.3 Lasten servicecontracten	92	83
12.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	1.164	1.067
12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten	6.282	6.858
12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.151	1.129
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	7.158	6.357

12.1 Huuropbrengsten

Woningen en woongebouwen Daeb	12.048	11.750
Woningen en woongebouwen niet-Daeb	3.598	3.498
Niet woongelegenheden Daeb	39	36
Niet woongelegenheden niet-Daeb	200	192
Totaal te ontvangen netto huur	15.885	15.476
Huurderving wegens leegstand	-112	-74
Huurderving wegens oninbaarheid	-18	-15
Totaal huuropbrengsten	15.755	15.387

De gerealiseerde gemiddelde huurverhoging per 1 juli 2023 bedroeg -0,62% (1 juli 2022: 2,3%).

12.2 Opbrengsten servicecontracten

Vergoedingen van huurders voor leveringen en diensten	110	107
Overboeking naar overige voorzieningen	-18	-
Totaalopbrengsten servicecontracten	92	107

12.3 Lasten servicecontracten

Kosten voor leveringen en diensten	92	83
Totaal lasten servicecontracten	92	83

12.4 Lasten verhuur en beheeractiviteiten

Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	41	39
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	519	510
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	604	518
Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten	1.164	1.067

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.

	2023	2022
Afschrijvingen		
Afschrijvingen immateriële vaste activa	55	45
Afschrijvingen materiële vaste activa ten dienste van de exploitatie	101	85
Totaal afschrijvingen	156	130

De afschrijvingen zijn als volgt verdeeld:

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	41	39
. Lasten onderhoudsactiviteiten	87	74
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	1	1
Waardeveranderingen	13	5
Overige organisatiekosten	6	4
Leefbaarheid	8	7
Totaal afschrijvingen	156	130

Lonen en salarissen e.d.

Lonen en salarissen	1.322	1.205
Sociale lasten	219	181
Overige pensioenlasten	170	161
Totaal lonen en salarissen e.d.	1.711	1.547

In de lonen en salarissen is een bedrag van € 107.000 (2022: € 81.000) begrepen betreffende werkzaamheden van de eigen onderhoudsdienst. In 2023 waren gemiddeld 25,33 werknemers in dienst (2022: 24,08), het aantal fulltime equivalenten bedroeg in 2023 gemiddeld 21,78 (2022: 20,68). Er zijn geen medewerkers werkzaam buiten Nederland.

Afdeling	Aantal	Fte's
Directeur-bestuurder	1,00	1,00
Staf	2,58	1,81
Bedrijfsvoering	6,00	4,67
Vastgoed	9,67	9,11
Wonen	6,08	5,19
Totaal aantal en fte's	25,33	21,78

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

Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	519	509
. Lasten onderhoudsactiviteiten	813	815
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	10	9
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	153	39
Overige organisatiekosten	93	65
Leefbaarheid	123	110
Totaal lonen en salarissen e.d.	1.711	1.547

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 ouderdomspensioen, 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 directeur-bestuurder 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 gemiddelde beleidsdekkingsgraad van het SPW bedraagt per ultimo 2023 131,5% (per ultimo 2022: 133,7%). De vereiste beleidsdekkingsgraad ligt eind 2023 op 127,1%. Het fonds heeft dus geen reservetekort.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Overige bedrijfskosten		
Geactiveerde productie	-134	-61
Opbrengst eigen onderhoudsdienst	-176	-128
Overige bedrijfsopbrengsten	-135	-107
Overige personeelskosten	701	563
Algemene beheer- en administratiekosten	184	168
Automatiseringskosten	362	305
Advies- en ontwikkelkosten	421	371
Huisvestingskosten	56	45
Kosten Raad van Commissarissen	103	86
Niet verrekenbare servicekosten	24	1
Overige bedrijfslasten	-	-
Totaal overige bedrijfskosten	1.406	1.243
De totale overige bedrijfskosten zijn als volgt verdeeld:		
Nettoresultaat exploitatie vastgoedportefeuille		
. Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	604	518
. Lasten onderhoudsactiviteiten	500	408
Netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	3	2
Waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-78	-15
Overige organisatiekosten	362	321
Leefbaarheid	15	9
Totaal overige bedrijfskosten	1.406	1.243

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>12.5 Lasten onderhoudsactiviteiten</i>		
Reparatieonderhoud	1.467	1.421
Mutatieonderhoud	1.127	892
Contractonderhoud	508	377
Planmatig onderhoud	1.780	2.871
Totaal lasten onderhoud	4.882	5.561
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	87	74
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	813	815
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	500	536
Totaal lasten onderhoudsactiviteiten	6.282	6.986

12.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

Verhuurderheffing	-	1.542
Af: Vermindering verhuurderheffing	-	1.542
Belastingen	1.068	1.056
Verzekeringen	65	56
Contributie landelijke federatie	18	17
Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit	1.151	1.129

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 vastgoedportefeuille	2.161	3.335
13.2 Toegerekende organisatiekosten	-13	-12
13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.397	-2.336
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	751	987

13.1 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.206	3.422
Af: Verkoopkosten	45	87
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.161	3.335

13.2 Toegerekende organisatiekosten

Af: Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	-	1
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	10	9
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	3	2
Totaal toegerekende organisatiekosten	13	12

<i>13.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</i>	1.397	2.336
---	--------------	--------------

In 2023 zijn zes woningen verkocht (2022: negen), vier uit het bestaand bezit (2022: drie) en twee teruggekochte VOV-woningen (2022: zes).

	2023	2022
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)	574	443
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop	177	544
Totaal verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	751	987
Verkoop huurwoningen (sociaal en commercieel vastgoed in exploitatie)		
Verkoopopbrengst	1.488	1.156
Af: Verkoopkosten	35	60
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	1	-
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	7	3
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	2	1
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	869	649
Totaal verkoopopbrengst huurwoningen	574	443
Verkoop teruggekochte VOV-woningen in vrije verkoop		
Verkoopopbrengst	718	2.266
Af: Verkoopkosten	10	27
Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	-	1
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	2	6
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	1	1
Marktwaarde verkochte vastgoedportefeuille	528	1.687
Totaal verkoopopbrengst teruggekochte VOV-woningen	177	544
14. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille		
14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.380	-820
14.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.007	38.861
14.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-73	164
Totaal waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-34.460	38.205
<i>14.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein 25 woningen	-817	-
Afboeking onrendabele investering, Het Zilt	-445	-
Afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein, 11 woningen	-206	-
Afboeking opheffen vier parkeerplaatsen, Parallelweg 39	-50	-
Terugname/afboeking onrendabele investering, Bavo-terrein, 20 woningen	138	-534
Terugname onrendabele investering, Bavo-terrein, 22 woningen	-	160
Afboeking onrendabele investering, Brem-, Ericastraat groot onderhoud	-	-446
Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-1.380	-820

	2023	2022
<i>14.2 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</i>		
Resultaat herwaardering vastgoed in exploitatie	-32.918	38.890
Geactiveerde productie eigen bedrijf	134	61
Af: Toegerekende afschrijvingen ten dienste van de exploitatie	13	5
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	153	39
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	57	46
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-33.007	38.861

14.3 Niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV

Waardeveranderingen woningen verkocht onder voorwaarden	-130	914
Waardeveranderingen terugkoopverplichting woningen verkocht onder voorwaarden	57	-750
Totaal niet gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille VOV	-73	164

15. Overige organisatiekosten

Obligo-inning	95	34
Bijdrage Aw	13	12
Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	6	4
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	93	65
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	362	320
Totaal overige organisatiekosten	569	435

16. Kosten omtrent leefbaarheid

Leefbaarheidsbijdragen ontvangen van bewoners	29	28
Af: Toegerekende organisatiekosten afschrijvingen activa t.d.v.d. exploitatie	8	7
Toegerekende organisatiekosten lonen en salarissen e.d.	123	111
Toegerekende organisatiekosten overige bedrijfskosten	44	37
Leefbaarheidskosten schone woonomgeving/overlast/veiligheid	109	42
Totaal leefbaarheid	255	169

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
17. Totaal van financiële baten en lasten		
17.1 Andere rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27	22
17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten	2.296	2.352
Totaal saldo financiële baten en lasten	2.269	2.330

17.1 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

Vrijval Vestia-lening	22	22
Rente liquide middelen	5	-
Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	27	22

17.2 Rentelasten en soortgelijke kosten

Rente leningen banken	2.067	2.110
Rente leningen overheid	138	211
Disagio Waarborgfonds	15	13
Provisie lening bemiddeling	19	9
Overige rentelasten, bereidstellingsprovisie	8	3
Rente roll-over leningen met variabele hoofdsom	49	3
Rente rekening-courant	-	3
Totaal rentelasten en soortgelijke kosten	2.296	2.352

18. Belastingen

Schattingen

De acute vpb-positie voor het jaar 2023 is bepaald op € 760.000. 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 2023 bedraagt € 3 miljoen.

Belastingdruk winst- en verliesrekening

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

Acute belastingen boekjaar	760	388
Mutatie latente belastingen actief	3	-16
Belastinglatentie leningruil	-	117
Afrekening acute belastingen 2022	-18	-317
Afrekening acute belastingen 2021	-19	3
Totaal belastinglast	726	175

Aansluiting toepasselijk en effectief belastingtarief

Het toepasselijk (wettelijk) belastingtarief bedraagt 25,8% (2022: 25,8%). Het effectief belastingtarief, zijnde de belasting-last in de winst- en verliesrekening uitgedrukt als percentage van het commerciële jaarresultaat voor belastingen bedraagt -2,45% (2022: 0,41%).

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	-29,92
Diverse mutaties	1,67
Effectief belastingtarief	-2,45

Acute belastingen boekjaar

De acute vpb-positie voor het jaar 2023 is bepaald op een belastbaar bedrag van € 3 miljoen.

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

	2023 (x € 1.000)
Commercieel resultaat na belastingen volgens de jaarrekening	-30.370
Correctie vennootschapsbelasting	726
Commercieel resultaat voor belastingen volgens de jaarrekening	-29.644
Permanente verschillen:	
Gemengde kosten (0,4% van fiscale loonsom)	5
Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-17
	-29.656

Tijdelijke verschillen:

Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen MVA	32.918
Fiscaal niet in aanmerking te nemen overige waardeveranderingen	1.380
ATAD-renteaftrekbeperking	1.310
Fiscaal te activeren onderhoudskosten	183
Fiscaal lagere afschrijvingen Activa ten dienste van de exploitatie	156
Fiscaal niet in aanmerking te nemen waardeveranderingen VOV-woningen	73
Fiscaal hoger verkoopresultaat bestaand bezit	47
Fiscaal te activeren financieringskosten	46
Fiscaal te activeren leefbaarheid	7
Vrijval disagio leningen	-41
Fiscaal hogere afschrijvingen MVA	-415
Fiscale dotatie HIR	-832
Milieu-Investeringsaftrek	-2.177
	32.655

Fiscaal resultaat

2.999

Belastbaar bedrag

2.999

€ 200.000 x 19% (lage tarief)	38
€ 2.799.200 x 25,8% (hoge tarief)	722

Verschuldigde winstbelasting

760

Overige informatie

Balans per 31 december 2023

Activa (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
VASTE ACTIVA				
Immateriële vaste activa	214	57		271
Vastgoedbeleggingen				
Daeb vastgoed in exploitatie	332.185			332.185
Niet-Daeb vastgoed in exploitatie		.98.928		98.928
Onroerende zaken verkocht onder voorw.	3.049	1.634		4.683
Vastgoed in ontwikkeling voor eigen expl.	5.701			5.701
Totaal van vastgoedbeleggingen	340.935	100.562		441.497
Materiele vaste activa				
(On)roerende zaken t.d.v. de exploitatie	1.120	294		1.414
Financiële vaste activa				
Aand., cert. van aand. en andere vormen van deelneming in groepsmaatschappijen	90.854		-90.854	-
Vordering op groepsmaatschappijen	15.136		-15.136	-
Latente belastingvordering(en)	155			155
Overige vorderingen	666			666
Totaal van financiële vaste activa	106.811	-	-105.990	821
Totaal vaste activa	449.080	100.913	-105.990	444.003
VLOTTENDE ACTIVA				
Voorraden				
Vastgoed bestemd voor de verkoop	448	1.174		1.622
Overige voorraden	20	5		25
Totaal voorraden	468	1.179		1.647
Vorderingen				
Huurdebiteuren	38	49		87
Belastingen en premies van sociale verzekering	350	92		442
Overlopende activa	396	185		581
Totaal van vorderingen	784	326		1.110
Liquide middelen	-5.281	5.507		226
Totaal vlottende activa	-4.029	7.012		2.983
Totaal van activa	445.051	107.925	-105.990	446.986

Balans per 31 december 2023

Passiva (voor resultaatverdeling)	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Eigen vermogen				
Herwaarderingsreserves	262.546	53.679	-53.679	262.546
Overige reserves	132.440	42.074	-42.074	132.440
Resultaat na belastingen van het boekjaar	-30.370	-4.899	4.899	-30.370
Totaal van eigen vermogen	364.616	90.854	-90.854	364.616
Voorzieningen				
Voorziening onrendabele invest. en herstruct.	203	-		203
Overige voorzieningen	56	15		71
Totaal voorzieningen	259	15		274
Langlopende schulden				
Schulden aan overheid	3.821			3.821
Schulden aan banken	64.772			64.772
Schuld aan groepsmaatschappij		15.136	-15.136	-
Verplichtingen u.h.v. onroerende zaken VOV	2.672	1.468		4.140
Overige schulden	-	-		-
Totaal van langlopende schulden	71.265	16.604	-15.136	72.733
Kortlopende schulden				
Schulden aan overheid	217			217
Schulden aan banken	5.093			5.093
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	2.212	182		2.394
Overlopende passiva	1.389	270		1.659
Totaal van kortlopende schulden	8.911	452		9.363
Totaal van passiva	445.051	107.925	-105.990	446.986

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				
Totaal vlottende activa	-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

Winst en verliesrekening over 2023

Winst- en verliesrekening	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Huuropbrengsten	11.986	3.769		15.755
Opbrengsten servicecontracten	75	17		92
Lasten servicecontracten	75	17		92
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	908	256		1.164
Lasten onderhoudsactiviteiten	5.362	921		6.283
Overige directe operationele lasten expl. bezit	900	250		1.150
Totaal van netto resultaat exploitatie van vastgoedportefeuille	4.816	2.342		7.158
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	1.456	705		2.161
Toegerekende organisatiekosten	-11	-2		-13
Boekwaarde verkopen vastgoedportefeuille	-869	-528		-1.397
Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille	576	175	-	751
Overige waardeveranderingen vastgoedport.	-1.330	-50		-1.380
Niet-gereaal. waardeverand. vastgoedport.	-26.326	-6.681		-33.007
Niet-gereaal. waardeverand. vastgoedport. VOV	11	-84		-73
Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-27.645	-6.815		-34.460
Overige organisatiekosten	469	100		569
Kosten omtrent leefbaarheid	203	52		255
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	325	4	-302	27
Rentelasten en soortgelijke kosten	2.296	302	-302	2.296
Totaal van financiële baten en lasten	-1.971	-298	-	-2.269
Totaal van resultaat voor belastingen	-24.896	-4.748	-	-29.644
Belastingen	-576	-150		- 726
Resultaat uit deelnemingen	-4.898		4.898	-
Totaal van resultaat na belastingen	-30.370	-4.898	4.898	-30.370

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

Kasstroomoverzicht over 2023

Operationele activiteiten	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Ontvangsten				
Huurontvangsten	12.011	3.749		15.760
Vergoedingen	148	30		178
Overige bedrijfsontvangsten	91	20		111
Ontvangen interest	303	4	-302	5
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo ingaande kasstromen	12.553	3.803	-302	16.054
Uitgaven				
Betalingen aan werknemers	1.366	359		1.725
Onderhoudsuitgaven	4.168	640		4.808
Overige bedrijfsuitgaven	2.467	656		3.123
Betaalde interest	2.329	302	-302	2.329
Sectorspecifieke heffing onafhank. van resultaat	105	3		108
Leefbaarheid ext. uitg. niet invest.gebonden	70	17		87
Vennootschapsbelasting	99	-104		- 5
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo uitgaande kasstromen	10.604	1.873	-302	12.175
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van kasstroom uit operationele act.	1.949	1.930	-	3.879
(Des) investeringsactiviteiten				
MVA ingaande kasstroom				
Verkoopontvangsten bestaande huur	1.436	709		2.145
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van ontv. uhv. van vervreemding MVA	1.436	709	-	2.145
MVA uitgaande kasstroom				
Nieuwbouw huur	9.215	24		9.239
Verbeteruitgaven	1.037	101		1.138
Aankoop wgh. (VOV) voor doorverkoop	-	286		286
Investerings overig	54	14		68
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van verwerving van MVA	10.306	425	-	10.731
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-8.870	284	-	-8.586
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Ontvangsten overig	1.368		-1.368	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-7.502	284	-1.368	-8.586
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Transport	-5.553	2.214	-1.368	-4.707

	Daeb	Niet-Daeb	Eliminaties	Totaal
Transport	-5.553	2.214	-1.368	-4.707
Nieuwe te borgen leningen	17.000			17.000
Aflossing ongeborgde leningen		1.368	1.368	-
Afgeloste geborgde leningen	12.482			12.482
Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten	4.518	1.368	1.368	4.518
Toename (afname) van geldmiddelen	-1.035	846	-	-189
Geldmiddelen aan het begin van de periode	-4.246	4.661		415
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-5.281	5.507		226

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	-
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
Saldo uitgaande kasstromen	10.570	3.090	-327	13.333
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	-	-		-
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
Investeringen overig	203	56		259
Totaal van verwerving van MVA	7.430	1.942	-785	8.587
Saldo in- en uitgaande kasstroom MVA	-5.755	-356	-	-6.111
Ontvangsten overig	1.343		-1.343	-
Totaal van kasstroom uit investeringsactiviteiten	-4.412	-356	-1.343	-6.111
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

Overige informatie

Bezoldiging topfunctionarissen over 2023

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.

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 2023, bedragen x € 1		
Naam	A.J. Allewijn-Bakker	
Functiegegevens	Directeur-bestuurder	
Aanvang en einde functievervulling in 2023	01/01 - 31/12/2023	01/05 - 31/12/2022
Omvang dienstverband (in fte)	1,00	1,00
Dienstbetrekking	Ja	Ja
Bezoldiging		
Beloning plus belastbare onkostenvergoeding	110.300	70.005
Beloning betaalbaar op termijn	16.008	10.220
Subtotaal	126.308	80.225
Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum	140.000	91.288
-/- Onverschuldigd betaald bedrag	-	-
Bezoldiging	126.308	80.225
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t. / n.v.t.	n.v.t. / n.v.t.
Toelichting vordering wegens onverschuldigde betaling	n.v.t.	n.v.t.

Conform de WNT valt de directeur-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 2023. De hierbij behorende maximale bezoldiging bedraagt € 140.000. Onze directeur-bestuurder rijdt een auto van de zaak. Hiernaast hebben wij de directeur-bestuurder geen persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen, die niet vallen onder het beloningsbeleid, verstrekt.

Toezichthoudende topfunctionarissen

De bezoldiging van de commissarissen in 2023 bedraagt € 61.263 en is naar individuele commissaris te specificeren:

Gegevens 2023, bedragen x € 1					
Naam	R.C. Nulkes	C.H.B. Heemskerk	E.J. Verdegaal	G.J.M. Giele	C.F. van Bergenhengouwen
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Lid
Functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	12/1 - 31/12
Bezoldiging					
Bezoldiging	16.800	11.200	11.200	11.200	10.862
Ind. toep. bez.max.	21.000	14.000	14.000	14.000	13.578
Onverschuldigd betaald	-	-	-	-	-
Bezoldiging	16.800	11.200	11.200	11.200	10.862
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.	nvt./nvt.
Toelichting vordering	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.	nvt.

Gegevens 2022, bedragen x € 1					
Naam	R.C. Nulkes	C.H.B. Heemskerk	E.J. Verdegaal	G.J.M. Giele	C.F. van Bergenhengouwen
Functiegegevens	Voorzitter	Vicevoorzitter	Lid	Lid	Nvt
Functievervulling	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	1/1 - 31/12	
Bezoldiging					
Bezoldiging	16.320	10.880	10.880	10.880	
Ind. toep. bez.max.	20.400	13.600	13.600	13.600	

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met dienstbetrekking die in 2023 een bezoldiging boven het individuele WNT-maximum hebben ontvangen.

Accountantskosten over 2023

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 2023 (x € 1.000)	Advisering	Accountancy	Fiscaal	Totaal
Onderzoek van de jaarrekening	-	85	-	85
Controle dVi	-	9	-	9
Vennootschapsbelasting	-	-	33	33
Projecten en subsidies	-	-	3	3
Totaal	-	94	36	130

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

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 2023

Bestuur

De jaarrekening van Woningstichting Sint Antonius van Padua is opgesteld door het bestuur op 15 mei 2024

Anneke Allewijn-Bakker
Directeur-bestuurder

Raad van commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 15 mei 2024.

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.

Statutaire regeling betreffende de bestemming van het resultaat