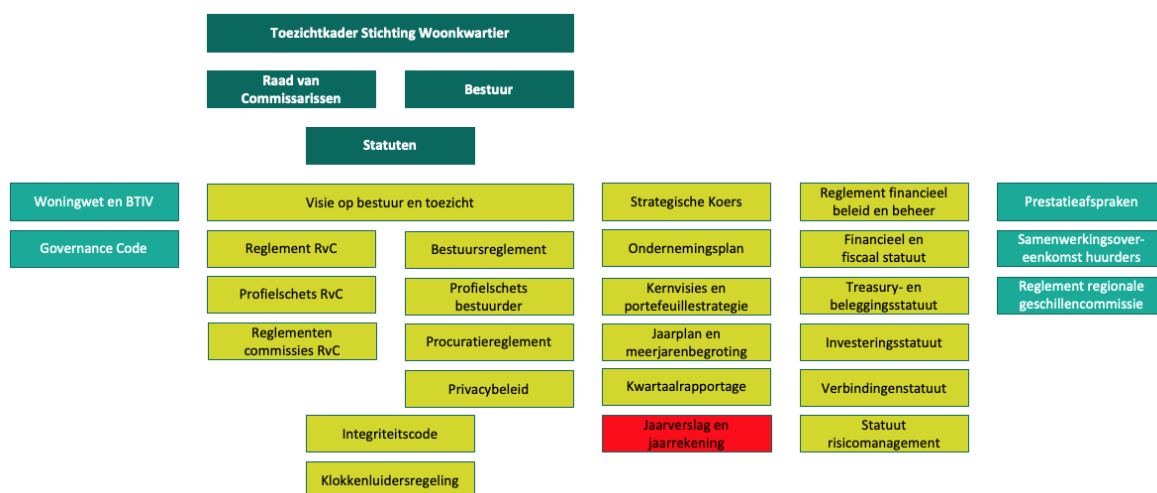


## Jaarrapport 2022

Bestuursverslag, Jaarrekening en Overige gegevens



Versie: 13-04-2023

Opgesteld door bestuur: 26-04-2023

Vastgesteld door RvC: 10-05-2023



## Inhoudsopgave

<b>Deel A: Bestuursverslag 2022</b>	<b>2</b>
<b>Voorwoord</b>	<b>3</b>
<b>1 Woonkwartier en ondernemingsplan 2022-2025</b>	<b>4</b>
<b>2 Onze zeven opgaven</b>	<b>6</b>
2.1 Zorgen voor betaalbare woningen	6
2.2 Zorgen voor voldoende betaalbare woningen	8
2.3 Een goed werkend verdeelsysteem	17
2.4 Woningen beschikbaar waar bewoners lang kunnen blijven wonen	18
2.5 Goed onderhouden, duurzame en veilige woningen	19
2.6 Prettig woon- en leefklimaat	24
2.7 Mede vormgeven van een sociaal vangnet	26
<b>3 Onze organisatie</b>	<b>27</b>
3.1 Ontwikkelingen	27
3.2 Onze dienstverlening	29
3.3 Woonkwartier als werkgever	31
3.4 Onze financiën	33
3.5 Nevenstructuur en verbindingen	40
3.6 Risicomanagement	41
<b>Verslag Raad van Commissarissen</b>	<b>48</b>
<b>Deel B - Jaarrekening 2022</b>	<b>57</b>
<b>Deel C – Overige gegevens</b>	<b>128</b>
<b>1 Statutaire resultaatbestemming</b>	<b>129</b>
<b>2 Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant</b>	<b>130</b>

## Deel A: Bestuursverslag 2022

## Voorwoord

Het jaar 2022 was een roerig jaar voor iedereen. Zo werden we begin van het jaar, nog bijkomend van de gevolgen van de **Corona-pandemie**, geconfronteerd met een **oorlog** die grote gevolgen heeft. De toenemende energieprijzen en in het verlengde daarvan de forse **inflatie** raken iedereen, maar onze huurders extra hard omdat zij een laag inkomen hebben. Ook beginnen we steeds meer last te krijgen van de gevolgen van de **klimaatcrisis** die onmiskenbaar gaande is. Net als van de **knellende woningmarkt en de toenemende zorg- en leefbaarheidsvraagstukken**. Maar ook Flora & Faunawetgeving, de stikstofproblematiek en het tekort aan arbeidskrachten en materialen hadden en hebben grote invloed op ons werk.

Met een nieuwe minister voor Wonen is er hernieuwde aandacht voor de volkshuisvesting. De **afschaffing van de verhuurderheffing** zorgt voor extra investeringsruimte. Daartegenover staat dat er vanuit de **Nationale Woon- en Bouwagenda** (met daarin aandacht voor nieuwbouw, verduurzaming, betaalbaarheid, leefbaarheid en wonen & zorg) en de **nationale prestatieafspraken** een forse opgave voor onze sector ligt.

Als organisatie is het steeds zoeken naar balans in deze continu veranderende omgeving. Het vraagt van ons flexibiliteit, creatief denken en continue bijsturing. We kunnen dat niet alleen. We zoeken dan ook steeds nadrukkelijker samenwerking met onze huurders, onze netwerkpartners en anderen. In nieuwe samenwerkingsvormen werken we samen met hen aan nieuwe oplossingsrichtingen.

Bijzonder trots ben ik op de manier waarop we eind maart 2022 zo'n 150 Oekraïense vluchtelingen een tijdelijk thuis konden bieden in het voormalige klooster **Sint Anna** in Oudenbosch. Met hulp van leveranciers, samenwerkingspartners, lokale organisaties, omwonenden, medewerkers en velen anderen lukte het dit grotendeels leegstaande gebouw binnen enkele weken woonklaar te maken. En deze mensen in nood hiermee een veilige tijdelijke plek te bieden.

Ook de 2 **doorstroompilots** in Zevenbergschen Hoek en Stampersgat, waarbij inwoners ouder dan 55 jaar die een woning achterlieten en voldeden aan de toewijzingscriteria voorrang kregen op nieuwbouwappartementen, zijn een mooi resultaat van samenwerken en in verbinding zijn met onze stakeholders en omgeving. Het zorgde voor meer doorstroming in deze dorpen.

Dit jaar troffen we ook de voorbereidingen voor een **gemengd wonen project** in Bosselaar-Zuid in Zevenbergen. Vanuit deze samenwerking met zorgorganisaties Sovak en Zintri wonen straks vanuit het principe "Iedereen telt mee en iedereen doet mee" mensen met én zonder ondersteuningsvraag samen onder één dak in nieuwbouwcomplex De Boezem.

Terugkijkend op het jaar concludeer ik dat het ons steeds lukt om, ondanks alle veranderingen, oplossingsgericht te werken en met energie en daadkracht door te pakken. Op een manier die bij ons past: praktisch, persoonlijk en pro-actief. Ik heb er dan ook alle vertrouwen in dat wij ook in 2023 onze opgaven op een goede manier op zullen pakken.

Ik bedank alle medewerkers, samenwerkingspartners en iedereen die in 2022 een bijdrage leverden aan ons werk en onze resultaten.

Ruud van den Boom  
Directeur-bestuurder

## 1 Woonkwartier en ondernemingsplan 2022-2025

Woonkwartier is een middelgrote woningcorporatie in West-Brabant. Wij beheren 9.764 verhuureenheden in 18 (dorps)kernen in de gemeenten Halderberge, Moerdijk en Steenbergen. Dit doen wij vanuit een grote lokale betrokkenheid. Daarnaast zijn wij ook eigenaar van De Pompier in Hoogerheide (gemeente Woensdrecht), een wooncomplex dat wij verhuren aan Stichting Dag- en Woonvoorzieningen (SDW) dat hiermee een thuis biedt aan mensen met een verstandelijke beperking.

### Ons werkgebied:



Onze leidraad is het ondernemingsplan 2022-2025, dat in 2021 met betrokkenheid van interne en externe belanghebbenden is opgesteld en op onze website is terug te lezen. Onderdeel hiervan zijn 7 opgaven waar wij in ons werkgebied de komende jaren een bijdrage aan willen leveren:



**betaalbare  
woningen**



**voldoende  
betaalbare  
woningen**



**goedwerkend  
verdeel-  
systeem**



**levensloop  
bestendige  
woningen**



**onderhouden  
duurzaam  
en veilig**



**prettig  
woon- en  
leefklimaat**



**sociaal  
vangnet &  
ondersteuning**

We blijven continu in gesprek met onze stakeholders om te kijken of we onze koers bij moeten stellen. Jaarlijks maken we met de gemeenten en huurdersvereniging Fijn Wonen prestatieafspraken.

Wij zijn aangesloten bij de wereldwijde familie van bedrijven, organisaties, overheden en individuen die meewerken aan de realisatie van 17 duurzame ontwikkelingsdoelen van de Verenigde Naties om van de wereld een betere plek te maken in 2030. Doel 11 (duurzame steden en gemeenschappen) vormt voor ons het alomvattende kader voor ons handelen en de basis voor onze missie. Wij vertalen dit als volgt: *Maak steden en dorpen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam.*

#### Onze missie:

Woonkwartier is een  
**lokaal en maatschappelijk betrokken**  
plattelandscorporatie, actief in West-Brabant.

Wij zorgen ervoor dat  
**mensen met een bescheiden inkomen** in een  
kwalitatief goed, **duurzaam en betaalbaar** huis kunnen wonen.  
**Fijn wonen** gaat verder dan alleen de woning.

Wij zetten ons ook in, **samen met allerlei andere organisaties en bewoners**,  
voor de **vitaliteit en diversiteit** van steden en dorpen en de  
**zelfredzaamheid** van bewoners.

#### Onze kernwaarden:

**wij zijn praktisch**  
Wij zijn resultaatgericht. Wij denken in mogelijkheden en praktische oplossingen. Wij zijn open en helder in waar we voor staan en houden ons aan onze afspraken.

**wij zijn persoonlijk**  
Wij staan in verbinding met mensen, vanuit oprechte betrokkenheid bij onze klanten en de kernen waar zij wonen. Wij vinden contact van mens-tot-mens belangrijk. We luisteren goed naar wat mensen ons vertellen.

**wij zijn pro-actief**  
We staan midden in de samenleving, en leveren actief een bijdrage aan goed wonen voor onze huurders en aan de leefbaarheid van de kernen waar zij wonen. Wij zijn voortdurend gericht op verbetering, door verandering en vernieuwing.

**onze kernwaarden**

## 2 Onze zeven opgaven

### 2.1 Zorgen voor betaalbare woningen



*Onze sociale huurwoningen moeten betaalbaar en beschikbaar blijven voor mensen die voor een woning van ons afhankelijk zijn.*

#### 2.1.1 Indicatoren en activiteiten

	2021	Norm 2022	2022
% Passend toegewezen doelgroepen (inkomen <> aftoppingsgrens)	99,4%	≥ 95%	99,0%
% Passend toegewezen sociale huur buiten EU-norm > €40.765 1-persoonshuishouden / €45.014 meerpersoonshuishouden	7,1%	max. 7,5%	7,2%
% toegewezen onder de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens DAEB	92,9%	≥ 92,5%	92,8%
% huurachterstand	1,26%	< 1,4%	1,24%
Aantal ontruiming (naar reden: huurachterstand / overige)	8	≤ 12	2/4

#### Passend toewijzen

Corporaties moeten 95% van de nieuwe huurders die qua inkomen zijn aangewezen op huurtoeslag een woning met een passende (lage) huurprijs toewijzen. Bij Woonkwartier bleven we in 2022 met een percentage van 99% ruim binnen deze kaders.

Corporaties mogen maximaal 7,5 % van de nieuwe verhuringen in het sociale huursegment toewijzen buiten de EU-norm. Deze ruimte werd door corporaties verschillend ingezet. Eind 2022 werkten de corporaties van het samenwerkingsverband Klik voor Wonen aan eenduidig beleid over het benutten van de wettelijke uitzonderingsruimte voor het bedienen van (lage) middeninkomens. Daarin is per 1 januari 2023 meer eenheid. Dit biedt woningzoekenden die bij Klik voor Wonen staan ingeschreven meer duidelijkheid en meer gelijke kansen. Daarnaast moeten corporaties 95% van de nieuwe huurders die qua inkomen zijn aangewezen op huurtoeslag een woning met een passende (lage) huurprijs toewijzen. Bij Woonkwartier bleven we in 2022 met een percentage van 99% ruim binnen deze kaders.

#### Huurachterstand

Het afgelopen jaar was voor veel mensen financieel gezien een roerig jaar. Dit geldt ook voor onze huurders. Daarom besteedden we veel aandacht aan het inzichtelijk aanbieden van informatie over regelingen en toeslagen waar men eventueel gebruik van kon maken. Ook maakten we, net als andere jaren, maatwerkafspraken met huurders die problemen hadden om ineens de huur te betalen. Uiteindelijk bleef het percentage huurachterstand in 2022 gelijk aan het voorgaande jaar.

### **Ontruimingen**

De weg naar de rechter is de allerlaatste stap die we ten alle tijden proberen te voorkomen maar in sommige gevallen is ontruiming helaas onontkoombaar. Gelukkig nam het aantal ontruimingen dit jaar af. In 2022 waren er maar twee ontruimingen op basis van huurachterstand. Dit komt o.a. door in een vroegtijdig stadium contact te zoeken met huurders en/of de samenwerking met onze partners op te zoeken om in afstemming met elkaar te zoeken naar oplossingen.

### **Jaarlijkse huuraanpassing**

In 2022 is een algemene inflatievolgende huurverhoging van 2,3% toegepast. Hiermee sloten we aan bij de afspraken uit het Sociaal Huurakkoord. Aanvullend hierop is maatwerk geboden. Zo werd bij huurders waarbij in 2021 een huurverlaging is doorgevoerd de huur niet verhoogd. En konden huurders die ná 2021 te maken hadden met een inkomensdaling in aanmerking komen voor een huurverlaging of huurbevrozing wanneer zij hiertoe een verzoek indiende bij Woonkwartier.

## 2.2 Zorgen voor voldoende betaalbare woningen



*We willen zoveel mogelijk mensen die vanwege hun inkomen of een andere reden in aanmerking komen voor een sociale huurwoning een huis kunnen bieden.*

### 2.2.1 Indicatoren en activiteiten

	2021	Norm 2022	2022
Mutatiegraad	5,6%	6,0%	5,4%
Aanbiedingsfrequentie	6	≤ 6	7,7
Gemiddelde zoektijd (in jaren)	2,1	≤ 2,0	2,5
Realisatie wensportefeuille DAEB	8.260	Zie toelichting	8.274
Aantal verkochte VHE's	16	30	14

#### Aanbiedingsfrequentie

Het aantal keer dat een woning werd aangeboden voordat deze werd geaccepteerd steeg in de loop van het jaar, zowel in de gemeente Halderberge als in de gemeente Moerdijk. Dit heeft te maken met een toename van het aantal weigeringen, zowel door Woonkwartier als door woningzoekenden die niet reageren op een aanbieding. We blijven dit monitoren. Maar vanwege de huidige woonruimteverdeelsystematiek is onze invloed hierop beperkt.

#### Gemiddelde zoektijd

De gemiddelde zoektijd steeg dit jaar vanwege het toenemende aantal reacties per woning. We houden dit actief in de gaten. Maar vanwege de dalende mutatiegraad en de krapte op de woningmarkt is onze invloed hierop beperkt.

#### Realisatie wensportefeuille DAEB

De wensportefeuille is opgebouwd / opgedeeld in periodes van 5 jaar waarin we per periode een doelstelling als het gaat om het aantal DAEB-woningen dat we nastreven. Zie hieronder de doelstelling per periode:

- 2025: 8.418 – 8.630
- 2030: 8.127 – 8.517 + 300 Logistiek Park Moerdijk
- 2035: 7.823 – 8.355 + 300 Logistiek Park Moerdijk

Onze portefeuillestrategie, met hierin de opgenomen scenario's (sloop)nieuwbouw, aankoop, verkoop en sloop en aanpak van bestaand bezit, richt zich op het realiseren van onze wensportefeuille waaronder het gewenste aantal woningen. De invulling daarvan is afhankelijk van de dagelijkse praktijk. Nieuwbouwprojecten schuiven soms door en het aantal verkoopwoningen valt

hoger of lager uit afhankelijk van het aantal mutaties. Het verloop van die aantallen in een jaar of in een periode is wisselvallig omdat nieuwbouw en de oplevering daarvan met sprongen gebeurt.

### 2.2.2 Portefeuillestrategie en assetmanagement

Het (organisatorische en inhoudelijke) model voor de vastgoedsturing bij Woonkwartier is steeds in ontwikkeling. Op strategisch niveau vindt het portefeuillemanagement plaats. Hierbij hanteren we een per kern uitgewerkte wensportefeuille waarbij we verschillende strategieën inzetten om ervoor te zorgen dat we richting deze wensportefeuille bewegen. Om zo onze doelstellingen op het gebied van beschikbaarheid, betaalbaarheid, kwaliteit en vitaliteit te realiseren. De input voor de keuzes die we hierbij maken zijn onze eigen maatschappelijke -, duurzaamheids- en financiële ambities, gebaseerd op onder andere woningmarktonderzoek. Maar ook de ambities en wensen vanuit anderen in ons werkgebied, zoals gemeenten, bewoners en andere partijen nemen we mee.

#### **Verkoop**

We hebben voor verkoop een ambitie geformuleerd en geen prestatieafspraken.

De ambitie voor 2022 was 30 woningen verkopen. Vanwege de lage mutatiegraad is dit niet gehaald. In 2022 hebben we 13 woningen geleverd aan individuele kopers, waarvan 1 huurder. Tevens zijn er weinig huurders die hun huurwoning kopen die voor verkoop is gelabeld. De reden hiervan hebben we niet onderzocht.

#### **Kernvisies**

De ambities hebben we samengebundeld in de zogenaamde kernvisies. Zo wordt per kern duidelijk wat we daar voor ogen hebben. De kernvisies zijn idealiter een gezamenlijk product van minimaal Woonkwartier en de gemeenten, maar liever ook nog opgesteld met andere partijen.

#### **Nationale Woon- en Bouwagenda, regionale woondeal en regionaal woningmarktonderzoek**

Dat de programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Nationale Prestatieafspraken een grote impact gaan hebben op de opgave voor corporaties is duidelijk. Maar wat deze impact precies gaat zijn was in 2022 nog niet bekend omdat de regionale woondeals pas in 2023 rond zijn. Daarom zijn in 2022 vanuit de portefeuillestrategie scenario's uitgewerkt en doorgerekend in de meerjarenbegroting. Bijvoorbeeld de opgave om te groeien naar 30% sociale woningvoorraad per gemeente in 2030.

In de regionale woondeal zoals die nu uitgewerkt wordt, wordt erop ingezet dat bij elk nieuwbouwproject 30% bestaat uit sociale huurwoningen. Met als kanttekening dat dit gezien het stadium van een project mogelijk moet zijn en dat er maatwerk geldt voor kleinere nieuwbouwprojecten.

Om een beter inzicht te krijgen in de opgave die op ons afkomt wordt er in 2023 in samenwerking met gemeenten en corporaties in onze regio een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd

#### **Verbetering proces Portefeuillesturing**

We willen het proces met betrekking tot portefeuillesturing verbeteren. Want hoe beter dit is ingericht, hoe nauwkeuriger we een inschatting kunnen maken welke kosten we mee moeten nemen in de meerjarenbegroting. Daarom voerden we in 2022 een analyse uit. Een aantal verbeterstappen voerden we meteen uit. De overige verbeterpunten zijn als onderdeel van het jaarplan 2023 meegenomen.

### **Opgave en wensportefeuille**

Onze vastgoedopgave vullen we in met ons bestaand bezit en (sloop) nieuwbouw.

Dit vertaalt zich jaarlijks in sloop, nieuwbouw, onderhoud, verkoop, terugkoop en aankoop van woningen. Met al deze maatregelen zijn we weliswaar op weg naar de gewenste portefeuille, maar bereiken die nog niet. Er blijft nog een additionele opgave DAEB over, in aantal woningen en/of een transitieopgave naar woningtype. Deze additionele opgave is ten opzichte van 2021 geactualiseerd en per kern vertaald in een opgave voor nieuwbouw, verkoop en sloop en opgenomen in de meerjarenbegroting 2023. Ook de opgave niet-DAEB zelfstandige woningen die uitgewerkt is op gemeenteniveau is op dezelfde wijze geactualiseerd.

#### *Verkenning en doorrekening opgave*

Begin 2022 is voor het eerst een verkenning gedaan wat de nieuwe/ gewijzigde opgave (inclusief het vervallen van de verhuurdersheffing) betekent voor onze portefeuillestrategie. Hierbij zijn ook de mogelijke effecten daarvan doorgerekend. Dit geeft vooraf een duidelijker kader voor onze keuzes op het gebied van assetmanagement en projectontwikkeling de komende begrotingsperiode. De komende jaren gaan we deze werkwijze vast invoeren en inhoudelijk verbeteren.

#### *Vervangingsopgave*

In 2022 is de vervangingsopgave verder uitgewerkt. Hiermee bedoelen we de te realiseren nieuwbouw met daar tegenover verkoop en/of sloop waarmee we ervoor zorgen dat onze woningvoorraad up-to-date blijft. Ook deze opgave is nu ingerekend in de meerjarenbegroting 2023.

#### *Visie Bijzonder Vastgoed*

In 2023 wordt onder leiding van de portefeuillemanager en in samenwerking met adviesbureau Propos een visie op zorgvastgoed ontwikkeld. Daarna zal ook een visie voor bedrijfsonroerendgoed en maatschappelijk vastgoed worden ontwikkeld. De behoefte aan deze visies wordt versterkt door de ontwikkelingen in regelgeving en de vragen van partners in het veld. Denk hierbij aan het scheiden van wonen en zorg en de verschuiving van beschermd naar beschut wonen.

De ingerekende opgave resulteert in de volgende cijfermatige vertaling per gemeente:

Gemeente	Start 1-1-2022	Verkoop forecast/begroot	Sloop forecast/begroot	Nieuwbouw en aankoop forecast/begroot	Ultimo 2032 begroot	Wensportefeuille
<b>Zelfstandige woonegelegenheden DAEB</b>						
Halderberge	3.535	-110	-61	297	3.661	2025: 3.595 – 3.680 2030: 3.450 – 3.625 2035: 3.330 – 3.580
Moerdijk	3.996	-189	-86	600	4.321	2025: 4.080 – 4.170 2030: 3.960 – 4.140 + 300 LPM 2035: 3.800 – 4.045 + 300 LPM
Steenbergen	710	-16	-13	30	711	2025: 743 – 780 2030: 717 – 752 2035: 693 – 730
<b>Totaal</b>	<b>8.241</b>	<b>-315</b>	<b>-160</b>	<b>927</b>	<b>8.693</b>	<b>2025: 8.418 – 8.630</b> <b>2030: 8.127 – 8.517 + 300 LPM</b> <b>2035: 7.823 – 8.355 + 300 LPM</b>
<b>Zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB</b>						
Halderberge	96	-11	-	55	140	opgave 2035: +55
Moerdijk	111	-4	-	66	173	opgave 2035: +70 en + 30 LPM 2030
Steenbergen	42	-2	-	-	40	opgave 2035: +15 kern Dinteloord
<b>Totaal</b>	<b>249</b>	<b>-17</b>	<b>0</b>	<b>121</b>	<b>353</b>	
<b>Onzelfstandige woonegelegenheden DAEB (intramuraal zorg)</b>						
Halderberge	432	-	-	-	432	
Moerdijk	147	-	-	-	147	
Steenbergen	24	-	-	-	24	
Woensdrecht	24	-	-	-	24	
<b>Totaal</b>	<b>627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>627</b>	
<b>Niet woonegelegenheden DAEB (BOG/MOG/Garages/Parkeerplaatsen)</b>						
Halderberge	8	-	-	1	9	
Moerdijk	12	-	-	-	12	
Steenbergen	1	-	-	-	1	
<b>Totaal</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>22</b>	
<b>Niet woonegelegenheden niet-DAEB (BOG/MOG/Garages/Parkeerplaatsen)</b>						
Halderberge	387	-	-	-	387	
Moerdijk	131	-	-	44	175	
Steenbergen	55	-	-	-	55	
<b>Totaal</b>	<b>573</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>617</b>	
Totaal DAEB	8.889	-315	-160	928	9.342	
Totaal Niet-DAEB	822	-17	0	165	970	
<b>Totaal</b>	<b>9.711</b>	<b>-332</b>	<b>-160</b>	<b>1.093</b>	<b>10.312</b>	

### **Tijdelijke woningen (flexwonen)**

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd hoog. Naast onze inzet op locaties met reguliere nieuwbouw, willen we in de vorm van pilots tijdelijke woningen voor flexwonen realiseren om die druk op kortere termijn te verlichten. En in de gemeente Halderberge starten we in het kader van flexwonen met een doorstroomvoorziening in Oud Gastel. Om zo een snellere oplossing te kunnen bieden aan woningzoekenden die het nu extra moeilijk hebben, zoals spoedzoekers die niet in aanmerking komen voor urgentie. Met de gemeente Moerdijk onderzoeken we een aantal concrete mogelijkheden hiertoe. We verwachten hier in 2023 concrete stappen in te kunnen zetten.

### **Assetmanagement**

Assetmanagement heeft onze volle aandacht. Zo is in 2022 is een tweede assetmanager aangesteld en is de strategie van de gehele vastgoedportefeuille tegen het licht gehouden. Ook vonden er speciale complexsessies plaats waarin we ons bijzonder vastgoed, waaronder de zorgcomplexen, op complexniveau beoordeelde.

Het energielabel van woningen speelde bij de bepaling van de prioritering van verbeteringen aan onze woningen een nog grotere rol dan het al deed vanwege de Nationale Prestatieafspraken en onze eigen ambitie om in 2025 voor elke woning minimaal label C te bereiken. Om hier invulling aan te geven werd de meerjarenbegroting rigoureus aangepast, met als gevolg dat we op koers liggen om deze doelstellingen te behalen.

Al enige jaren verschuift de focus van de meerjarenbegroting naar begrotingsjaren die later in de planning staan. Hierdoor krijgen we in een vroeg stadium een gedetailleerder beeld van de benodigde opgave en daarvoor benodigde budgetten en kunnen we eerder anticiperen op de vereisten vanuit de Flora en Fauna regelgeving. Eind 2022 is de aanstaande renovatie- en onderhoudsopgave voor 2024 en 2025 vastgesteld en gedeeld binnen de organisatie en overgedragen aan onze RGS-partners. Deze overdracht is in 2022 flink uitgebreid, zodat de doelstellingen en overwegingen bij een toekomstig project voor alle betrokkenen inzichtelijk zijn.

### 2.2.3 Transitieprogramma

In 2022 gaven we met (sloop) nieuwbouw, (groot) onderhoud van bestaand bezit en verkoop invulling aan het transitieprogramma. Zo hebben we een stap gezet richting de gewenste voorraad, in aantal woningen en de gewenste kwaliteit.

#### Ontwikkeling portefeuille in 2022:

	31-12-2021	Nieuw- bouw	Aankoop	Sloop	Verkoop	Her- classificatie woningen	Herclassificatie DAEB-N-DAEB	Ruimte weer gebruikt door Woonkwartier	31-12-2022
<b>Zelfstandige woonegelegenheden DAEB</b>									
Halderberge	3.535	9			-3	1			3.542
Moerdijk	3.996	10	1		-6				4.000
Steenbergen	710				-2				710
<b>Totaal</b>	<b>8241</b>	<b>19</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-11</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>8.252</b>
<b>Zelfstandige woonegelegenheden niet-DAEB</b>									
Halderberge	96								96
Moerdijk	111	2							113
Steenbergen	42				-2				40
<b>Totaal</b>	<b>249</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>249</b>
<b>Onzelfstandige woonegelegenheden DAEB</b>									
Halderberge	432								432
Moerdijk	147								147
Steenbergen	24								24
Woensdrecht	24								24
<b>Totaal</b>	<b>627</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>627</b>
<b>Niet woonegelegenheden DAEB en niet-DAEB</b>									
Halderberge	395					-1			394
Moerdijk	143	44						-1	186
Steenbergen	56								56
<b>Totaal</b>	<b>594</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>636</b>
<b>Totaal</b>	<b>9.711</b>	<b>65</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>-13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-1</b>	<b>9.764</b>

## 2.2.4 Ontwikkeling

In het afgelopen jaar zijn tal van ontwikkelingen gestart, op haalbaarheid onderzocht, doorontwikkeld en voorbereid. We stippen hieronder de meest impactvolle aan, waarbij we een onderscheid maken tussen de verschillende fase in de ontwikkeling van projecten.

### *Initiatieven:*

In 2022 nam de druk op de woningmarkt nog verder toe en zijn we scherper gaan kijken naar kansen in onze eigen portefeuille. Twee voorbeelden zijn:

- *De locatie-ontwikkeling Sint Anna (gemeente Halderberge)* - mogelijke herontwikkeling klooster locatie (inclusief tuin) waarbij gezocht wordt naar mogelijkheden om transformatie te koppelen met nieuwbouw.
- *Ons kantoor Kristallaan 1 (gemeente Moerdijk)* - een quick-scan naar de mogelijkheden om ons kantoor te transformeren naar woningbouw.

Daarnaast worden ontstaan initiatieven ook vanuit derden en wisten zowel (maatschappelijke) partners als (commerciële) ontwikkelaars ons steeds meer te vinden, zoals:

- *Zorginstelling Groenhuysen (complexen in gemeente Halderberge)* - door de ontwikkelingen in de zorgsector heeft Groenhuysen een herijking gedaan van hun strategie, waarbij scheiden van wonen en zorg verder wordt uitgekristalliseerd. Woonkwartier en Groenhuysen pakken gezamenlijk de handschoen op om haalbaarheidsonderzoeken in 2023 te starten op vier locaties in Oud Gastel, Oudenbosch, Hoeven en Standdaarbuiten. Nadrukkelijk wordt hierin de visievorming op wonen-zorg-welzijn per kern opgenomen.
- *Dorus Rijkersstraat in Dinteloord (gemeente Steenberg)* - gemeente en Woonkwartier zien kansen om de voormalige schaatsbaan te herontwikkelen naar woningbouw (sociaal en middenhuur). Hiertoe wordt een intentieverklaring in Q1-2023 met elkaar getekend, waarbij tevens aandacht is voor het Didam-arrest.
- *Ontwikkeling Willemstad-Oost (gemeente Moerdijk)* - Woonkwartier is benaderd om de sociale opgave in het woningbouwproject aan de oostzijde van Willemstad op te pakken met de commercieel ontwikkelaar (initiatiefnemer).

### *Haalbaarheid:*

Met de start van haalbaarheidsonderzoeken wordt initiatieven verder opgepakt:

- *Zevenbergen Oost (gemeente Moerdijk)* – aan de hand van de getekende intentieovereenkomst onderzoeken we de haalbaarheid van de ontwikkeling in samenwerking met de gemeente en de betrokken ontwikkelaars van AM en Ballast Nedam. Met enige vertraging verwachten in Q1-2023 zicht te hebben op een haalbare GREX.
- *De aanpak st Josephplein (gemeente Moerdijk)* - is vastgesteld en heeft in november 2022 de eerste (hernieuwde) kennismaking met bewoners plaatsgevonden door onder meer keukentafel gesprekken bij bewoners te voeren. Onder het motto: “niets doen is geen optie” wordt in 2023 het haalbaarheidsonderzoek met bewoners verder opgepakt, scenario's sloop of renovatie, of een mix van beide verder worden onderzocht.
- *Voormalige basisschool Cocon te Klundert (gemeente Moerdijk)* - verkenning van de herontwikkelingsmogelijkheden hebben geleid tot gesprekken Surplus. Dit mede vanwege de wens van de gemeente om in te zetten op wonen met mogelijke relatie naar ouderen zorg. De haalbaarheid wordt in 2023 verder gebracht.
- *Sporrenbergstraat te Zevenbergschenhoek (gemeente Moerdijk)* - In overleg met de gemeente Moerdijk willen we (binnen het plan van de gemeente waarvoor bestemmingsplan procedure is

doorlopen) 11 rijwoningen realiseren, waarvan 4 voor sociale huur en 7 sociale koopwoningen. Hiertoe wordt in q1-2023 een intentieovereenkomst getekend, waarna we de woningen kunnen inkopen.

- *Mariabouw in Oudenbosch (gemeente Halderberge)* - de haalbaarheid is in 2022 vastgesteld. De verdere uitontwikkeling is aansluitend opgepakt en wordt in 2023 afgerond. Aandachtspunten zitten in het niet verstoren van het zogenaamde 'massa winterverblijf vleermuizen' (afschermen van een klein deel 1e etage). Daarnaast is in december de omgevingsvergunning verleend, deze ligt 6 weken ter inzage. We verwachten nu dat, na interne besluitvorming, we in het 2e kwartaal van 2023 starten met de werkzaamheden binnen het pand (investering).
- *MFA Noordhoek (gemeente Moerdijk)* - In dit project is eerder duidelijk geworden dat groot onderhoud van het pand in Noordhoek het meest voor de hand ligt. Daarnaast is onder onze en gemeentelijke begeleiding een beheerstichting opgericht (die staat los van Woonkwartier). Op dit moment wordt het gesprek gevoerd met de gemeente over de positie van Woonkwartier in het project. Er worden 3 scenario's besproken: 1) groot onderhoud en een nader te bepalen periode van huur en exploitatie door de gemeente, 2) idem met sloop en nieuwbouw t.b.v. woningen na een nader te bepalen periode en 3) sloop t.b.v. woningen i.c.m. het verplaatsen van de betreffende voorzieningen naar het nabijgelegen buurthuis/café (dat door bewoners uit het dorp zelf is overgenomen en in stand wordt gehouden). Mocht het laatste mogelijk zijn, dan zou deze locatie wellicht voor (flex)woningen beschikbaar komen starters en/of senioren

Tegelijkertijd kwamen we in 2022 soms ook tot de conclusie dat projecten of initiatieven daartoe niet haalbaar bleken te zijn. Zo werd besloten niet over te gaan tot de verwerving van een aan Woonkwartier aangeboden complex. Uit de analyse kwam naar voren dat er sprake zou zijn van een forse onrendabele top, die niet of nauwelijks kon worden gelegitimeerd. We kiezen ervoor om deze middelen liever elders in te zetten.

Ook bleek het vooralsnog niet mogelijk om tot overeenstemming te komen met de gemeente Halderberge over de ontwikkeling en realisatie van een kleinschalig appartementencomplex in project Groene Vaart in Oudenbosch.

#### *Doorontwikkelingen:*

De plannen die haalbaar lijken te zijn worden doorontwikkeld in de ontwikkelfase:

- *Mauritsweg in Klundert (gemeente Moerdijk)* – in 2022 is de omgevingsvergunning aangevraagd, welke in 2023 is ontvangen. De bestaande woningen zijn natuurvrij gemaakt en kunnen gesloopt worden. In Q2 van 2023 starten we met de nieuwbouw realisatie.
- *Bosschenhoofd fase 4 (gemeente Halderberge)* – de onderhandelingen met de gemeente en de ontwikkelende aannemer zijn in december afgerond en met overeenkomsten bekrachtigd. De aannemer realiseert voor eigen rekening en risico de supermarkt en 2 koopwoningen, Woonkwartier neemt 7 huurwoningen uit. Oplevering wordt verwacht in Q2 van 2024.
- *Nieuwbouw Steenweg (gemeente Moerdijk)* - Ontwikkelfase is in de afrondende fase, waarna de aanbesteding/inkoop kan plaatsvinden. De omgevingsdialoog is gehouden en in Q1 van 2023 wordt de omgevingsvergunning aangevraagd. De laatste hiervoor benodigde onderzoeken in december uitgevoerd.
- *Wethouder Tromperstraat Langeweg (gemeente Moerdijk)* - We zitten in het laatste deel van de ontwikkelfase waarbij de woningen verder uitgewerkt worden en de omgevingsaanvraag wordt voorbereid. Met de inkoop van de woningen van Steenweg Moerdijk wordt ook de doorkijk gemaakt naar de woningen van Tromperstraat. De inkoop wordt in q1-2023 voorbereid.

- *'t Sluiske Oude Gastel (gemeente Halderberge)* - door het gebouw in te zetten voor de opvang van statushouders de komende 2 jaar, is de ontwikkeling vertraagd. In 2023 wordt de ontwikkeling als paralleltraject aan de lopende exploitatie opgepakt.

#### *Realisaties:*

Na afsluiting van doorontwikkelingen worden plannen in uitvoering gebracht:

- *Plein 1940 in Zevenbergschenhoek (gemeente Moerdijk)* – oplevering heeft plaatsgevonden en bewoners hebben hun intrek genomen. De discussie met de aannemer over de prijsstijgingen is gevoerd en afgewikkeld. We zitten momenteel nog in de laatste afwikkelingen met de aannemer, waarna het project kan worden afgesloten.
- *Bosselaar Zuid (gemeente Moerdijk)* - De oplevering van de appartementen en grondgebonden woningen in Bosselaar Zuid werd helaas, mede door een brand/asbestoverlast in de nabije omgeving, vertraagd. De oplevering staat gepland voor februari 2023.
- *Rebus in Stampersgat (gemeente Halderberge)* - de appartementen zijn in de zomer opgeleverd. De nazorgfase wordt in 2023 afgerond, waarmee het project afgesloten kan worden.

#### 2.2.5 Verkoop en aankoop

Vanuit de portefeuillestrategie en het assetmanagement zijn DAEB-woningen aangewezen voor verkoop. Er zijn ook niet-DAEB woningen voor verkoop beschikbaar. Dit is vastgelegd in het splitsingsvoorstel. De aangewezen woningen worden bij mutatie of aan zittende huurders verkocht.

#### 2.2.6 Programma Onze portefeuillestrategie

In 2022 werd het programma *Onze Portefeuillestrategie*, dat al enkele jaren liep, afgerond. Het programma richtte zich op het doel: 'de juiste woning, voor de juiste huurprijs, op de juiste plek, voor nu en in de toekomst'. Oftewel: zorgen dat onze vastgoedportefeuille nu en in de toekomst aansluit bij de vraag. Dit blijven we natuurlijk doen, alleen niet meer in de vorm van een programma. Dit jaar werd binnen dit programma de vervangingsopgave (nieuw voor oud) uitgewerkt. In 2023 werken we vanuit een nieuw programma *Visie en strategie BOG, MOG, ZOG* de visie en strategie voor ons bedrijfsvastgoed, maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed uit.

## 2.3 Een goed werkend verdeelsysteem



We vinden het belangrijk dat de woningen die vrijkomen op een eerlijke manier verdeeld worden. Op een manier die ruimte biedt aan iedereen die een woning zoekt en daarvoor op ons is aangewezen.

### 2.3.1 Indicatoren en activiteiten

	2021	Norm 2022	2022
% toewijzing buiten Klik voor Wonen (incl. statushouders)	14%	< 20%	14%
Taakstelling statushouders op jaarbasis in aantal personen (incl. achterstand)	84	145	159

#### Toewijzing buiten Klik voor Wonen

In 2022 is 14% van de toegewezen woningen bemiddeld buiten het systeem van Klik voor Wonen. Het ging in deze gevallen om het toewijzen van woningen aan statushouders, sociaal of medisch urgenten en mensen die uit de maatschappelijke opvang uitstroomden.

#### Taakstelling statushouders

Halverwege het jaar werd de taakstelling met betrekking tot de te huisvesten statushouders fors verhoogd. Hoewel we deze taakstelling behaald hebben (i.v.m. veel na reizigers die meetellen in de taakstelling), zien we in dit kader wel een toenemende vraag naar grote woningen voor 8 tot 10 personen. Dergelijke woningen hebben wij echter nauwelijks in ons bezit. In overleg met onze gemeenten zoeken we naar mogelijkheden om deze grote gezinnen te kunnen huisvesten.

### 2.3.2 Programma Voor iedereen die ons nodig heeft

Sommige klanten hebben rondom het wonen (extra) ondersteuning nodig. Binnen dit programma onderzoeken we welke doelgroepen dit zijn, wat ze precies nodig hebben en op welke wijze we daar invulling aan kunnen geven. In eerdere jaren werden als doelgroepen binnen dit programma benoemd: spoedzoekers, senioren (met verhuiscases), zorgvragers, klanten met schuldenproblematiek, nieuwkomers, jongeren en arbeidsmigranten. Voor elk van deze doelgroepen is inmiddels 1 nieuw product en/of nieuwe dienst ontwikkeld of in voorbereiding.

Medio 2022 is dit programma afgesloten en vervangen door het programma *Doorstroming*.

### 2.3.3 Programma Doorstroming

Het thema doorstroming staat hoog op onze agenda. Maar het vraagt om maatwerk en vergt tijd en aandacht. Mensen maken in deze tijd immers niet zomaar de keuze om hun woning te verlaten. Daar hebben we oog voor en besteden we aandacht aan. Zo is er een speciale woonadviseur in dienst die gesprekken voert met klanten over hun doorstroommogelijkheden. Daarnaast voerden dit jaar we bij

2 nieuwbouwprojecten (Rebus in Stampersgat en Plein 1940 in Zevenbergschen Hoek) pilots uit om de doorstroming op gang te brengen. Vanuit het programma *Doorstroming*, dat medio 2022 startte en voortvloeit uit het eerdere programma *Voor iedereen die ons nodig heeft*, onderzoeken we welke mogelijkheden er nog meer zijn. Zoals bijvoorbeeld het inzetten van de woonadviseur als ondersteuning bij het zoeken en vinden van een woning en het uitwerken van (flexibele) woonoplossingen.

## 2.4 Woningen beschikbaar waar bewoners lang kunnen blijven wonen



*De meeste mensen willen zo lang mogelijk in hun eigen huis in hun eigen omgeving en buurt blijven wonen. Ook als dit fysiek lastiger wordt of de woning aan andere eisen moet voldoen. Wij willen dit zo veel als mogelijk faciliteren. Daarbij richten wij ons vooral op het aanpassen en/of toevoegen van basisvoorzieningen in de woning, het clusteren van woningen voor senioren en het realiseren van specifieke woonvormen.*

### 2.4.1 Activiteiten

#### **Langer Thuis in Klundert**

Binnen de pilot “Langer zelfstandig thuis”, onderzochten we in Klundert, in samenwerking met Surplus, Thebe en de gemeente Moerdijk, in 2 wijken wat inwoners nodig hebben om daar langer zelfstandig thuis te wonen. De conclusie is dat de sociale cohesie en de voorzieningen in Klundert om langer zelfstandig thuis te kunnen wonen op dit moment goed zijn. Wel kwamen andere zaken aan de orde die leidden tot een concreet actieprogramma en zijn inmiddels verschillende bewonersinitiatieven gestart. De resultaten zijn gedeeld met de bewoners in de wijk en met de overige inwoners van Klundert via een bijeenkomst met de Stadstafel Klundert.

#### **Gemengd Wonen project**

Als gezamenlijk initiatief van zorgaanbieders SOVAK, Zintri Zorggroep, Surplus en Woonkwartier is in nieuwbouwwijk Bosselaar Zuid in Zevenbergen een Gemengd Wonen project opgezet. In appartementencomplex ‘De Boezem’, dat begin 2023 zijn deuren opent, wonen straks mensen met of zonder ondersteuningsvraag samen. Het doel is een fijne plek te creëren waar iedereen op eigen wijze een steentje bijdraagt. En waar verbinding tussen bewoners onderling én met de wijk centraal staat. Dat gaat niet vanzelf. Daarom is door alle partijen gezamenlijk een community builder aangesteld.

#### **Wijkregisseur sociaal beheer met taakaccent bijzondere woonvormen**

Onze formatie werd uitgebreid met een nieuwe functie wijkregisseur sociaal beheer met taakaccent bijzondere woonvormen. Deze collega wordt ingezet voor bijzondere woonvormen, zoals het gemengd wonen project en toekomstige flexwoonconcepten.

## 2.5 Goed onderhouden, duurzame en veilige woningen



We willen dat onze woningen goed onderhouden, duurzaam en veilig zijn. Daarom hanteren we voor het onderhoud een minimale basiskwaliteit waarmee de woning voldoet aan de actuele maatstaven. Daarnaast streven we ernaar dat in 2025 al onze woningen minimaal voldoen aan de vereisten van label C. Ook willen we dat onze woningen voldoen aan de voorwaarden van het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

### 2.5.1 Indicatoren en activiteiten

	2021	Norm 2022	2022
Projectmatig onderhoud 2021 (overloop 2022, x € 1.000)	15.003	6.500	7.727
# woningen	552	345	345
Projectmatig onderhoud 2022 en schilderwerk+ ( x € 1.000)	--	19.686	9.116
# woningen	--	421	317
Planmatig onderhoud schilderen 2022 ( x € 1.000)	461	961	637
# woningen	326	450	222
Mutatieonderhoud 2022 (x € 1.000) (exclusief Badkamer-Keuken-Toilet vernieuwing)	3.062	2.631	3.903
# mutaties	450	450	552
Reparatieonderhoud 2022 ( x € 1.000) (exclusief Badkamer-Keuken-Toilet vernieuwing)	4.271	4.285	5.335
# reparatieverzoeken	13.000	12.000	13.214
Contractonderhoud (x € 1.000)	2.032	2.701	2.295
Duurzaamheid (gemiddelde energie-index)	B	B	B
% Zonnepanelen	16%	> 15%	19%
Extra duurzaamheidsinvesteringen (x € 1.000)	929	3.532	919

#### Externe omstandigheden

Verschillende omstandigheden hadden grote invloed op onze resultaten op het gebied van onderhoud:

##### Flora & Fauna wetgeving

De Wet Natuurbescherming (WNB) had dit jaar veel impact op de planning. De wetgeving en de naleving daarvan is complex en was nog onvoldoende in onze werkprocessen geborgd. Hierdoor liepen we vertraging op bij projectmatig onderhoudsprojecten en moesten we zelfs de aanvraag van bepaalde energiebesparende geriefsverbeteringen zoals zonnepanelen op eengezinswoningen tijdelijk stilleggen. In de tweede helft van 2022 vond er een inhaalslag plaats en werd voor ieder projectmatig onderhoudsproject in 2023 een ecologisch werkprotocol opgesteld. Waardoor we door mogen gaan met de uitvoering van onze onderhouds- en renovatiemaatregelen. Over de geriefsverbeteringen kwam pas laat in 2022 helderheid. De uitkomst hiervan is dat Woonkwartier alleen zonnepanelen mag plaatsen in januari en februari omdat de beschermde vogels (bijvoorbeeld de gierzwaluw) dan niet onder de dakpannen leven. Ondanks de korte voorbereidingstijd heeft Woonkwartier direct opdracht gegeven om bewoners die dit hadden aangevraagd begin 2023 toch nog zoveel mogelijk te voorzien van zonnepanelen.

### *Stikstof*

In november concludeerde de Raad van State in een tussenuitspraak dat de bouwvrijstelling stikstof in strijd is met Europese natuurwetgeving, en dus niet meer gebruikt mag worden om vergunningen af te geven. Voor Woonkwartier betekent dit dat we, voordat we kunnen bouwen, per bouwproject een aparte berekening moeten maken van de stikstofuitstoot die vrijkomt bij de bouw. Dit kan leiden tot vertraging en mogelijke aanpassing van bouwplannen.

### *Kostenstijging en materiaaltekort*

Het tekort aan grondstoffen vanwege de oorlog in Oekraïne zorgde voor forse prijsstijgingen van materialen. Daarbij zorgde het ook voor een tekort aan materialen en langere levertijden. Dit heeft geleid tot een stevige indexering (8,5%) op alle onderhoud, verbeteringen en nieuwbouw.

### *Personeelstekort*

Ook het tekort op de arbeidsmarkt was van invloed. Zo was het lastiger om eigen openstaande vacatures ingevuld te krijgen. En ook bij onze leveranciers was er sprake van een tekort aan mensen om het werk uit te voeren. Dit zorgde bij een aantal projecten voor vertraging. De krapte op de arbeidsmarkt blijft Woonkwartier en de leveranciers naar verwachting ook de komende tijd nog wel parten spelen.

### **Projectmatig onderhoud**

Ondanks de vertraging die we opliepen vanwege Flora & Fauna wetgeving is het ons gelukt om een groot deel van het geplande projectmatig onderhoud dit jaar uit te voeren, 162 woningen uit onze projectmatig onderhoudsprojecten 2022 schoven door naar 2023.

### **Planmatig onderhoud schilderen**

Vanwege nieuwe inzichten bleek de opgave groter dan begroot en moesten er nieuwe afspraken gemaakt worden met onze schilders. Hierdoor liepen we vertraging op en is niet al het geplande schilderwerk daadwerkelijk in 2022 uitgevoerd. De realisatiecijfers tonen enige vertekening, want veel projecten waren op 31-12-2022 al in uitvoering. Maar we hebben wel geconstateerd dat dit proces meer interne aandacht en sturing vraagt. In 2023 wordt de formatie daarom uitgebreid met een medewerker die zich voornamelijk bezighoudt met de aansturing van het schilderwerk. Bovendien wordt in 2023 op dit vlak een flinke inhaalslag gemaakt en wordt er beduidend meer gerealiseerd dan in 2022. Dit is nodig, omdat er anders een achterstand ontstaat. Dat weer leidt tot een mindere kwaliteit en uitstraling van de woningen én tot hogere onderhoudslasten door een grotere degradatie van bijvoorbeeld deuren en kozijnen.

### **Mutatieonderhoud**

We gaven in 2022 meer uit aan mutatieonderhoud dan begroot. We moesten vaker ingrijpende mutatiewerkzaamheden uitvoeren om de woning weer verhuurbaar te maken. Daarbij vielen de kosten van mutatieonderhoud hoger uit vanwege de prijsstijgingen dit jaar.

### **Reparatieonderhoud**

We gaven meer uit aan reparatieonderhoud dan begroot. Het aantal reparatieverzoeken viel hoger uit dan ingeschat doordat er veel grote reparaties moesten worden uitgevoerd en er veel badkamer, toiletten en keukens moesten worden vervangen.

### **Contractonderhoud**

Woonkwartier werkt met meer dan 60 partners voor het contractonderhoud. Dit varieert van partijen die veel werk verrichten in een groot deel van onze woningen, zoals de firma's Breman en

Piet Jansen voor de CV-ketels, tot partijen die voor een deel van ons bezit bepaalde afgesproken werkzaamheden verrichten. Klanttevredenheid is een belangrijke indicator voor Woonkwartier om te meten of een contractpartner het afgesproken serviceniveau levert. Valt dit tegen, dan is dat aanleiding om het gesprek aan te gaan en bij te sturen. Op piekmomenten (bijvoorbeeld een koude periode) zien we daarin direct de effecten van de krapte op de arbeidsmarkt terug waar onze partners ook last van hebben. In 2023 willen we nog meer grip krijgen op de kwaliteit die onze partners leveren. Ook willen we het hele bestand met contractpartners eens opnieuw tegen het licht houden.

### Duurzaamheidsinvesteringen

De geplande duurzaamheidsinvesteringen vielen lager uit dan voorzien. Hoewel we vanuit de zonnecoöperatie Uitonisdak! een aantal zonnepanelen plaatsten op platte daken van complexen werd het plaatsen van zonnepanelen op individuele basis (geriefsverbetering) stilgelegd omdat Woonkwartier haar werkwijze volledig wilde afstemmen op de Wet Natuurbescherming. Eerder in deze paragraaf is dat al geduid. We verwachten in 2023 door te kunnen pakken met de verdere uitrol van Uitonisdak! op onze platte daken en zo meer huurders de voordelen van zonne-energie te kunnen bieden. In paragraaf 3.5.2 wordt dit verder toegelicht.

### Energie index

Hoewel onze woningvoorraad inmiddels al gemiddeld energielabel B heeft reiken onze ambities verder. We willen dat elke woning minimaal voldoet aan de vereisten van label C.

Labelklasseverdeling per eind 2022:

	NEN7120	NEN7120NV	NTA8800	Totaal woningen
A++++				
A+++			10	10
A++		84	8	92
A+	1	262	55	318
A	57	2149	495	2701
B	321	1337	410	2068
C	437	939	444	1820
D	298	416	81	795
E	181	247	53	481
F	68	40	21	129
G	17	32	17	66
<b>Totaal</b>	<b>1380</b>	<b>5506</b>	<b>1594</b>	<b>8480</b>

Bovenstaande tabel behoeft enige nuance, want onze partner voor het inmeten van de energielabels heeft te maken met capaciteitsproblemen. Wanneer label D, E, F en G uit bovenstaand overzicht worden opgeteld, dan zijn dat 1.471 woningen. Een aantal verbeterprojecten zijn in bovenstaand overzicht nog niet verwerkt, deze woningen moeten nog worden voorzien van een definitief nieuw label. Het gaat om 1.054 woningen van de 1.471 die een beter label (C of hoger) krijgen. Verder kregen verschillende woningen een pré-label. Een deel hiervan (294 woningen) heeft een geregistreerd label dat slechter is dan C, maar een prelabel dat beter is. Dit meenemend resteren nog 760 woningen met een label slechter dan C.

Door de jaren heen wijzigde de regelgeving voor energielabels verschillende keren. Een energielabel is 10 jaar geldig. Alle eenheden die in 2013 voorzien zijn van een label moeten we dus dit jaar opnieuw voorzien van een label. Echter, Woonkwartier wil versneld inzicht in de staat van haar bezit volgens de NTA8800 meetmethode. Daarom is ook voor de woningen die in 2014 zijn voorzien van een energielabel al opdracht verstrekt. In de eerste maanden van 2023 is Atriensis volop voor ons aan de slag om 1.052 woningen te voorzien van een nieuw energielabel.

### 2.5.2 Duurzaamheidsbeleid

Duurzame woningen zijn goed voor het milieu en voor de portemonnee van onze huurders. Circa 1 op de 3 woningen van woningcorporaties moet uiterlijk in 2023 naar de Standaard zijn verbeterd. Dit is inclusief sloop-nieuwbouw. De standaard vloeit voort uit het klimaatakkoord. Een woning die voldoet aan de Standaard is toekomst klaar, spijtvrij en betaalbaar geïsoleerd. En daarmee geschikt om met een aardgasvrij alternatief, op lagere temperatuur, verwarmd te worden.

Hoewel onze woningvoorraad inmiddels al gemiddeld energielabel B heeft reiken onze ambities verder. We willen dat elke woning, voor het einde van 2025, minimaal voldoet aan de vereisten van label C. Tenminste, wanneer het gaat om woningen die we willen blijven verhuren.

In 2022 zijn via projectmatig onderhoud, waarin diverse werkzaamheden binnen en buiten de woningen (onderhoud en investering) worden gebundeld, uiteindelijk 447 woningen verduurzaamd. Ten opzichte van de 484, die begin 2022 en nog voor de Oekraïne crisis waren gepland, een mooi resultaat. Naast het uitvoeren van maatregelen in de woningen, zoals isolatie en dubbel glas, richten we ons ook op voorlichting en het gebruik van groene energie zoals zonnepanelen.

De uitvoering van onze duurzaamheidsambities 'op weg naar Parijs' (2050), hangt echter samen met de vaststelling van de warmtevisies van de gemeenten. In 2023 werken we de strategie en waar mogelijk per complex, meer gedetailleerd uit.

#### **The Natural Step**

In de tweede helft van 2021 maakten wij kennis gemaakt met The Natural Step. In 2022 zouden we beslissen of en hoe we hier verder mee willen gaan. Vanwege het vertrek van onze adviseur duurzaamheid is dit besluit doorgeschoven naar 2023.

#### **Zonnecoöperatie Uitonsdak!**

Binnen het samenwerkingsverband DeaWeb sloegen Thuisvester en Woonkwartier in 2020 de handen ineen om de gezamenlijke zonnecoöperatie Uitonsdak! op te zetten. Door onze hoogbouw-daken beschikbaar te stellen (mits geschikt) aan deze zonnecoöperatie bieden we huurders binnen een bepaalde postcode-ruimte, die zelf geen geschikt dak hebben om zonnepanelen op te plaatsen, de kans de komende 15 jaar te besparen op hun energierekening. Hoewel het project

vertraging opliep, zijn in 2022 alle panelen uit Fase 1 geplaatst. In 2023 start een volgende fase waarbij we nieuwe locaties selecteren die we kunnen voorzien van zonnepanelen. We hebben geleerd van de eerste fase. De aanpak is daar dan ook op afgestemd. Er is meer vooronderzoek nodig om te verkennen welke daken geschikt zijn, op korte termijn geschikt kunnen worden gemaakt of niet geschikt zijn. We trekken hiervoor samen op met Thuisvester en Innax. Daarnaast wordt in 2023 verkend of er nog andere mogelijkheden zijn die aansluiten bij onze doelstellingen: financieel voordeel voor onze huurders én meer gebruik van duurzame energie.

### **Energiecoach**

Naast het verduurzamen van woningen willen we ook duurzaam gedrag bij onze huurders stimuleren. Nadat we in een pilot ervaring opdeden met de inzet van een eigen energiecoach is besloten hiervoor de samenwerking te zoeken met lokale energiecoöperaties. In 2023 worden via hen coaches ingezet op het moment dat de eerste voorbereidingen worden getroffen voor projectmatig onderhoud (bij de eerste 'warme opnames').

### **Klussendienst energiearmoede**

Met de gemeenten Moerdijk, Halderberge en Steenbergen is gesproken over de mogelijkheden om energiearmoede te bestrijden. Gemeenten hebben hiervoor subsidie ontvangen die op verschillende manieren mag worden ingezet. Na overleg is een klussendienst de koers die is gekozen. In de gemeente Moerdijk is het plan vergevorderd om een pilot te doen waarbij kleine energiebesparende maatregelen worden aangebracht in een woning. Dit mag niet gaan om verbeteringen aan de woning. Denk aan tochtstrips, radiatorfolie, brievenbusborstels, etc. De andere gemeenten (Halderberge en Steenbergen) zijn zeer geïnteresseerd en in samenwerking met Volharding Breda, energiecoöperaties, aannemers en Thuisvester is een aanpak ontwikkeld die we begin 2023 ook uitrollen in de delen van het bezit waar de energiearmoede het grootst is. Hiervoor heeft Woonkwartier een data-analyse uitgevoerd. Behalve de beperkte fysieke ingrepen is het idee dat juist ook de energiecoöperaties hierna in contact blijven en het bewonersgedrag beïnvloeden. Daar valt meer winst te halen, dan met de beperkte fysieke ingrepen.

### **2.5.3 Programma Resultaatgericht Samenwerken (RGS)**

Sinds 1 januari 2021 werken we met 4 aannemers samen op basis van meerjarige RGS afspraken. In 2022 maakten we met elkaar hier een verdiepingsslag in. Met als doel samen de processen te optimaliseren, tot beter samengestelde projecten te komen en deze eerder voor te bereiden. Zo werd in verdiepende sessies opgehaald hoe we nog meer uit onze samenwerking kunnen halen. Dit resulteerde in een meerjarenkalender. Ook gingen verschillende werkgroepen met collega's van zowel de aannemers als Woonkwartier aan de slag met specifieke thema's, zoals communicatie en innovatie/duurzaamheid. Daarnaast hebben we samen met onze ketenpartners het hele onderhoudsproces beoordeeld en geoptimaliseerd.

## 2.6 Prettig woon- en leefklimaat



*Wij werken, binnen de mogelijkheden die wij hebben, mee aan het smeden van sterke gemeenschappen in onze dorpen en steden. Dat gaat verder dan alleen woningen.*

### 2.6.1 Indicatoren en activiteiten

	2021	Norm 2022	2022
Score woonbeleving	7,2	7,2	7,1
Kwaliteitscore van de buurt	7,4	7,2	7,4
Leefbaarheidsscore (gemiddelde per complex)	7,5	7,2	--

#### Scores woonbeleving en leefbaarheid

De leefbaarheidsscore wordt doorlopend gemeten en is in 2022 is vergelijkbaar met die van 2021. Aangezien trends en ontwikkelingen op het gebied van beleving en gedrag vaak langere tijd nodig hebben wordt de meting woonbeleving pas in 2023 weer uitgevoerd.

#### Leefbaarheidsprojecten

Onderstaande fysieke en sociale leefbaarheidsprojecten vonden in 2022 plaats (met een doorloop naar 2023):

- Appartementen Markiezaatstraat Stampersgat: Door middel van huis-aan-huis gesprekken is opgehaald wat bewoners willen. Ook zijn een aantal fysieke ingrepen aan het complex uitgevoerd.
- Thorbeckestraat Oudenbosch: Er is een sociale scan gedaan als basis voor fysieke en sociale ingrepen/inzet.
- Aaksraat 1 -13 Oudenbosch: In combinatie met het onderhoudsproject 2022 is ook een sociaal project gestart.
- Reigerstraat Fijnaart Dit complex springt er in negatieve zin uit als het gaat om het aangezicht in de wijk, tevredenheid bewoners/scores uit de leefbaarheidsmonitor.
- 't Magesijn Klundert : in samenwerking met jongerenwerk en op basis van input van bewoners is de onderdoorgang van het complex opgefrist
- Fendertstaete Fijnaart: In overleg met de bewoners kregen de gedateerde bellentableaus een frisse uitstraling door ze (kunstzinnig) te wrappen.
- Jan Punthof Fijnaart: in dit ouderencomplex zijn de entree en ontmoetingsruimte esthetisch opgeknapt.
- Hooren Werck Klundert: In vervolg op een sociaal project uit 2021 is vanuit de wens van bewoners meer en betere verlichting gerealiseerd.
- Herinrichting achterzijde woningen Edvard Griegstraat Fijnaart: Er vindt projectontwikkeling plaats op het achtergelegen terrein. Dit is aanleiding om 'recht van overpad' te formaliseren en waar mogelijk, de woningen aan de achterzijde ontsluiten.

## 2.6.2 Programma Altijd in de Buurt

Met het programma *Altijd in de Buurt* geven we invulling aan onze belofte Altijd in de Buurt, oftewel nabijheid. En dan specifiek aan de 'zachte kant' hiervan, zoals het in verbinding staan met inwoners en partners, vertrouwen, veiligheid, erkenning en laagdrempeligheid. Dit is immers een belangrijke voorwaarde om met elkaar te werken aan de maatschappelijke vraagstukken die er liggen.

In 2021 werd op basis van input van huurders, stakeholders en medewerkers een visie op nabijheid uitgewerkt. In 2022 werd deze vertaald naar een concreet actieplan waar we vanaf 2023 mee aan de slag gaan. Hiermee is dit programma afgesloten.

## 2.7 Mede vormgeven van een sociaal vangnet



*Veel huurders hebben meer ondersteuning (van ons) nodig dan alleen een (betaalbaar) dak boven het hoofd. We helpen graag mee om deze mensen in hun kracht te zetten om een zo zelfstandig mogelijk leven te laten leiden.*

### 2.7.1 Activiteiten

#### **Inzet woonmaatschappelijk werker**

De groep mensen met een ondersteuningsvraag die voor huisvesting is toegewezen op onze woningen neemt toe. Om de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en het beschermd wonen te begeleiden en deze mensen beter te laten “landen” in de wijk, gaan we op basis van een pilot een eigen woonmaatschappelijk werker inzetten. We verwachten dat deze collega halverwege 2023 kan starten.

#### **Dorpsplatform Dinteloord**

Op initiatief van de gemeente Steenberghe, Wij Zijn Traverse en Woonkwartier ging dit jaar in Dinteloord een Dorpsplatform van start. Binnen dit platform wordt met inwoners, verenigingen, ondernemers, politie en BOA's, de huurdervereniging en lokale organisaties op het gebied van wonen, zorg en welzijn in beeld gebracht wat er in Dinteloord nodig is.

### 2.7.2 Programma Kom aan tafel

De noodzaak om samen te werken met allerlei organisaties in het maatschappelijk middenveld, zoals zorgpartijen, maatschappelijke organisaties en overheidsinstanties, neemt sterk toe. Binnen het programma *Kom aan Tafel* onderzoeken we de mogelijkheden om deze samenwerking gestructureerd en duurzaam vorm te geven.

Met het ondertekenen van een samenwerkingsconvenant in juni spraken de bestuurders van de organisaties Surplus, Groenhuysen, Sovak, SDW, WijZijn Traverse, tanteLouise, TWB, Mozaik/Pameier, GGD West-Brabant en Woonkwartier de intentie uit om samen te zoeken naar een antwoord op verschillende vraagstukken. Inmiddels zitten we met 12 zorg- en welzijnsorganisaties aan tafel, waarbij in de loop van 2022 ook de 3 gemeenten zijn aangesloten. In 2023 zetten we dit voort met goede voorbeelden ter inspiratie, kennisuitwisseling en 1 of 2 gezamenlijke activiteiten

## 3 Onze organisatie

### 3.1 Ontwikkelingen

Woonkwartier heeft een afzonderlijk sociaal jaarverslag gemaakt. Het sociaal jaarverslag is te vinden op onze [website](#).

#### 3.1.1 Woonkwartier Werkt! en heroverweging huisvesting kantoor

Begin 2022 vond de kick-off plaats van ons nieuwe werkconcept Woonkwartier Werkt! Hierin groeien we toe naar een andere manier van werken waarin we de voordelen van hybride werken combineren met onze kernwaarden persoonlijk, praktisch en proactief. In dit werkconcept staat tijd- en plaats onafhankelijk werken centraal en blijven persoonlijke aandacht, sociale verbondenheid en maatwerk belangrijk. Met deze manier van werken geven wij een invulling aan 3 grote opgaven die wij op het gebied van Woonkwartier als organisatie zien:

- *Aantrekkelijk werkgeverschap*: zorgen dat we voldoende aantrekkelijk zijn/blijven voor (toekomstig) medewerkers
- *Juiste competenties*: ontwikkelen en onderhouden van competenties van medewerkers om als organisatie de opgaven waar we voor staan, ook daadwerkelijk te kunnen realiseren
- *Samenwerken*: verbeteren van de interne en externe samenwerking

Na een eerste fase van informeren zijn inmiddels beland in de fase van experimenteren. Deze fase benutten we om te leren wat wel en niet voor ons werkt. De ervaringen nemen we ook mee bij de inrichting van ons nieuwe kantoor.

Vanuit het vertrekpunt “we werken daar waar dat het meeste waarde toevoegt” vond in 2022 een heroverweging plaats van onze huisvesting. Naast dat medewerkers vaker vanuit huis kunnen werken zullen ze ook vaker in de wijk aanwezig zijn of gebruik maken van satelliet werkplekken bij onze partners. Dit leidde ertoe dat we dit jaar afscheid namen van de 2 deeltkantoren in Dinteloord en Oudenbosch. Ook is besloten dat onze hoofdvestiging, nu gevestigd in Zevenbergen, wordt verplaatst naar de Mariabouw in Oudenbosch. Dit gebouw wordt momenteel gerenoveerd. We verwachten dat de verhuizing eind 2024 plaats zal vinden.

#### 3.1.2 Huurdersvereniging Fijn Wonen

De huurdersvereniging is voor ons een belangrijke gesprekspartner. Een aantal bestuursleden nam afscheid of doen dit binnen afzienbare tijd en het vinden van nieuwe bestuursleden en vrijwilligers verloopt moeizaam. Dit maakt dat ondersteuning door een externe deskundige voorlopig nog steeds noodzakelijk blijft. Dit jaar kwamen we 6 keer samen. In september legden we de samenwerkingsafspraken voor de periode 2023-2024 vast in een overeenkomst. Ook ondersteunden we de huurdersvereniging met het opzetten van een wervingscampagne om nieuwe bestuursleden en meedenkers te werven. Tijdens een eerste bijeenkomst met de meedenkers haalde de huurdersvereniging op aan welke onderwerpen ze extra aandacht wil besteden, te weten: betaalbaarheid, energiearmoede, verduurzaming, doorstroming en wonen en zorg. Hierbij wil ze ook gemeenten en andere betrokken partijen betrekken.

### 3.1.3 Prestatieafspraken

De prestatieafspraken met de gemeenten in ons werkgebied en Huurdersvereniging HV Fijn Wonen zijn een constante factor geworden. In 2022 tekenden we dan ook nieuwe prestatieafspraken voor de gemeenten Halderberge en Moerdijk en voor de gemeente Steenbergen. Vanuit de landelijke prestatieafspraken over de Woon- en Bouwagenda werden in het najaar 2022 prestatieafspraken gemaakt tussen het Rijk en de provincie. Eind 2022 werden de voorbereidingen getroffen voor de vertaling hiervan naar afspraken tussen de provincie en de gemeenten/corporaties. In 2023 worden deze vastgesteld.

### 3.1.4 Raad van Advies

Dit jaar kwam onze Raad van Advies 6 keer bijeen. Onderwerpen die op de agenda stonden waren duurzaamheid en klimaatadaptatie, voorrang eigen inwoners en instroom GGZ en maatschappelijke opvang cliënten. Het advies dat door de Raad over deze onderwerpen is uitgebracht wordt meegenomen in onze afwegingen bij het bepalen van onze beleidskeuzes.

### 3.1.5 Programma regionale samenwerking

Binnen het programma *regionale samenwerking* wordt onderzocht op welke manieren Woonkwartier kan en wil samenwerken met andere woningcorporaties. Zo werken we sinds 2018 op sommige gebieden en in projecten als Uitonsdak! al samen met Thuisvester. In 2022 is een verkenning uitgevoerd naar verdere mogelijkheden voor samenwerking met Thuisvester. Doel van de verkenning was om uit te zoeken hoe samenwerking de kwetsbaarheid van beide organisaties, zeker ook in het perspectief van langere termijn ontwikkelingen (zoals de druk op de arbeidsmarkt) kan verkleinen. Het onderzoek is met name gericht op samenwerking op gebied van control, informatisering & automatisering en vastgoedontwikkeling. Uitkomst van het onderzoek is dat samenwerking zeker meerwaarde kan hebben, maar dat er ook belangrijke aandachtspunten zijn. Mede op basis hiervan is eind 2022 besloten de samenwerking met Thuisvester niet te intensiveren.

## 3.2 Onze dienstverlening

### 3.2.1 Indicatoren en activiteiten

	2021	Norm 2022	2022
Klanttevredenheid woning betrekken	7,3	7,5	7,7
Klanttevredenheid woning verlaten	6,9	7,5	7,4
Klanttevredenheid reparatieverzoek	7,5	7,8	7,7
Klanttevredenheid planmatig onderhoud	-	7,5	-
Klanttevredenheid projectmatig onderhoud	7,2	7,5	7,4
Aantal klachten (interne klachtenprocedure totaal Woonkwartier)	178	-	209

#### Klanttevredenheid woning verlaten

Hoewel we onze score op dit onderdeel verbeterden ten opzichte van 2021 scoren we net onder de norm die we onszelf stelden. Dit komt onder meer door het feit dat we niet altijd op tijd een nieuwe huurder vonden waardoor de vertrekkende huurder geen goederen ter overname kon aanbieden. Ook de mate waarin vertrekkende huurders een woning in oorspronkelijke staat moesten terugbrengen had hier invloed op.

#### Klanttevredenheid reparatieverzoeken

Ook de score klanttevredenheid bij de afhandeling van reparatieverzoeken ligt iets onder de door onszelf gestelde norm. De oorzaak ligt in het capaciteits- en grondstoffentekort in de bouw. Hierdoor lieten reparaties soms langer op zich wachten dan gewenst en wisten huurders niet altijd waar ze aan toe waren. Gedurende het jaar zochten we in overleg met onze vaste aannemers daarom naar alternatieve oplossingen. Zo is er extra personeel ingezet op dagelijks onderhoud en besteedden we extra aandacht besteed aan zorgvuldige communicatie.

#### Klachten en externe behandeling geschillen

In 2022 ontving Woonkwartier in totaal 209 unieke interne klachten over de dienstverlening. De stijging ten opzichte van de voorgaande jaren is niet specifiek te duiden. Mogelijk dat de stormen in het eerste kwartaal van het jaar en het op grote schaal (verplicht) plaatsen van rookmelders hieraan hebben bijgedragen. Klachten die over deze 2 zaken binnenkwamen gingen met name over de bereikbaarheid en communicatie hiervan.

Klachten van (toekomstige) huurders die bij ons binnenkomen worden eerst via een interne klachtenprocedure beoordeeld. Is de klant het niet eens met de uitkomst, dan kan men terecht bij de Regionale Geschillencommissie, een samenwerkingsverband van corporaties Alwel, Stadlander, Woningstichting Woensdrecht en Woonkwartier waar klanten van deze organisaties terecht kunnen voor een onafhankelijk oordeel.

In 2022 zijn er 2 geschillen van ons aangemeld bij de Regionale Geschillencommissie, waarvan één ongegrond is verklaard en de ander nog in procedure is.

Huurders kunnen zich ook direct wenden tot de landelijke Huurcommissie bij klachten van technische aard. In 2022 liepen hier 8 dossiers van Woonkwartier. In 4 gevallen was de uitspraak in het voordeel van Woonkwartier, in 1 geval werd de huurder in het gelijk gesteld, 2 dossiers lopen door en 1 dossier is niet ontvankelijk verklaard.

### 3.2.2 Aedes Benchmark

Net als voorgaande jaren deden we in 2022 mee aan de Aedes Benchmark. Deze is onderverdeeld in 5 prestatievelen, waarbinnen weer verschillende deelgebieden met eigen scores vallen. Onze algemene scores dit jaar waren: Huurdersoordeel: B (vorig jaar C), Bedrijfslasten: A (vorig jaar A), Duurzaamheid: B (vorig jaar B), Onderhoud en verbetering: B (vorig jaar B), Beschikbaarheid en betaalbaarheid: geen totaalscore.

Wij vinden openheid en transparantie belangrijk. Daarom doen wij elk jaar mee met de Benchmark. Maar we hebben ook een duidelijke eigen koers. En hoewel het goed is om te weten hoe wij presteren ten opzichte van de rest van de sector is het misschien nog wel belangrijker om te toetsen of de keuzes die wij maken effect hebben en of er opvallende zaken zijn waar we aandacht voor moeten hebben. Zo heeft het gaan werken met verhuurmakelaars er zeker aan bijgedragen dat het onderdeel *Tevredenheid nieuwe huurders* van een 7,5 naar een 7,7. Het onderdeel *Tevredenheid reparatieverzoeken* daalde licht van een 7,7 vorig jaar naar een 7,5. Hoewel onze bedrijfslasten, net als in de hele sector, stijgen zijn deze relatief gezien nog steeds heel laag. Op gebied van duurzaamheid scoren we gemiddeld, al scoren we beter dan gemiddeld op het gebied van isolatie. Ook valt op dat onze huurders het onderhoud van hun woning iets beter ervaren dan de gemiddelde huurder in Nederland.

### 3.2.3 Programma Wordt u al geholpen

In het programma *Wordt u al geholpen*, dat in januari 2020 van start ging, staat de verdere ontwikkeling en professionalisering van onze dienstverlening en de bijbehorende klantbeleving centraal, passend bij onze kernwaarden praktisch, persoonlijk en proactief. Hierbij richten we ons op zowel de externe klant (huidige en toekomstige huurders) als de interne klant (collega's). Met de oplevering van een klantvisie is dit programma in 2022 afgerond. De activiteiten die uit deze klantvisie voortkomen zijn geïmplementeerd in onze manier van werken of worden ondergebracht in andere bedrijfsbrede projecten, zoals Woonkwartier Werkt!

### 3.2.4 Programma digitaal Woonkwartier (en informatiebeveiliging)

Binnen het programma *digitaal Woonkwartier*, dat dit jaar werd afgerond, zijn grote stappen gezet om nieuwe ontwikkelingen op het gebied van digitalisering in onze bedrijfsvoering te integreren en mogelijk te maken. Met als doel onze dienstverlening, onze producten, onze processen en onze interne en externe samenwerking verder te professionaliseren en te verbeteren. Zo gingen we over naar de cloudomgeving van Microsoft 365 en zijn belangrijke stappen gezet in het ontsluiten van onze data voor sturing en strategie. Dit naast de periodieke investeringen in optimalisatie van bestaande applicaties, training en hardware. In 2023 staat de implementatie van een nieuwe mutatie applicatie en een nieuw primair systeem op de agenda.

In 2022 is vanuit dit programma ook veel aandacht besteed aan informatiebeveiliging. Hoewel dit onderwerp al jaren op onze agenda staat werd de urgentie nog zichtbaarder nadat een aantal collega-corporaties slachtoffer werd van een cyberaanval. Naast dat we ons informatiebeveiligingsbeleid actualiseerden werd ook ingezet op het verhogen van het bewustzijn van risico's bij medewerkers. In 2023 gaan we aanvullend aan de slag met een uitgebreide bewustwordingscampagne en penetratietest van onze ICT systemen.

In 2022 zijn 55 incidenten gemeld en vastgelegd. Geen van de incidenten leidde tot een verstoring van de bedrijfsprocessen of een melding aan de Autoriteit Persoonsgegevens. Het aantal meldingen

ten opzichte van het voorgaande jaar nam fors toe. Niet omdat er meer incidenten zijn, maar omdat incidenten vaker gemeld worden. Het melden van incidenten is onderdeel van de bewustwordingscampagne.

### 3.3 Woonkwartier als werkgever

#### 3.3.1 Indicatoren en activiteiten

	2021	Norm 2022	2022
Ziekteverzuim (totaal cumulatief)	2,4%	≤ 3,5%	5,4%
Formatie, # vaste FTE (gem. aantal FTE)	67,6	≤ 77,5	76,7
Flexibele schil: budget (x € 1.000)	1.689	1.000	1.541
Opleidingsbudget (x € 1.000)	136	175	179
Aangeboden stages en traineeships	1	≥ 5	6

#### Ziekteverzuim

Het ziekteverzuim was dit jaar hoger dan de norm die we onszelf stelden. De oorzaak hiervoor ligt in langdurig verzuim van enkele medewerkers en een toename van het aantal Coronabesmettingen, vooral in de eerste helft van het jaar. Gelukkig daalde het langdurige verzuim in de tweede helft van het jaar vanwege succesvolle re-integratie.

#### Preventief medisch onderzoek

In het voorjaar van 2022 konden medewerkers vrijblijvend gebruik maken van een preventief medisch onderzoek. In dit onderzoek, dat zowel bestaat uit een fysiek onderzoek als een vragenlijst, staan de werkgerelateerde gezondheidseffecten van de arbeidsrisico's centraal. 68 collega's namen hieraan deel. Over het algemeen gezien waren de uitkomsten positief, bijvoorbeeld als het gaat om de passendheid van het werk, het werkplezier en de balans werk-privé. Wat de meeste aandacht vraagt is het onderdeel arbeidsbelasting, en dan in het bijzonder ongewenst gedrag van (potentiële) huurders. Hier is volop aandacht voor. Zo zitten collega's nooit alleen aan de balie en wordt er aandacht besteed aan weerbaarheid (bijvoorbeeld door een workshop krav maga). Ander aandachtspunten waren oog-, nek-, schouder- en rugklachten. Dit kan veroorzaakt worden door een matige/onvoldoende score op beeldschermvisus, die ook uit het onderzoek bleek. Om dit te verbeteren is er een vergoeding voor het aanschaffen van een beeldschermbril ingesteld. Verder valt er winst te behalen in gezondere voeding, meer sport/beweging en betere/meer ontspanning. Het onderwerp vitaliteit staat daarom hoog op de agenda.

### **Formatie**

Begin 2022 werden vacatures, die eind 2021 waren ontstaan, structureel ingevuld. Gedurende 2022 vond bij diverse teams (financiën, vastgoedbeheer en risk & control) uitbreiding van formatie plaats. Dit zorgde voor toename in bezetting gedurende 2022.

### **Flexibele schil**

We maakten dit jaar meer dan voorzien gebruik van inleenkrachten. Naast inzet op pieken gaat het om de continuïteit van het werk te waarborgen bij vacatures, ziekteverzuim en zwangerschapsverlof. Vanwege organisatorische wijzigingen zijn enkele (management)functies gedurende een groot deel van 2022 op interim basis ingevuld. Deze functies worden begin 2023 allemaal weer met vaste medewerkers ingevuld. Vanwege de krappe arbeidsmarkt namen de tarieven van inleenkrachten toe.

### **Opleidingen en persoonlijke ontwikkeling**

Als lerende organisatie motiveren we collega's zich te blijven ontwikkelen. Dit kan in uiteenlopende vormen, zoals het bijwonen van informatieve congressen/seminars of inspiratiecafé 's, of door het volgen van leergangen of interactieve trainingen. Het afgelopen jaar boden we organisatiebreed meerdere interne (opfris)trainingen aan, bijvoorbeeld op het gebied van klantgericht schrijven, Tobias AX en Microsoft Office 365. Ook volgden verschillende collega's individuele trainingen, ter verdieping/verbreding van hun functie, voor persoonlijke ontwikkeling of om bijvoorbeeld bij te blijven bij nieuwe ontwikkelingen qua wet- en regelgeving. Twee collega's sloten zich aan bij een ontwikkelprogramma van Expeditie Loopbaan. Ook slaagden een aantal collega's erin een (meerjaren)studie naast hun werk af te ronden.

### **Stages en traineeships**

Als lerende, maatschappelijke organisatie bieden wij mensen graag de kans zich te ontwikkelen. Zo zijn wij aangesloten bij het traineeprogramma van Expeditie Loopbaan 2021- 2023. Vanuit dit programma startte in juli weer een trainee ter ondersteuning van de collega's assetmanagement, nadat de vorige trainee een periode van 8 maanden had doorlopen bij het cluster ondernemingsstrategie. Ook boden we 2 stages/werkervaringsplekken aan in het kader van re-integratie, liepen 2 scholieren een snuffelstage bij ons en deed een MBO-student ervaring op bij het team I&A.

### **Integriteit**

We vinden het belangrijk om integriteit blijvend in ons denken en handelen te verankeren. Ieder jaar besteden we daarom op verschillende momenten en in verschillende vormen aandacht aan integriteit. In 2022 vond er een integriteitsmeting plaats. De uitkomsten, die grotendeels positief waren, zijn binnen de organisatie besproken. De aanbevelingen zijn opgepakt. Ook werd door middel van een Café Integrité en het spelen van een integriteitsspel op een toegankelijke manier met elkaar het gesprek gevoerd over wat we nu eigenlijk verstaan onder integer handelen en wat dat betekent voor de individuele medewerkers van Woonkwartier.

### 3.4 Onze financiën

#### 3.4.1 Kasstroomoverzicht

Kasstroomoverzicht (excl. Bouwkwartier) (x € 1.000)	2022 Begroting	2022 DAEB	2022 Niet-DAEB	2022 Totaal
<b>Operationele activiteiten</b>				
Huren en vergoedingen	64.865	61.918	3.597	65.515
Servicecontracten	1.865	1.531	115	1.646
Overige bedrijfsopbrengsten	20	357	0	357
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>66.750</b>	<b>63.806</b>	<b>3.712</b>	<b>67.518</b>
Personeelskosten & inhuur	6.417	7.142	376	7.518
Onderhoudslasten	21.393	23.621	1.281	24.902
Overige bedrijfslasten	7.154	7.681	412	8.093
Lasten servicecontracten	2.121	1.371	26	1.397
Betaalde rente	8.105	8.153	182	8.335
Verhuurderheffing	6.652	3.934		3.934
Leefbaarheid	217	122		122
Vennootschapsbelasting	4.133	3.209	169	3.378
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>56.192</b>	<b>55.233</b>	<b>2.446</b>	<b>57.679</b>
<b>Kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>10.558</b>	<b>8.573</b>	<b>1.266</b>	<b>9.839</b>
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>				
Verkoopontvangsten bestaand bezit	4.306	2.771	796	3.567
<b>Totaal ontvangsten</b>	<b>4.306</b>	<b>2.771</b>	<b>796</b>	<b>3.567</b>
Aankoop woningen	-	432	-	432
Externe kosten bij verkoop	47	57	11	68
Uitgaven nieuwbouw huur en koop	11.896	14.602	1.177	15.779
Uitgaven woningverbeteringen	20.344	16.252	19	16.271
Investeringen activa ten dienste van de exploitatie	300	278	8	286
<b>Totaal uitgaven</b>	<b>32.587</b>	<b>31.621</b>	<b>1.215</b>	<b>32.836</b>
<b>Kasstroom uit (des)investeringsactiviteiten</b>	<b>-28.281</b>	<b>-28.850</b>	<b>-419</b>	<b>-29.269</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>				
Stortingen (door WSW geborgde) leningen	33.918	38.000	-	38.000
Aflossingen (door WSW geborgde) leningen	-15.281	-24.646	-635	-25.281
<b>Kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>18.637</b>	<b>13.354</b>	<b>-635</b>	<b>12.719</b>
Afronding	-			
<b>Mutatie liquide middelen</b>	<b>914</b>	<b>-6.923</b>	<b>212</b>	<b>-6.711</b>

## Toelichting kasstroomoverzicht

Onderwerp	Toelichting
<b>Operationele activiteiten</b> Personeelskosten	De realisatie van de personeelskosten komt uit op ca € 6 miljoen (terwijl er € 5,4 miljoen was begroot). De overschrijding is een gevolg van de uitbreiding formatie en mutaties van medewerkers. Daarnaast zien wij dat de realisatie van het ingeleend personeel is uitgekomen op € 1,5 miljoen. Ten opzichte van de begroting is dit een overschrijding als gevolg van extra inzet/inhuur (i.v.m. langdurig ziekteverzuim, zwangerschapsverlof en/of vertrek medewerkers).
<b>Operationele activiteiten</b> Onderhoudslasten: dagelijks onderhoud + contractonderhoud	Het budget voor mutatieonderhoud is overschreden. Dit heeft te maken met een lager begroot bedrag dan in 2021, i.c.m. de huidige prijsstijgingen. Ook zijn er dit jaar in meerdere woningen uitgebreidere werkzaamheden uitgevoerd om de woning weer verhuurbaar te maken. Ook bij het reparatieonderhoud is er een overschrijding van de begroting. Dit is het gevolg van meer reparatieverzoeken i.c.m. de huidige prijsstijgingen.
<b>Operationele activiteiten</b> Onderhoudslasten: projectmatig / planmatig onderhoud (incl. advies- en voorbereidingskosten)	Met betrekking tot planmatig & projectmatig onderhoud komen we uit op een totale kasstroomrealisatie van € 13,8 miljoen (vs. € 11,8 miljoen begroot). Dit heeft te maken met de substantiële prijsstijgingen.
<b>Desinvesteringsactiviteiten</b> Verkoopontvangsten bestaand bezit	In 2022 zijn er 12 woningen verkocht en 13 woningen geleverd (1 verkochte woning uit 2021 is geleverd in 2022). Er is sprake van een lagere mutatiegraad, waardoor de verkoop in het algemeen wat achterblijft.
<b>Desinvesteringsactiviteiten</b> Uitgaven nieuwbouw huur en koop	De uitgaven van de nieuwbouw zijn ten opzichte van de begroting fors hoger uitgevallen. De overschrijding heeft grotendeels als oorzaak dat project Bosselaar-Zuid eerder vertraagd was en dat facturen die in 2021 werden verwacht, pas in 2022 zijn ontvangen en betaald (ca. € 1,5 miljoen). Voorts gingen wij, op basis van de begroting 2022, uit van een kasstroom in 2022 van ca. € 7 miljoen. Daarnaast zijn facturen die wij in 2023 verwachtte (ter grootte van ca € 2 miljoen), ook in 2022 ontvangen en betaald. Project wordt nu in februari 2023 opgeleverd.
<b>Desinvesteringsactiviteiten</b> Uitgaven woningverbeteringen	Oorzaak van onderschrijding lag in 2022 met name in het naleven van de Flora- en Fauna regels, waardoor werkzaamheden pas later konden worden opgestart.
<b>Financieringsactiviteiten</b> Stortingen door WSW geborgde leningen	Naar aanleiding van de gestorte lening ter grootte van € 10 miljoen is een deel van het geld (€ 5 miljoen) begin oktober teruggestort in de bestaande roll-over lening. Medio december is van deze bestaande roll-over lening een bedrag ad € 5,7 miljoen opgenomen, teneinde de facturen betaalbaar te kunnen stellen.

### 3.4.2 Financiële strategie

Woonkwartier haar financiële beleid is gericht op financiële continuïteit, zowel op de korte en lange termijn, met een stevige financiële positie. Daarvoor hanteren we de financiële normen van het WSW en Aw. We monitoren de ontwikkeling van de financiële positie continu. In 2022 voldeden we ruimschoots aan alle gestelde normen. Hieronder een overzicht van de financiële ratio's per 31-12-2022.

Ratio	DAEB	Norm	Niet-DAEB	Norm	Totaal	Norm
ICR	2,09	≥ 1,4	5,95	≥ 1,8	2,23	≥1,4
LTV	42%	≤ 85%	10%	≤ 75%	40%	≤ 85%
Solvabiliteit	60%	≥ 15%	76%	≥ 40%	58%	≥ 15%
Dekkingsratio	24%	≤ 70%	8%	≤ 70%	23%	≤ 70%

Over het geheel gezien is Woonkwartier tevreden met de resultaten over 2022. Toch bestond het voornemen meer te investeren in ons bezit dan dat is gerealiseerd. Investeren in ons bezit is iets dat we de komende jaren dan ook volop doen. Het verloop van onze financiële ratio's voor de komende jaren ziet er positief uit. Hieronder een overzicht op totaalniveau (bron: Meerjarenbegroting 2023 t/m 2032).

Ratio	2023	2024	2025	2026	2027
ICR (DAEB)	2,9	2,7	2,8	2,9	2,9
LTV	53%	57%	60%	61%	62%
Solvabiliteit	44%	41%	38%	36%	35%
Dekkingsratio	21%	23%	24%	25%	25%

De ambities en de opgave van Woonkwartier zijn fors, maar we willen zoveel mogelijk investeren in ons bezit en toch de huren laag houden. Woonkwartier investeert meer dan er vanuit de operationele kasstroom binnenkomt. Dat betekent dat we verwachten het overige deel te moeten lenen. Hieronder een overzicht van deze kasstromen.

Bedragen x € 1.000	2023	2024	2025	2026
Operationele activiteiten (na rente)	17.786	17.548	21.177	22.794
(des) Investeringsactiviteiten	-49.717	-62.447	-53.775	-43.970
Financieringsactiviteiten	32.840	43.796	30.075	21.176
Saldo kasstromen	909	-1.103	-2.523	-

### 3.4.3 Oordeel toezichhouders

In de vorige paragraaf bleek al dat we voldoen aan de financiële normen die de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stellen. Ook aan de aanvullende regels die gelden voldoet Woonkwartier. Jaarlijks vindt een beoordeling plaats door beiden.

Het WSW heeft Woonkwartier ingedeeld in de categorie laag tot gemiddeld risicoprofiel. Dat is de categorie waarin het gros van de woningcorporaties is ingedeeld. Bovendien heeft het WSW Woonkwartier de benodigde borgingsruimte verstrekt, zodat geborgde financiering kan worden

aangetrokken voor de investeringen die Woonkwartier voornemens is te doen. Het borgingsplafond voor Woonkwartier is voor 2022 € 313 miljoen en voor 2023 tot en met 2024 € 344 miljoen.

De Aw heeft Woonkwartier beoordeeld en stelt in haar Toezichtbrief 2021 dat op alle onderdelen het risico laag is, met uitzondering van de interne beheersing (midden). De meerjarenbegroting is nu resultaatgerichter ingezet. Het signaal is niet in één keer opgelost en er zal dan ook waarschijnlijk pas duidelijke verbetering zichtbaar zijn in 2023. De effecten worden gemonitord (o.a. via de dPi) en door het regelmatig contact dat wordt onderhouden.

#### 3.4.4 Beleidsmatige beschouwing van de waardering

##### ***Beleidsmatige beschouwing op de ontwikkeling van de marktwaarde***

Het jaar 2022 kenmerkt zich door een daling op de woningmarkt. Een omslagpunt ten opzichte van 2021. Voor het vastgoed van Woonkwartier leidde dit tot een daling van de marktwaarde. De totale waarde van het vastgoed in exploitatie daalde met € 80,6 miljoen naar een waarde van € 1.452 miljoen. Dit betreft een daling van ruim 5%, vrijwel geheel als gevolg van marktontwikkelingen.

Voorraadmutaties zorgen voor een lichte stijging van € 2,2 miljoen.

##### ***Beleidsmatige beschouwing op de beleidswaarde***

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

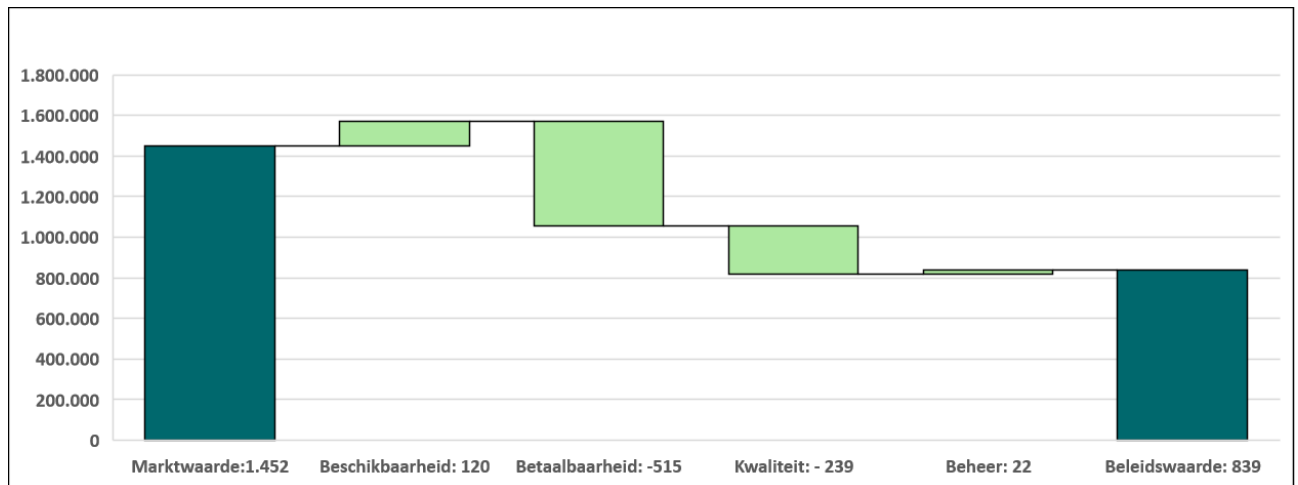
Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse oordelen en schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder is dit van toepassing op de bepaling van de marktwaarde en de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling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

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 bij 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. Zo ontstaan er dus afslagen van de marktwaarde, de zogenaamde beleidswaarde waterval, om te komen tot de beleidswaarde.

##### ***Beleidsmatige beschouwing verschil marktwaarde en beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie***

Het bestuur van Woonkwartier heeft een inschatting gemaakt van het gedeelte van het eigen vermogen dat bij ongewijzigd beleid niet of pas 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 betreft circa € 613 miljoen (42%). De op- en afslagen op de marktwaarde zijn weergegeven in onderstaande grafiek; de zogenaamde beleidswaarde waterval. Dit resulteert in een beleidswaarde van € 839 miljoen.

### Grafische weergave van de beleidswaarde jaarrekening 2022 (x € 1.000)



Opvallend is de opslag in stap 1. De complexen die voor de marktwaarde op het uitpondscenario stonden worden aangepast naar het door exploitersscenario. Daarbij verwacht je een lagere waarde en dus een afslag. Echter, in stap 1 wordt de exit yield aangepast conform handboek (naar een voortdurende looptijd op basis van kasstromen) en vervallen de overdrachtskosten. Dit heeft een positief effect op de waarde.

De afslag in stap 2 is groot en dat is verklaarbaar. De markthuurl wordt tenslotte vervangen door de streefhuur en Woonkwartier hanteert een vrij laag streefhuurniveau.

Tot slot is de afslag in stap 3 vrij fors. Dit is verklaarbaar door de in de begroting ingerekende onderhoudskosten. Woonkwartier steekt de komende jaren veel geld in het onderhouden van het bestaande bezit.

#### 3.4.5 Treasury

##### **Beleid en kaders**

Alle treasury-activiteiten (inclusief beleggingen) zijn ondergeschikt en dienend aan de missie en visie van Woonkwartier op het terrein van de volkshuisvesting. De treasuryfunctie levert een bijdrage aan de hoofddoelstellingen van het financieel beleid en beheer van Woonkwartier. Deze bestaan uit het waarborgen van de financiële continuïteit op de korte en lange termijn en het voorkomen van misbruik en oneigenlijk gebruik van volkshuisvestelijk vermogen. Treasury heeft een dienstverlenende en coördinerende rol. De prioriteiten van het treasurybeleid liggen in eerste instantie bij het beheersen en beperken van financiële risico's.

##### **Interne organisatie**

Woonkwartier heeft mede door de samenstelling van de treasurycommissie, waarin ook periodiek een externe treasurer/adviseur zitting heeft, gewaarborgd dat voldoende professionaliteit inzake beleggen en derivaten aanwezig is. Deze treasurycommissie, die in 2022 bestond uit de adjunct directeur bedrijfsvoering, teammanager financiën, Business controller, senior medewerker financiën, en een medewerker financiële zaken, adviseert de bestuurder over financierings- en risicobeheervoorstellen.

Besluiten, passend binnen het treasury- en beleggingsstatuut, worden genomen door de bestuurder na goedkeuring van het financieel (treasury) jaarplan als onderdeel van de (meerjaren)begroting, die wordt goedgekeurd door de Raad van Commissarissen en als mandaat geldt voor de bestuurder.

Het financieel (treasury) jaarplan wordt samen met de (meerjaren)begroting vooraf besproken met de auditcommissie. Besluiten worden genomen op basis van schriftelijke transactievoorstellen, die vooraf getoetst worden door de controller. Beleggingen worden beperkt tot de stalling van tijdelijk overtollige liquide middelen op spaarrekeningen van de Rabobank, waarbij wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen inzake beleggen.

### **Verantwoording**

Ieder tertiaal stelt Woonkwartier, in nauwe samenwerking met een externe treasury-adviseur, als onderdeel van de periodieke rapportage, ook een uitgebreide treasuryrapportage op. Hierin wordt verantwoording afgelegd over treasury en het risicobeheer, alsook aangaande de bewaking van het financieel (treasury) jaarplan in relatie tot het treasury- en beleggingsstatuut. Dit jaarplan wordt jaarlijks samen met de (meerjaren)begroting vastgesteld door het bestuur en goedgekeurd door de Raad van Commissarissen na vooraf te zijn besproken binnen het directieteam en met de teammanagers. Tijdens de behandeling van de periodieke rapportage worden ook de belangrijkste financiële risico's aan de hand van deze rapportage tussen bestuur en Raad van Commissarissen, in het bijzijn van de concern controller, besproken. De concern controller voorziet de managementrapportage van een review met aanbevelingen.

### **Derivaten**

Woonkwartier beschikt over een swapportefeuille afgesloten bij de Rabobank. Deze instelling voldoet aan de ratingvereisten van minimaal "single A". Er zijn geen nieuwe derivaten aangetrokken. Derivaten zijn gericht op het beperken van opwaartse renterisico's van variabele leningen en bevatten geen toezicht belemmerende bepalingen.

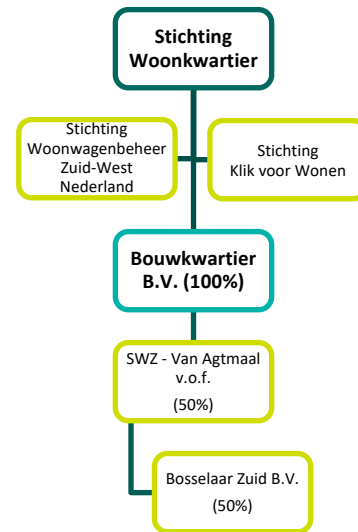
### Risicobeheersing

Risico	Risicobeheersing
Renterisico	De gestelde norm voor het renterisico uit bestaande contracten en het relatief bedrijfseconomisch renterisico wordt in geen enkel jaar overschreden.
Opslagrisico	De norm voor opslagrisico (15%) wordt in geen enkel jaar overschreden.
Tegenpartijrisico	Woonkwartier voldoet aan de rating-vereisten m.b.t. het tegenpartijrisico.
Liquiditeitsrisico	Woonkwartier beschikt eind december over voldoende liquide middelen en van een liquiditeitsrisico is geen sprake.
Herfinancieringsrisico	Woonkwartier voldoet aan de WSW-normen voor de Financial Risks.
Valutarisico	Valutarisico wordt door Woonkwartier uitgesloten, doordat financiële contracten slechts worden afgesloten, verstrekt of gegarandeerd in euro's.
Juridisch risico	Ter voorkoming van juridische risico's draagt Woonkwartier er zorg voor dat juridische documentatie van optimale kwaliteit is. Dit doet zij door, waar mogelijk, gebruik te maken van standaarddocumentatie én, indien geen standaard-documentatie beschikbaar is, het laten opstellen of controleren van documentatie door een gespecialiseerd jurist. Er mogen geen toezicht belemmerende bepalingen, die betrekking hebben op de toezichthouder en/of de minister, in contracten opgenomen worden.
Operationeel risico	Woonkwartier werkt volgens de vastgestelde processen en laat zich ondersteunen door een treasury-adviseur.
Productrisico	Woonkwartier heeft geen nieuwe producten en instrumenten gebruikt.

### 3.5 Nevenstructuur en verbindingen

De nevenstructuur van Woonkwartier ziet er als volgt uit:

Groepsmaatschappijen	Bouwkwartier B.V.
Overige deelnemingen	SWZ - Van Agtmaal v.o.f. Bosselaar Zuid B.V.
Verbonden ondernemingen	Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland Stichting Klik voor Wonen



#### Bouwkwartier BV / Bosselaar Zuid BV

Bouwkwartier neemt samen met aannemersbedrijf Van Agtmaal BV, via een gezamenlijke vof (SWZ-Van Agtmaal), deel in Bosselaar Zuid BV (50%) samen met Berlaere Vastgoedontwikkeling B.V. voor de ontwikkeling van de nieuwbouwwijk Bosselaar-Zuid in Zevenbergen.

In de meerjarenbegroting 2023-2032 is voor zowel Bouwkwartier B.V. als de dochterondernemingen een neutrale exploitatie gehanteerd, een geleidelijke verkoop van de resterende gronden Bosselaar-Zuid. Dit resulteert in een (economische) inactieve B.V. per 31-12-2024, met een liquide middelen saldo van € 11 á € 12 miljoen. Bij WSW is aangegeven dat Woonkwartier voornemens is deze liquide middelen in de niet-DAEB -tak in te zetten voor additionele investeringen. Niet-DAEB investeringen mogen niet met WSW-borging gefinancierd worden

#### Stichting Woonwagengebeheer Zuid-West Nederland

Dit betreft een regionaal samenwerkingsverband voor de exploitatie (inclusief eigendom) van woonwagens.

#### Stichting Klik voor Wonen

Dit betreft een regionaal samenwerkingsverband van West-Brabantse woningcorporaties voor woonruimteverdeling.

## 3.6 Risicomanagement

### 3.6.1 De verantwoording van het risicomanagement in het jaarverslag

Elke woningcorporatie is verplicht om zich in het jaarverslag te verantwoorden over het risicomanagement. Goed risicomanagement en het weloverwogen nemen van risico's is van groot belang om de strategische doelstellingen op verantwoorde wijze te realiseren. Bij Woonkwartier is risicomanagement geborgd in de planning & control cyclus. Dat gebeurt door:

- in de meerjarenprognose gevoeligheidsanalyses aan de hand van de volkshuisvestingsopgave op te nemen en periodiek de (strategische) risico's te actualiseren;
- in de kwartaalrapportages te rapporteren over de voortgang van beheersing van risico's en maatregelen;
- in het jaarverslag de beheersing van het risicomanagement te verantwoorden. En zo te voldoen aan voorgeschreven Richtlijnen van de Jaarverslaglegging.

Dit hoofdstuk in het jaarverslag gaat in op de inbedding van het risicomanagement in de governance structuur van Woonkwartier. En beschrijft wat de risicofilosofie, de cultuur/soft controls en risicobewustzijn zijn, hoe het risicomanagement verankerd is in de bedrijfsvoering en het intern toezicht en hoe het systeem van risicotolerantie wordt vormgegeven.

Inhoudelijk gaan we in op de belangrijkste strategische risico's bij het realiseren van onze doelstellingen en welke risico's in het afgelopen jaar van invloed zijn geweest op onze bedrijfsvoering. Tot slot gaan we in op de impact van de benoemde risico's op onze financiële continuïteit en de mate waarin de processen in control zijn en de risico's in voldoende mate gemitigeerd zijn.

### 3.6.2 Hoe is de governance van het risicomanagement bij Woonkwartier ingericht?

Woonkwartier hanteert de principes van het 'Three Lines model'. Deze principes beschrijven de rollen en verantwoordelijkheden bij het op orde krijgen en houden van het risicomanagement en staan beschreven in het Statuut Risicomanagement. Het risicomanagement van Woonkwartier is verankerd in de organisatie. Het Statuut Risicomanagement maakt deel uit van de governancestructuur van Woonkwartier en is gepubliceerd op de website.

De eerste lijn is belegd bij het management, in het bijzonder bij de teammanagers. De tweede lijn wordt ingevuld door drie business controllers, in een apart cluster Risk & Control. De derde lijn wordt ingevuld door de controller. In 2022 stuurde de controller ook het cluster Risk & Control aan. Er is besloten dat deze aansturing vanaf begin 2023 bij de adjunct directeur bedrijfsvoering wordt neergelegd. Op die wijze wordt de onafhankelijke rol van de controller in de derde lijn ook zichtbaar geborgd.

Twee medewerkers van het team I&A functioneren als privacy- en security officer.

### 3.6.3 Risicofilosofie

Woonkwartier beoogt de risico's die voortvloeien uit de ambities van de strategische koers afdoende te beheersen. De filosofie die daarbij wordt gehanteerd is:

- we wegen regelmatig risico's en kansen tegen elkaar af;
- we beoordelen of het proces voldoende in control is;
- we achten het beheersen van risico's essentieel;
- we hebben in beeld welke risico's beheersbaar zijn en welke niet;
- we zijn bereid om een mate van onzekerheid te accepteren, ook als potentiële voordelen onzeker zijn;
- de risico's worden (tenminste) jaarlijks geïdentificeerd/geactualiseerd.

### 3.6.4 Risicobewustzijn, risicocultuur en zachte maatregelen

Risicobewustzijn is een belangrijke voorwaarde om strategische risico's te beheersen. Het is essentieel dat medewerkers risico's herkennen, bespreken en delen. Voorbeeldgedrag is daarin bepalend. Alleen dan is een organisatie in staat goed zicht te houden op (potentiële) risico's om deze vervolgens te beoordelen en waar nodig maatregelen te treffen. Tenminste twee keer per jaar worden 'benen op tafel' gesprekken met directie, controller, business controller en afzonderlijke teammanagers gevoerd over mogelijke onzekerheden, risico's en kansen bij het uitvoeren van taken. De bevindingen ervan worden vastgelegd. Op die manier wordt binnen de actualiteit, en buiten de waan van alle dag, bewust over risico's gesproken en kan waar nodig worden bijgestuurd. In 2022 heeft dat onder andere geleid tot extra aandacht voor databeveiliging en cybercriminaliteit. Daarnaast heeft (het rapporteren over) risicomangement in 2022 in de kwartaalrapportages meer en nadrukkelijker invulling gekregen. Ook op die wijze wordt het risicobewustzijn vergroot.

Het hebben van adequate en effectieve risicobeheersings- en controlesystemen biedt geen absolute garantie voor het realiseren van ondernemingsdoelstellingen. Het volledig uitsluiten van wezenlijke fouten, verliezen, fraude of overtreding van wetten en regelgeving kan niet, maar Woonkwartier doet er alles aan om de belangrijkste risico's zo goed mogelijk te mitigeren. Het fundament voor het stelsel van interne beheersing is de houding en het gedrag van medewerkers. De gewenste cultuur van Woonkwartier is openheid en transparantie, het bevorderen van samenwerking, informatie-uitwisseling en het nemen van verantwoordelijkheid. Er wordt actief gestuurd op een cultuur van open dialoog en op het zijn van een lerende organisatie.

Om meer grip te krijgen op de risicocultuur voert Woonkwartier tweejaarlijks een integriteitscan en een medewerker tevredenheidsonderzoek uit. De laatste keer was in 2021, de volgende is gepland in 2023. In 2022 is in twee bijeenkomsten door alle medewerkers aan de hand van een "integriteitsspel" gesproken over dilemma's ten aanzien van integriteit en hoe daarmee om te gaan.

Woonkwartier kent een interne vertrouwenspersoon en twee externe vertrouwenspersonen. Door de inzet van deze vertrouwenspersonen zorgt Woonkwartier ervoor dat medewerkers in geval van ongewenste omgangsvormen ondersteuning kunnen krijgen. Daarnaast kunnen medewerkers van Woonkwartier, waar nodig, gebruik maken van de ondersteuning van een bedrijfsmaatschappelijk werker van de Arbo Unie.

De externe vertrouwenspersonen en de bedrijfsmaatschappelijk werker hebben zich in 2022 in een personeelsbijeenkomst nader voorgesteld en hun rol toegelicht.

### 3.6.5 Verankering van risicomanagement in de bedrijfsvoering

Het instrumentarium van het risicomanagement bestaat uit harde en zachte maatregelen.

#### **Harde maatregelen:**

- periodiek toetsen en waar nodig actualiseren van de strategische risico's en mitigerende maatregelen, gerelateerd aan de doelstellingen van Woonkwartier;
- inrichting processen en functiescheiding en vastleggingen interne controlemaatregelen;
- scenarioanalyse (economische) risico's: gevoeligheid en impact op het weerstandsvermogen;
- interne audits door de controller
- reviews door controller van investeringsvoorstellen en voorgenomen besluiten met verstrekkende financiële gevolgen;
- verantwoording over risicomanagement in kwartaalrapportages en jaarverslag
- reviews op jaarplan/begroting, kwartaalrapportages en jaarverslag door de controller.

#### **Zachte maatregelen:**

- nadrukkelijke aandacht voor soft controls binnen Woonkwartier, zoals bv. voorbeeldgedrag van het management maar ook bewustwording ten aanzien van cybercriminaliteit;
- inzet zachte maatregelen op het gebied van bewustzijn, zoals inzet vertrouwenspersonen, integriteitsscan, dilemmaspel en medewerker tevredenheidsonderzoek;
- periodieke besprekingen van risico's met de Raad van Commissarissen door bestuurder, controller en accountant;
- periodiek gesprekken over risico's met teammanagers, directie en (business) controllers;
- de processen met risico's en benoemde key controls zijn/worden vastgelegd in Sensus en gepubliceerd op intranet.

### 3.6.6 Risicomanagement en toezicht

Ook in 2022 is de dialoog over risicomanagement in de vergaderingen van de auditcommissie en de Raad van Commissarissen gevoerd. Naast de bestuurder nam de controller deel aan de vergaderingen en leverde een bijdrage aan de discussie over risico's. Bovendien is enkele keren een gesprek geagendeerd over risicomanagement met de Raad en de controller zonder aanwezigheid van de bestuurder.

De Raad van Commissarissen laat zich verder bijpraten door de accountant.

### 3.6.7 Risicotolerantie

Aan de hand van de strategische koers zijn de strategische risico's bepaald. Gerangschikt naar de afzonderlijke pijlers van het ondernemingsplan zijn de risico's geïdentificeerd en onderverdeeld naar te voorkomen risico's, externe risico's en strategische risico's.

Voor de beheersing van de risico's worden de volgende kwalificaties gehanteerd, waarbij de kleur de mate van beheersing weergeeft en de maatregelen beschreven worden:



Niet beheerst	Deels beheerst	Gemiddeld beheerst	Nagenoeg beheerst	Geheel beheerst
---------------	----------------	--------------------	-------------------	-----------------

De risicotolerantiegrens is bepaald op 'gemiddeld' beheerste processen. Dat betekent dat het risicoprofiel van processen met een oranje of rode score beter moet worden beheerst. De voortgang van maatregelen maakt deel uit van de kwartaalrapportage.

### 3.6.8 Strategische risico's

Op strategisch niveau onderkent Woonkwartier de volgende belangrijkste risico's:

- Toenemende lasten en regeldruk vanuit overheidswege voor de sector, zowel landelijk als lokaal.
- De politiek, en met name de onvoorspelbaarheid van de landelijke en gemeentelijke politiek.
- De grote maatschappelijke opgave op het gebied van het sociale domein en milieu om te blijven voorzien in voldoende betaalbare woningen.
- Afnemende differentiatie in de in wijken en buurten onder druk staande leefbaarheid. Deze trend, in combinatie met de betaalbaarheid voor huurders die onder druk staat, maakt een actieve monitoring over de leefbaarheid en de veiligheid in de wijken noodzakelijk.
- Tot slot noemen we de mogelijkheid om onvoldoende aantrekkelijk te zijn als werkgever en daarmee niet goed in staat te zijn om voldoende toekomstig leiderschap en kwaliteit aan te trekken. Daarnaast het risico op inzet van onvoldoende ICT innovatief vermogen, waardoor er weinig wordt geprofiteerd van de mogelijkheden die digitalisering biedt en er onvoldoende zicht is op cyberrisico's.

Gekoppeld aan de huidige economische situatie van stijgende rentes, hoge inflatie en kostenstijgingen. Dalende verkoopprijzen van koopwoningen maken het werkklimaat voor Woonkwartier uitdagend. Dat neemt niet weg dat de meerjarenbegroting invulling geeft aan een majeure en ook ambitieuze volkshuisvestelijke opgave. Het kan zijn dat bovengenoemde risico's het realiseren van de grote ambities en de opgaven in de weg staan. Maar de financiële positie is robuust en de inrichting van de Planning & Control cyclus is zodanig dat er voldoende sturingsmechanismen voorhanden zijn om de komende jaren onze doelstellingen te realiseren en bij te sturen waar nodig.

### 3.6.9 Risico's met impact afgelopen boekjaar

2022 was een jaar dat gekenmerkt werd door grote ontwikkelingen met de daarbij behorende onzekerheden. De oorlog in Oekraïne had op allerlei manieren effect op onze samenleving: een grote stroom vluchtelingen die gehuisvest moest worden, explosief stijgende energieprijzen en in het verlengde daarvan een oplopende inflatie en toenemende armoede, veel angst en onzekerheid bij veel mensen. De wet- en regelgeving en rechtelijke uitspraken rondom stikstof gaven veel onzekerheid ten aanzien van onze bouw- en verduurzamingsopgave. Terwijl die opgave door uitwerking van de kabinetsplannen nog groter is dan we eind 2021 al voorzagen. De belangrijkste risico's waar we in 2022 mee te maken kregen zijn:

<p><b>De woningmarkt komt meer en meer onder druk te staan door oplopende wachttijden en een afnemende mutatiegraad, omdat er weinig mogelijkheden zijn voor starters en doorstromers.</b></p>
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p> <p>Aan de ene kant blijkt uit de bevolkingsonderzoeken dat, voorbij de huidige politieke horizon, de vraagbehoefte in de regio stabiliseert en de groei voornamelijk nog bestaat uit arbeidsmigranten. Aan de andere kant is in 2022 door Minister de Jonge de Nationale Woon- en Bouw Agenda gepresenteerd, gevolgd door prestatieafspraken met Provincies en Aedes. Hierin wordt, ook voor West-Brabant, uitgegaan van een forse uitbreidingsopgave in de vorm van nieuwbouw en (deels) flexwonen. De concrete vertaling naar regionale afspraken en de opgave voor Woonkwartier was eind 2022 nog niet gereed. Duidelijk is wel dat er meer/andere typen woningen gebouwd moet worden dan Woonkwartier tot nu in haar portefeuillestrategie had voorzien. In 2023 wordt dit nader uitgewerkt en komt er duidelijkheid over de organisatorische en financiële consequenties. Dit risico wordt binnen de grenzen van wat nu bekend is redelijk beheerst maar zal ook in 2023 nog veel aandacht behoeven als er meer duidelijk wordt over de consequenties. <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen.</i></p>
<p><b>Door de explosieve stijging van de energielasten en de in het verlengde daarvan gestegen inflatie is de kans op armoede en betalingsproblemen sterk gestegen.</b></p>
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p> <p>Door actief te blijven inzetten op duurzaamheidsmaatregelen draagt Woonkwartier bij aan het besparen van energie. Daarnaast worden huurders actief gewezen op allerlei (financiële) ondersteuning die zij van o.a. de gemeente kunnen krijgen. De betalingsachterstanden worden actief gemonitord en huurders met een achterstand worden snel benaderd om te voorkomen dat de achterstanden oplopen. Dit risico wordt, voor zover dit binnen de invloedssfeer van Woonkwartier ligt, nagenoeg beheerst. <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen.</i></p>
<p><b>De leefbaarheid in wijken en kernen staat onder druk. Woonkwartier heeft hier maar beperkt invloed op.</b></p>
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p> <p>Door overheidsbeleid is er een toenemende uitstroom van verwarde personen uit instellingen naar de wijken en een toename van thuiswonende zorgbehoefte. Daarnaast is er door oorlogen in de wereld een toename van asielzoekers en daardoor ook van statushouders die gehuisvest moeten worden en een plek moeten krijgen in onze samenleving. In combinatie met toenemende onverdraagzaamheid in de samenleving zet dat de leefbaarheid in de wijken en kernen onder druk. Dat vraagt om een goede samenwerking met maatschappelijke - en zorginstellingen in de netwerken. Dit risico wordt deels beheerst maar we zien nog verbetermogelijkheden die onder andere in ons programma Kom aan tafel worden opgepakt. <i>Risicobeheersingsstrategie: verminderen.</i></p>
<p><b>Excessieve bouwkostenstijgingen en lange levertijden door schaarste materialen bij onderhoud en nieuwbouw: de prijsontwikkeling van uren en materialen stijgt harder dan de geprognosticeerde meerjarenbegroting, waardoor projecten minder rendabel worden.</b></p>
<p><b>Beheersmaatregelen</b></p> <p>Door de oorlog in Oekraïne heeft dit risico een nieuwe lading gekregen: de energieprijzen en in het verlengde daarvan de inflatie zijn opgelopen tot boven de 10%. Naast dat dit wordt doorberekend aan Woonkwartier, heeft een aantal leveranciers ervoor gekozen om de productie tijdelijk stil te leggen. De materiaalschaarste</p>

(o.a. bij dakpannen) is daardoor nog aanzienlijk groter geworden. Er zijn langjarige contracten afgesloten met kernaannemers en ook zij werken aan leveringszekerheid van materialen. Het risico is in deze zeer onzekere tijden echter niet geheel af te dekken en wordt deels beheerst. *Risicobeheersingsstrategie: verminderen*

**Handhaving van de PFAS en PAS (stikstof) problematiek door gemeenten en van de wetgeving op gebied van flora en fauna kunnen tot vertraging van (projectmatig) onderhoud leiden.**

**Beheersmaatregelen**

Strakke inrichting van de processen, met name op gebied van flora en fauna. Overleg met de gemeenten en de Omgevingsdienst om het risico op vertraging in uitvoering te minimaliseren. Afspraken maken met de aannemers over tijdige doorrekening van de stikstofuitstoot en de genomen maatregelen. Daarnaast waar nodig externe juridische toetsen van de vastgoedopgave laten uitvoeren om ons niet te laten verrassen door andere wetgeving. Het managen van dit risico heeft in 2022 veel tijd en energie gekost. Inmiddels zijn de processen strak ingericht en is er goed overleg met betrokken partijen. Het risico lijkt daarmee nagenoeg beheerst. Maar ervaring leert ook dat rechtelijke uitspraken opnieuw roet in het eten kunnen gooien, zoals in 2022 een aantal keer is gebeurd. *Risicobeheersingsstrategie: verminderen.*

**Veiligheidsincidenten op het gebied van informatiebeveiliging.**

**Beheersmaatregelen**

In 2022 werd de volkshuisvesting opgeschrikt door een hack van de IT-beheerder van 8 woningcorporaties. Daarnaast waren er hacks bij verschillende leveranciers van software. Voor Woonkwartier heeft dit niet tot datalekken of andere problemen geleid. Om de risico's te verkleinen is in 2022 gewerkt aan bewustzijn bij medewerkers en zijn single sign on en tweestaps-verificatie geïntroduceerd. Daarnaast is een crisisplan datalekken/hacking opgesteld. Tweejaarlijks wordt een externe IT audit gehouden, waarbij ook de uitvoering van het informatiebeveiligingsbeleid wordt getoetst

Binnen het spectrum van wat redelijkerwijs mogelijk is, is het risico nagenoeg beheerst. Maar dit blijft een risico waar de ontwikkelingen snel gaan en hackers steeds nieuwe manieren vinden. Alertheid blijft daarom geboden. *Risicobeheersingsstrategie verminderen*

**Personeelsschaarste bedreigt realisatie van de doelstellingen**

**Beheersmaatregelen**

Door groeiend personeelstekort is het steeds moeilijker om aan personeel te komen, waardoor activiteiten ofwel vertraagd of fors duurder worden (omdat inhuur nodig is). Maatregelen die worden ingezet zijn het op orde houden van de (secundaire) arbeidsvoorwaarden, een goede onboarding en aandacht blijven hebben voor het gevoel van waardering bij medewerkers. Waar nodig kunnen kwetsbare expertises gedeeld worden in samenwerking met andere corporaties. Het risico wordt redelijk beheerst, maar blijft aandacht vragen.

*Risicobeheersingsstrategie: verminderen*

### 3.6.10 De impact van risico's op de financiële continuïteit

Jaarlijks brengen we door middel van scenarioanalyses in de begrotingscyclus de impact van macro-economische ontwikkelingen in beeld. In het basisscenario blijft Woonkwartier de komende 10 jaar een financieel gezonde corporatie. Scenarioberekeningen laten zien dat Woonkwartier vooral gevoelig is voor een stapeling van risico's: nog verder toenemende inflatie én nog hogere bouwkosten/onderhoudsindex én nog hogere rente én meerjarige huurbevriezing én dalende marktwaardes leidt tot financiële problemen.

De extra nieuwbouwpoging naar 30% sociale huur per gemeente heeft ook een grote impact op de financiële positie van Woonkwartier.

De afschaffing van de verhuurderheffing heeft een gunstig effect op de realisatie van onze doelstellingen. Maar de opgave is ook groot en met de Nationale Woon- en Bouw Agenda worden de hierdoor beschikbaar komende financiële middelen direct ingezet voor huurverlaging, verduurzaming, flexwonen en nieuwbouw.

### **Frauderisicoanalyse**

In 2022 is verder aandacht geschonken aan frauderisico's. Deze zijn geactualiseerd met verschillende risico-eigenaren en besproken in het directieoverleg. De resultaten zijn afgestemd met de accountant. De uitkomst van de analyse is dat de netto risico's voor het overgrote deel worden beheerst. Daar waar nodig worden aanvullende maatregelen genomen.

De risico's zijn onderwerp van gesprek met de betrokken teammanagers voor het inzetten van adequate beheersingsmaatregelen.

#### **3.6.11 In control**

De planning & control cyclus heeft een sterke koppeling met de strategische koers. Voor iedere pijler uit het ondernemingsplan zijn er kpi's geformuleerd, het risicomanagement is hieraan gekoppeld. Bovendien geeft de directie in de kwartaalrapportages steeds de mate van in control zijn aan. In zijn bestuurlijk oordeel beschouwt de bestuurder deze verklaring samen met de review van de controller en deelt deze met de Raad van Commissarissen. Deze beschouwing is te beschouwen als 'In control statement (ICS)'.

Alles overziend het risicoprofiel van Woonkwartier aanvaardbaar. De belangrijkste risico's zijn voldoende beheerst en de financiële positie is robuust (genoeg) om onvoorziene tegenvallers op te vangen. Woonkwartier staat voor een grote opgave die de komende jaren past binnen de kaders van de financiële continuïteit. Woonkwartier heeft ook oog voor de huidige economische situatie zoals geschetst bij de risico's. Deze biedt kansen om anticyclisch investeringen te doen die bijdragen aan de volkshuisvestelijke opgave. Woonkwartier is daarmee in control.

Dat neemt niet weg dat op langere termijn de stapeling van risico's - bij ongewijzigd beleid - kan leiden tot het naderen of zelfs overschrijden van ratio's van ons financieel kader. Bewust wordt ingezet op nauwgezette monitoring van de risico's om tijdig te bijsturen en risico's verder te kunnen mitigeren.

Externe toezichthouders zoals WSW en de Aw gaven Woonkwartier ook in 2022 een positieve beoordeling.

## Verslag Raad van Commissarissen

### Legitimatie

De Raad van Commissarissen handelt op basis van de bevoegdheden die in de wet- en regelgeving, de statuten en reglementen zijn vastgelegd. Hierin is opgenomen dat we werken met drie commissies. Deze commissies hebben ook weer hun eigen reglementen. De commissies adviseren de Raad van Commissarissen over onderwerpen en bereiden de besluitvorming voor. Dit laat de verantwoordelijkheid voor de besluitvorming van en door de Raad van Commissarissen onverlet.

De Raad van Commissarissen heeft in 2021 samen met het bestuur een nieuwe gezamenlijk visie op bestuur en toezicht opgesteld. Wij geven daarin samen met het bestuur antwoord op de basisvragen over taakopvatting, doel en functie. De Raad van Commissarissen wil vanuit een maatschappelijke betrokkenheid als toezichthouder actief en structureel verantwoording afleggen aan interne en externe belanghebbenden.

### Toezicht- en toetsingskader

Het toezichts- en toetsingskader van de Raad van Commissarissen ziet er als volgt uit:



Het toezichts- en toetsingskader is kaderstellend voor het bestuur om te besturen en voor de Raad van Commissarissen om toezicht te houden. Toetsing wordt uitgevoerd aan de hand van:

- Kwartaalrapportages, jaarverslagen en jaarrekeningen
- Andere verantwoordingsrapportages t.b.v. Autoriteit woningcorporaties en WSW
- Verslagen van de vergaderingen van de audit-, vastgoed- en remuneratiecommissie
- Weergave van de gesprekken met de ondernemingsraad, huurdersorganisatie en gemeenten
- Projectvoorstellen en (des)investeringsvoorstellen
- Rapportages over bijzondere onderwerpen
- Verslag en rapportages van de accountant
- Reviews van de interne controller
- Oordeelsbrief Autoriteit woningcorporaties.

## Commissies

De Raad van Commissarissen kent drie commissies: de auditcommissie, de vastgoedcommissie en de selectie- en remuneratiecommissie. De commissies rapporteren formeel en informeel aan de Raad van Commissarissen. De verslagen van de commissies worden ter informatie geagendeerd in de Raad van Commissarissen. In de reglementen van de drie commissies is vastgelegd waarover deze commissies gaan.

De taak van de auditcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over

- de werking van de interne risicobeheersings- en controlesystemen en compliance, waaronder de naleving van de relevante wet- en regelgeving en de naleving van de interne gedragscodes
- de financiële informatieverstopping
- de naleving van aanbevelingen en opvolging van opmerkingen van de interne controller en de externe accountant
- de financiële informatieverstopping aan externe toezichthouders
- het werkplan interne controle en/of het auditplan
- het functioneren van de externe accountant
- de jaarlijkse bevestiging van de externe accountant inzake zijn onafhankelijkheid
- de jaarlijkse melding van de externe accountant inzake zijn verrichte werkzaamheden anders dan controlewerkzaamheden.

De taak van de vastgoedcommissie is het adviseren van de Raad van Commissarissen over

- de toepassing van waardebesturing
- de totstandkoming en realisatie van de portefeuillestrategie
- vastgoed investeringsvoorstellen met bijzondere aandacht voor de onderliggende risico's
- het vastgoedbeheer, in het bijzonder de ketenbenadering
- de vormgeving van het assetmanagement.

De taak van de selectie- en remuneratiecommissie is het voorbereiden, opstellen, uitvoeren en/of evalueren van

- het te voeren bezoldigingsbeleid en onkostenvergoedingsbeleid voor de bestuurder en de Raad van Commissarissen
- de bezoldiging en onkostenvergoeding van de bestuurder en leden van de Raad van Commissarissen
- selectiecriteria en benoemingsprocedures inzake de bestuurder en de leden van de Raad van Commissarissen
- de periodieke beoordeling van omvang en samenstelling van de Raad van Commissarissen en een profielschets van de Raad van Commissarissen en voor de bestuurder
- werving en selectie van leden van de Raad van Commissarissen en de de bestuurder
- de jaarlijkse evaluatie van de Raad van Commissarissen de herbenoeming van de bestuurder respectievelijk leden van de Raad van Commissarissen
- het opleidingsplan van de Raad van Commissarissen ten behoeve van de PE punten
- het jaarlijkse opleidingsprogramma van de Raad van Commissarissen
- het beoordelingsbeleid voor de bestuurder
- het functionerings- en beoordelingsgesprek met de bestuurder.

### **Governancecode Woningcorporaties**

Woonkwartier hecht groot belang aan goed bestuur en goed toezicht. Hieronder verstaan wij het integer en transparant handelen van het bestuur, goed toezicht op het bestuur door de interne en externe toezichthouders en het afleggen van verantwoording over het uitgevoerde toezicht. Woonkwartier onderschrijft de Governancecode Woningcorporaties en voldoet aan de bepalingen daarvan.

### **Visitatie**

In 2017 heeft Woonkwartier zich voor het eerst in de huidige vorm laten visiteren. Dit betrof de periode 2013 tot en met 2016. In 2021 heeft de tweede visitatie plaats gevonden over de periode 2017 tot en met 2020. Deze visitatie is uitgevoerd door Pentascope en heeft ons waardevolle inzichten en aanbevelingen opgeleverd die wij ter hand zullen nemen. In de voorbereiding van de volgende visitatie (over de periode 2021 t/m 2024) zullen wij over de voortgang rapporteren in het jaarverslag.

### **Toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen**

Periodiek is in de Raad van Commissarissen een kwartaalrapportage besproken, waarin volkshuisvestelijke, maatschappelijke, operationele en financiële prestaties aan de orde komen. Deze kwartaalrapportages waren telkens voorzien van een review van de concerncontroller. Deze rapportage vormt een belangrijke basis voor de uitvoering van de toezichthoudende rol van de Raad van Commissarissen.

Waar noodzakelijk en binnen de vereiste termijnen beoordeelt de Raad van Commissarissen besluiten van het bestuur met betrekking tot een breed scala aan onderwerpen zoals jaarverslag en jaarrekening, (des)investerings-voorstellen, jaarplan en (meerjaren)begroting.

De Raad van Commissarissen en de audit- en vastgoedcommissies vergaderen meestal in aanwezigheid van de bestuurder. Vergaderingen van de Raad van Commissarissen worden meestal vooraf gegaan door een informele vergadering waar zaken besproken worden die slechts de Raad van Commissarissen aangaan (bijvoorbeeld de werkgeversrol m.b.t. het bestuur) en waarin de reguliere vergadering van de Raad van Commissarissen kort wordt voor besproken zodat deze zo effectief en efficiënt mogelijk kan verlopen.

Deze organisatie van het functioneren van de Raad van Commissarissen geeft ons gelegenheid om voldoende gebruik te maken van de aandachtsgebieden en competenties van de individuele leden van de Raad van Commissarissen en ons te kwijten van onze collectieve verantwoordelijkheden als Raad van Commissarissen.

De Raad van Commissarissen overlegde in 2022 eenmaal met de Ondernemingsraad en eenmaal met de huurdersorganisatie Fijn Wonen.

Individuele leden gaven aandacht aan Aedes, VTW en andere (koepel)organisaties door middel van het bezoeken van bijeenkomsten en vergaderingen.

Tot en met 2020 was PwC de accountant van Woonkwartier. Met ingang van het verslagjaar 2021 is Deloitte de accountant van Woonkwartier.

Alles in ogenschouw nemend is de Raad van Commissarissen de mening toegedaan dat zij adequaat toezicht houdt op het bestuur van Woonkwartier en de wijze waarop het bestuur de organisatie aanstuurt.

### **Werkgeversrol van de Raad van Commissarissen**

De selectie- en remuneratiecommissie ondersteunt en adviseert de Raad van Commissarissen bij de invulling van haar werkgeversrol. Daaronder valt met name werving, selectie, beoordeling en beloning van de bestuurder. Daarnaast zorgt de remuneratiecommissie voor de voorbereiding van de jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen en de werving, selectie en (her)benoeming van leden voor de Raad van Commissarissen.

### **Beoordelingskader en beoordeling bestuurder**

Voor de jaarlijkse beoordeling van de bestuurder heeft de remuneratiecommissie niet alleen input opgehaald bij alle commissarissen maar ook bij het directieteam, de concerncontroller, de ondernemingsraad, de bestuurssecretaris en de huurdersorganisatie Fijn Wonen. In het begin van het jaar is door de Raad van Commissarissen het beoordelingskader vastgesteld. In de diverse gesprekken is getoetst in hoeverre de bestuurder aan de afspraken heeft voldaan. In algemene zin functioneert de bestuurder naar tevredenheid van de Raad van Commissarissen.

### **Beloningskader en beloning**

De vigerende wet- en regelgeving ten aanzien van de bezoldiging van de bestuurder is leidend voor het te voeren bezoldigingsbeleid (Wet normering topinkomens).

### **Bezoldiging van de bestuurder**

De bestuurder van Woonkwartier is de heer R.A.J. van den Boom. De heer Van den Boom is benoemd per 1 juni 2007 en heeft een arbeidsovereenkomst voor onbepaalde tijd.

De heer Van den Boom had in 2022 de volgende nevenfuncties:

- lid van de Aedes Bestuursadviescommissie Arbeidsvoorwaarden Woningcorporaties
- adviseur / eigenaar adviesbureau Lignum.

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat bestuurders werken aan hun permanente educatie (PE). Aedes schrijft voor dat bestuurders in 3 jaren minimaal 108 PE-punten moeten halen. Door de heer Van den Boom zijn de volgende PE-punten gehaald:

Bestuurder	PE-punten 2020	PE-punten 2021	PE-punten 2022	Totaal periode 2020 - 2022
De heer R.A.J. van den Boom	56	69	45	170

In 2022 betrof dit diverse verschillende cursussen, masterclasses en bijeenkomsten.

De bezoldiging van de heer Van den Boom is conform de WNT. Woonkwartier is ingedeeld in categorie F. Voor 2022 gold daarom een maximum van € 181.000 voor de bestuurder. Woonkwartier heeft in 2022 geen bijzondere vergoedingen toegekend of uitgekeerd aan de bestuurder. Declaraties van de bestuurder worden ondertekend door de voorzitter van de Raad van Commissarissen.

### **Zelfevaluatie Raad van Commissarissen**

De jaarlijkse zelfevaluatie van de Raad van Commissarissen vond plaats in december 2022. De zelfevaluatie is voorbereid en begeleid door de heer L. Gerrichhauzen (GenP Governance). De Raad van Commissarissen voert elke zelfevaluatie uit onder externe begeleiding. Allerlei aspecten die het functioneren van de Raad van Commissarissen raken (zowel individueel als collectief), zijn daar aan de orde geweest, inclusief de relatie met de bestuurder.

### ***Integriteit***

In het reglement van de Raad van Commissarissen zijn regels opgenomen die betrekking hebben op belangenverstrengeling. De Raad van Commissarissen is van mening dat de leden hun taken in onafhankelijkheid hebben verricht. Er is geen sprake geweest van enige vorm van belangenverstrengeling of onverenigbaarheden. In de gehele organisatie wordt regelmatig aandacht aan integriteit besteed door onder andere het bespreken van soft controls.

### ***Klankbordrol van de Raad van Commissarissen***

De Raad van Commissarissen is ook klankbord voor de bestuurder en de organisatie. Wij geven daar invulling aan in onze reguliere vergaderingen (bijna elke vergadering is er ruimte voor een specifiek thema), een aantal speciale vergaderingen, de vergaderingen van de auditcommissie en vastgoedcommissie en het bilateraal overleg tussen de voorzitter van de Raad van Commissarissen en de bestuurder. Daarnaast wordt overlegd met het directieteam, de ondernemingsraad en de huurdersorganisatie van Woonkwartier. Voor de leden van de Raad van Commissarissen betekent dit dat zij over de juiste kwaliteiten beschikken om deze rol goed in te vullen zoals inlevingsvermogen, het bewaren van de juiste afstand, overzicht hebben op hoofdlijnen zonder waar nodig de details uit het oog te verliezen. De Raad van Commissarissen, individueel en collectief, moet in staat zijn het bestuur met gezag en respect te begeleiden.

### ***Nevenstructuur***

Woonkwartier heeft een BV (Bouwkwartier) waarin nieuwbouw projecten en samenwerkingen zijn ondergebracht, die formeel niet onderdeel mogen zijn van de Toegelaten Instelling.

De nevenstructuur is de afgelopen jaren sterk afgebouwd. De Raad van Commissarissen van Woonkwartier is ook Raad van Commissarissen van Bouwkwartier BV.

### ***Samenstelling en remuneratie van de Raad van Commissarissen***

De Raad van Commissarissen heeft een profielschets, die begin 2019 is geactualiseerd. De Raad van Commissarissen is zodanig samengesteld dat de voor Woonkwartier relevante ervarings- en deskundigheidsgebieden (inhoudelijke profielen) en de relatie met het werkterrein zijn vertegenwoordigd. Deze gebieden betreffen Wonen en economie, Sociaal domein, Openbaar bestuur, Financiën, Vastgoed, Ondernemingsvoering, Organisatie en Juridisch. Daarnaast heeft de voorzitter een aantal specifieke competenties en kwaliteiten gericht op het samenwerken van de Raad van Commissarissen als collectief.

Bij een samenstelling van 7 leden heeft de huurdersorganisatie het recht om voor 3 zetels een bindende voordracht te doen. In 2021 hebben de laatste voorbereidingen plaatsgevonden om de transitie van 7 naar 5 leden per 1-1-2022 te effectueren.

Per 1-1-22 zijn 2 commissarissen afgetreden. Daarmee is per 1-1-2022 sprake van 5 commissarissen, waarvan 2 op basis van een huurdersvoordracht. De samenstelling in 2022 was als volgt:

Lid	Geboorte-jaar	Benoemd	Aftredend	Herbenoembaar?	Commissie/ voordracht
Mevr. I. Hems	1976	1-1-2020	31-12-2022	Ja	Auditcommissie
Dhr J.H. Mulder (voorzitter)	1969	1-1-2020	31-12-2022	Ja	Remuneratiecommissie Huurdersvoordracht
Mevr. B.A.M. Elbers	1962	1-1-2021	31-12-2023	Ja	Remuneratiecommissie huurdersvoordracht
Dhr. M. Belt	1973	1-1-2021	31-12-2023	Ja	Auditcommissie Vastgoedcommissie
Dhr. H. Visscher	1962	1-9-2021	1-9-2025	Ja	Vastgoedcommissie

In het najaar van 2022 heeft de Raad van Commissarissen de voorbereidingen opgestart om de commissarissen Hems en Mulder opnieuw te benoemen per 1-1-2023. Nadat de Autoriteit Woningcorporaties een positieve zienswijze heeft afgegeven heeft de Raad van Commissarissen op 9 december 2022 tot herbenoeming besloten.

De specificatie van de hoofd- en nevenfuncties in 2022 van de leden van de Raad van Commissarissen is als volgt:

Lid	Hoofdfunctie	Nevenfunctie(s)
Mevr. I. Hems	Directeur Financiën en Bedrijfsvoering, Ergon (Sociale Werkvoorziening)	Bestuur Koninklijke Nederlandse Beroepsorganisatie voor Accountants (NBA) Voorzitter Ledengroep Accountant in Business (AIB)
Dhr. J.H. Mulder	Directeur Ruimtelijk Domein en Duurzaamheid, gemeente Roosendaal	Lid Raad van Toezicht Archipel Scholen Walcheren Raad van Toezicht Stichting Samenwerkingsverband Voortgezet Onderwijs Zeeuws-Vlaanderen Lid Rekenkamer gemeente Veere
Mevr. B.A.M. Elbers	Bestuursadviseur gemeenschappelijke regeling Regio Hart van Brabant	Voorzitter Raad van Toezicht GGZ Oost-Brabant
Dhr. M. Belt	Directeur Agium Digital BV (tot mei) Financieel directeur, Chevron Nederland (vanaf 1 december)	Voorzitter raad van commissarissen Beter Wonen (Ammerstol) Lid raad van commissarissen WVH Wonen (tot mei)
Dhr. H. Visscher	Hoogleraar Woningkwaliteit en procesinnovatie, TU Delft	Voorzitter bestuur Stichting Resultaat Gericht Samenwerken

De vergoeding van de leden van de Raad van Commissarissen is conform de richtlijnen van de Vereniging van Toezichthouders bij Woningcorporaties (VTW) en de Wet normering Topinkomens. Woonkwartier valt volgens de WNT in categorie F voor de bezoldiging van de bestuurder en commissarissen. Voor 2022 geldt een maximum van € 181.000 voor de bestuurder en een maximum van 15% hiervan voor de voorzitter en 10% voor leden van de Raad van Commissarissen. De VTW hanteert striktere normen, te weten een maximum van € 21.740 voor de voorzitter en € 14.480 voor leden van de Raad van Commissarissen. Woonkwartier heeft de leden van de Raad van Commissarissen volgens die VTW normen gehonoreerd.

### **Permanente educatie**

De Governancecode Woningcorporaties schrijft voor dat alle leden van de Raad van Commissarissen werken aan hun permanente educatie. De VTW verwacht dat haar leden in 2022 minimaal vijf PE-punten behalen. Eén PE-punt staat voor één contactuur. De leden van de Raad van Commissarissen hebben in 2022 de volgende PE-punten gehaald:

Naam	behaalde PE-punten in 2022
Mevr. I.M. Hems	13 punten
Dhr. J.H. Mulder	9 punten
Mevr. B.A.M. Elbers	7 punten
Dhr. M. Belt	11 punten
Dhr. H. Visscher	5 punten

### **Vergaderingen van en besluitvorming door de Raad van Commissarissen**

De Raad van Commissarissen heeft regulier vergaderd op 18 februari, 25 maart, 22 april, 17 juni, 24 september, 21 oktober, 25 november en 9 december.

Extra vergaderingen hebben plaatsgevonden op 4 februari (over de topstructuur van de organisatie), 28 mei (strategiedag over ondernemingsplan), 19 mei, 13 juli en 16 september (over de gezamenlijke visie op bestuur en toezicht), 25 september (strategiedag) en op 1 november (samenwerking met Thuisvester).

De auditcommissie heeft in 2022 vergaderd op 3 februari (werkplan Risk & Control, BDO rapport nevenstructuur, risicomanagement), 6 april (jaarstukken en enkele andere onderwerpen), 8 juni (opvolgingslijst actiepunten controller en accountant), 1 augustus (opvolgingslijst controller en accountant), 5 september (fiscaliteiten en controleplan accountant), 1 november (begroting en management letter) en 7 november (herpositionering control).

De vastgoedcommissie heeft in 2022 vergaderd op 1 februari (audit inkoop, update portefeuillestrategie en ontwikkeling oostrand Zevenbergen), 12 juli (voorbereidingen begroting 2023) en 25 november (ontwikkeling inkoopfunctie en resultaatgericht samenwerken).

De remuneratiecommissie heeft in 2022 vergaderd op 12 januari, 19 juli en 21 november. Een groot deel van deze vergaderingen had betrekking op de uitvoering van de functionerings- en beoordelingscyclus van de bestuurder. Andere onderwerpen betroffen de honorering van de Raad van Commissarissen, het opleidingsprogramma en de zelfevaluatie.

Vrijwel alle vergaderingen konden door alle leden van de Raad van Commissarissen bijgewoond worden. Er was geen sprake van frequente afwezigheid.

### **Gegeven goedkeuringen**

In 2022 heeft door de Raad van Commissarissen op diverse onderwerpen besluitvorming (vaststelling dan wel goedkeuring) plaatsgevonden. Deze besluitvorming is vastgelegd in het besluitenregister. De belangrijkste besluiten waren:

#### **18 februari 2022**

##### **Werkplan 2020 Risk & Control**

Het bestuursbesluit om het werkplan Risk & Control 2022 vast te stellen wordt goedgekeurd.

##### **Vaststelling honorering RvC 2022**

De honorering van de leden en de voorzitter van de Raad van Commissarissen in 2022 wordt vastgesteld op €14.480 per lid en €21.270 voor de voorzitter.

#### **Salaris bestuurder verantwoording over 2021 en voorstel 2022**

De RvC besluit in te stemmen met het voorstel van de Remuneratiecommissie v.w.b. het salaris van de bestuurder in 2022.

#### **Rooster van afreden m.i.v. 1 januari 2022**

De Raad van Commissarissen stelt het rooster van aftreden vast.

#### **Verklaringen onafhankelijkheid en geen tegenstrijdige belangen 2022**

De Raad van Commissarissen besluit dat elke commissaris en de bestuurder de verklaring kan tekenen.

#### **Benoemingen RvC**

Met ingang van 1 januari 2022 zijn de volgende benoemingen ingegaan:

Leden Auditcommissie: Ingrid Hems (voorzitter) en Mathieu Belt (lid).

Leden Vastgoedcommissie: Henk Visscher (voorzitter) en Mathieu Belt (lid).

Leden Remuneratiecommissie: Bernadette Elbers (voorzitter) en Hans Mulder (lid).

Vicevoorzitter RvC: Bernadette Elbers.

#### **Aankoop Touwbaan**

De Raad van Commissarissen keurt het navolgende bestuursbesluit goed:

- Het pand Touwbaan 1-33 te Oudenbosch, inclusief 17 parkeerplaatsen voor € 3.065.000 k.k. aan te kopen
- Te zorgen voor de beschikbaarheid van € 3.350.000 zijnde de verwervingsprijs van € 3.065.000 en de bijkomende kosten en dit alsnog op te nemen in de begroting 2021
- In de begroting 2022 de dotatie VvE in te rekenen. Dit is jaarlijks € 15.264
- Bezwaar te maken op de belastingaangifte in verband met vrijstelling overdrachtsbelasting.

#### **Besluitenregister 2021**

De Raad van Commissarissen stelt het besluitenregister 2021 vast.

### **25 maart 2022**

#### **Uitwerkingsovereenkomst herbestemming Religieus Erfgoed Centrum Oudenbosch**

De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit goed om de uitwerkingsovereenkomst op 25 maart 2022 te ondertekenen en om alle acties uit te voeren zoals deze volgen uit de uitwerkingsovereenkomst.

### **22 april 2022**

#### **Jaarrapport Woonkwartier**

De Raad van Commissarissen besluit de jaarrekening en het jaarverslag van Woonkwartier over 2021 vast te stellen.

#### **Bod aan de gemeenten en HV jaarschijf 2023**

De Raad van Commissarissen stelt de uit te brengen biedingen vast. Het betreft een zogenaamd loos bod omdat de plannen van de minister nog niet duidelijk zijn, we de kernvisies meer als basis voor de afspraken willen maken en omdat 1 april voor ons te vroeg is om inzicht te kunnen bieden in de begroting voor volgend jaar.

### **24 juni 2022**

#### **Stand van samenwerking Thuisvester**

De RvC keurt het tekenen van de procesovereenkomst goed en neemt verder kennis van de stand van zaken.

#### **Aanpassing mandaat bestuurder conform artikel 26, lid 1 onder c van de Woningwet**

De RvC besluit het mandaat van de bestuurder m.b.t. het doen van investeringen ten dienste van de volkshuisvesting vast te stellen op 3 miljoen euro conform artikel 26, lid 1, onder c van de Woningwet. Deze aanpassing gaat in per 1 juli 2022 en wordt in de eerstvolgende actualisering van de interne reglementen (zoals bestuursreglement en reglement van de raad van commissarissen) aangepast.

### **30 september 2022**

#### **Controleplan 2022 - Deloitte**

De RvC stelt het controleplan 2022 vast.

#### **Actualiseren investeringsvoorstellen**

De Raad van Commissarissen keurt de volgende besluiten van de bestuurder goed:

- De stichtingskosten voor project BENG woningen Klundert te verhogen van € 2.695.000 naar € 2.879.000 (van € 245.000 per woning naar € 261.727 per woning) en de daardoor ontstane (extra) onrendabele top ten laste te brengen van 2022.
- De stichtingskosten voor project Mariabouw te verhogen van € 5.431.533 naar € 7.085.934 en de daardoor ontstane (extra) onrendabele top ten laste te brengen van 2022.

- De stichtingskosten voor project Bosschenhoofd fase IV te verhogen van € 1.516.848 naar € 1.831.698 (van € 216.695 per woning naar € 261.671 per woning) en de daardoor ontstane (extra) onrendabele top ten laste te brengen van 2022.

#### **25 november 2022**

##### **Begroting 2023 e.v. en jaarplan 2023**

De Raad van Commissarissen keurt het bestuursbesluit tot vaststelling van het jaarplan 2023 en de begroting 2023 e.v. goed.

##### **Kantoorhuisvesting Woonkwartier**

De Raad van Commissarissen stemt in met de richting die de bestuurder heeft gekozen voor de kantoorhuisvesting van Woonkwartier. Definitieve besluitvorming vindt plaats na aanlevering van de gevraagde informatie.

#### **9 december 2022**

##### **Herbenoeming commissarissen**

Gelet op alle adviezen en de zienswijzen van de Aw besluit de RvC tot herbenoeming van Hans Mulder als lid en voorzitter en Ingrid Hems als lid van de RvC per 1-1-2023 voor de periode van vier jaar tot 1 januari 2027.

## Deel B - Jaarrekening 2022

## 1. Geconsolideerde balans per 31 december 2022

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
<b>Vaste activa</b>			
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
8.1			
DAEB-vastgoed in exploitatie	8.1.1	1.380.618	1.458.970
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	8.1.2	71.591	73.865
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.1.3	40.944	42.189
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	8.1.4	17.747	9.400
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>1.510.900</b>	<b>1.584.424</b>
<u>Materiële vaste activa</u>			
8.2			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	8.2.1	3.515	3.877
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>3.515</b>	<b>3.877</b>
<u>Financiële vaste activa</u>			
8.3			
Andere deelnemingen	8.3.1	760	47
Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	8.3.2	0	0
Latente belastingvorderingen	8.3.3	7.217	7.990
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>7.977</b>	<b>8.037</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>1.522.392</b>	<b>1.596.338</b>
<b>Vlottende activa</b>			
<u>Voorraden</u>			
8.4			
Vastgoed bestemd voor de verkoop	8.4.1	294	230
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>294</b>	<b>230</b>
<u>Vorderingen</u>			
8.5			
Huurdebiteuren	8.5.1	1.041	269
Belastingen en premies sociale verzekeringen	8.5.3	1.280	533
Overige vorderingen	8.5.4	207	230
Overlopende activa	8.5.5	301	283
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>2.828</b>	<b>1.315</b>
<u>Liquide middelen</u>			
8.6			
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>12.402</b>	<b>17.139</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>1.537.916</b>	<b>1.615.023</b>

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
<b>Groepsvermogen</b>	8.7		
Eigen vermogen	8.7.1	1.148.597	1.234.079
<b>Totaal van het groepsvermogen</b>		<b>1.148.597</b>	<b>1.234.079</b>
<b>Voorzieningen</b>	8.8		
Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen	8.8.1	4.556	5.993
Overige voorzieningen	8.8.2	189	415
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>4.745</b>	<b>6.409</b>
<b>Langlopende schulden</b>	8.9		
Schulden aan banken	8.9.1	324.958	296.151
Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	8.9.2	38.886	40.147
Overige schulden	8.9.3	3.107	3.553
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>366.951</b>	<b>339.851</b>
<b>Kortlopende schulden</b>	8.10		
Schulden aan banken	8.10.1	9.193	26.152
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	8.10.2	1.635	1.471
Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft	8.10.3	776	0
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	8.10.4	722	1.110
Overige schulden	8.10.5	1.327	2.127
Overlopende passiva	8.10.6	3.971	3.824
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>17.624</b>	<b>34.684</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>1.537.916</b>	<b>1.615.023</b>

## 2. Geconsolideerde winst- en verliesrekening over 2022

(Bedragen x € 1.000)

	Ref.	2022	2021
Huuropbrengsten	9.1.1	65.524	64.150
Opbrengsten servicecontracten	9.1.2	1.963	1.764
Lasten servicecontracten	9.1.3	-2.039	-2.222
Lasten verhuur- en beheeractiviteiten	9.1.4	-4.627	-4.262
Lasten onderhoudsactiviteiten	9.1.5	-27.985	-21.451
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	9.1.6	-6.755	-10.276
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>9.1</b>	<b>26.081</b>	<b>27.703</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	9.2.1	3.046	3.865
Toegerekende organisatiekosten	9.2.2	-109	-171
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	9.2.3	-2.134	-2.684
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>9.2</b>	<b>803</b>	<b>1.010</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.1	-16.232	-29.361
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	9.3.2	-83.935	215.045
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	9.3.3	16	772
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	9.3.4	466	0
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>9.3</b>	<b>-99.685</b>	<b>186.456</b>
Opbrengsten overige activiteiten	9.4.1	573	2.980
Kosten overige activiteiten	9.4.2	-361	-2.178
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>9.4</b>	<b>212</b>	<b>802</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>9.5</b>	<b>-3.839</b>	<b>-4.655</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>9.6</b>	<b>-897</b>	<b>-1.121</b>
Wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren	9.7.1	-24	-24
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	9.7.2	379	55
Rentelasten en soortgelijke kosten	9.7.3	-6.898	-6.956
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>9.7</b>	<b>-6.543</b>	<b>-6.925</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>-83.868</b>	<b>203.270</b>
Belastingen	9.8	-3.404	-991
Resultaat deelnemingen	9.9	1.790	72
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-85.482</b>	<b>202.350</b>

### 3. Geconsolideerd kasstroomoverzicht over 2022

volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	2022	2021
<b><u>Operationele activiteiten</u></b>		
Huurontvangsten	65.516	64.281
Vergoedingen	1.646	1.780
Overige bedrijfsopbrengsten	1.959	142
Ontvangen interest	317	299
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>69.438</b>	<b>66.502</b>
Betalingen aan werknemers	-6.013	-5.163
Onderhoudsuitgaven	-24.902	-15.617
Overige bedrijfsuitgaven	-11.118	-9.424
Betaalde interest	-8.354	-8.597
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	-179
Verhuurderheffing	-3.934	-7.587
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-122	-167
Vennootschapsbelasting	-3.378	-4.506
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-57.822</b>	<b>-51.241</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>11.616</b>	<b>15.261</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
<b><u>(Des)investeringsactiviteiten</u></b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	3.038	4.468
Verkoopontvangsten nieuwbouw koop	0	0
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	461	2.265
Verkoopontvangsten grond	197	275
(Des)investeringsontvangsten overig	0	0
Inkomsten financiële vaste activa	0	0
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>3.697</b>	<b>7.008</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Aankoop	-142	-3.309
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-290	-1.376
Investerings overig	-293	-741
Nieuwbouw huur	-15.773	-6.325
Verbeteruitgaven	-16.271	-18.124
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-32.769</b>	<b>-29.875</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>-29.073</b>	<b>-22.867</b>
<b><u>Financieringsactiviteiten</u></b>		
<b><i>Ingaand</i></b>		
Nieuw te borgen leningen	38.000	29.921
<b><i>Uitgaand</i></b>		
Aflossingen geborgde leningen	-25.281	-17.993
Aflossingen ongeborgde leningen	0	0
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>12.720</b>	<b>11.928</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-4.737</b>	<b>4.322</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	17.139	12.817
Geldmiddelen aan het einde van de periode	12.402	17.139
	<b>-4.737</b>	<b>4.322</b>

## 4. Algemene toelichting

### 4.1. Algemeen

Stichting Woonkwartier is een stichting met de status van 'toegelaten instelling volkshuisvesting'. De statutaire vestigingsplaats is Zevenbergen, de feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. De activiteiten bestaan voornamelijk uit de exploitatie en ontwikkeling van woningen voor de sociale huursector. Zij heeft specifieke toelating in gemeente Halderberge, Moerdijk, Steenbergen en Woensdrecht en is werkzaam binnen de juridische wetgeving vanuit de Woningwet.

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

### 4.2. Vestigingsadres, rechtsvorm en inschrijfnummer handelsregister

Stichting Woonkwartier is statutair gevestigd in Zevenbergen. De feitelijke vestigingsplaats is Kristallaan 1 te Zevenbergen. Stichting Woonkwartier is ingeschreven bij het handelsregister onder nummer 20050013.

### 4.3. Groepsverhoudingen

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van de Woonkwartier-groep. Indien hierna in de geconsolideerde jaarrekening wordt gesproken over Woonkwartier wordt hiermee bedoeld Stichting Woonkwartier en haar in de consolidatie betrokken groepsmaatschappijen.

### 4.4. Grondslagen voor consolidatie

In de consolidatie worden opgenomen de financiële gegevens van Woonkwartier en haar groepsmaatschappijen. Dit betreft alle maatschappijen waarmee een organisatorische en economische eenheid gevormd wordt. Integraal in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen waarin overheersende zeggenschap op het beleid kan worden uitgeoefend of waarover centrale leidinggegeven wordt. Hierbij wordt ook rekening gehouden met potentiële stemrechten die kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld.

Proportioneel in de consolidatie worden opgenomen deelnemingen in entiteiten voor zover op grond van een overeenkomst tot samenwerking de zeggenschap door de participanten gezamenlijk wordt uitgeoefend. Looptijd en rechtsvorm zijn hierbij niet van belang. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen zijn voor consolidatiedoeleinden waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de geldende waarderingsgrondslagen voor Woonkwartier. Daar waar van de gegevens in totaliteit geen belangrijke invloed uitgaat op de geconsolideerde winst- en verliesrekening is van wijziging van de grondslagen afgezien.

De in de consolidatie begrepen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

#### **Volledig geconsolideerd**

Bouwkwartier B.V., Zevenbergen (100%)

Niet in de consolidatie opgenomen rechtspersonen en vennootschappen zijn:

**Overige deelnemingen, gewaardeerd op nettovermogenswaarde**

V.O.F. SWZ-van Agtmaal, Oudenbosch (50%)

ZAB B.V., Oudenbosch 50% (geliquideerd)

ZAB B.V. is conform ontbindingsbesluit d.d. 26.09.2022 geliquideerd. Hierbij is Van Agtmaal als vereffenaar aangewezen, zulks conform het in artikel 29 van de statuten van de Vennootschap bepaalde. Zij hebben zorggedragen voor opgaaf van de ontbinding en liquidatie van de Vennootschap bij het Handelsregister en zijn tevens aangewezen als bewaarder van de boeken, bescheiden en andere gegevens van de vennootschap.

**Overige kapitaalbelangen**

Bosselaar Zuid B.V., Best (25%)

- De activiteiten van Bouwkwartier B.V. bestaan voornamelijk uit het houden van aandelen van de overige vennootschappen en projectontwikkeling binnen het statutaire werkgebied.
- V.O.F. SWZ-van Agtmaal is aangemerkt als joint venture. Met de andere vennoten wordt de zeggenschap in de vennootschappen gezamenlijk uitgeoefend.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen worden geëlimineerd voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Resultaten op intercompany-transacties tussen in de consolidatie opgenomen groepsmaatschappijen worden volledig uit zowel de balanswaardering als het groepsresultaat geëlimineerd voor zover deze resultaten nog niet door een overdracht van het verkregen actief of passief aan derden buiten de groep zijn gerealiseerd.

Buiten de consolidatie blijven V.O.F. SWZ-van Agtmaal en Bosselaar Zuid B.V. omdat geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend.

#### 4.5. Presentatiewijziging

Geen presentatie wijzigingen.

#### 4.6. Oordelen en schattingen

Bij het opstellen van de jaarrekening maakt het bestuur diverse schattingen. Dit is inherent aan het toepassen van de geldende verslaggevingsstandaarden. In het bijzonder vormt het bestuur oordelen en schattingen bij de bepaling van de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie. De waardebepaling van het vastgoed betreft de belangrijkste schattingspost waar het bestuur een inschatting over moet maken voor de jaarrekening van Woonkwartier.

De marktwaarde is als volgt te definiëren:

Marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

#### 4.7. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden alle rechtspersonen aangemerkt waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Stichting Woonkwartier en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

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

#### 4.8. Toelichting op het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de directe methode.

De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen en vlottende effecten. De effecten kunnen worden beschouwd als zeer liquide beleggingen. Winstbelastingen, ontvangen interest, betaalde interest en ontvangen dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten.

De verkrijgingsprijs van verworven groepsmaatschappijen wordt opgenomen onder de kasstroom uit investeringsactiviteiten, voor zover betaling in geldmiddelen heeft plaatsgevonden. Hierbij worden geldmiddelen aanwezig in deze groepsmaatschappijen afgetrokken van de aankoopprijs.

Transacties waarbij geen ruil van geldmiddelen plaatsvindt, waaronder financiële leasing, worden niet in het kasstroomoverzicht opgenomen. De betaling van de leasetermijnen uit hoofde van het financiële-leasecontract wordt onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten gepresenteerd als aflossingen van schulden voor het aflossingsbestanddeel en onder de kasstroom uit operationele activiteiten als betaalde interest voor het interestbestanddeel.

#### 4.9. Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

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

In de toelichting op de onderscheiden posten van de balans wordt de reële waarde van het desbetreffende instrument toegelicht als die afwijkt van de boekwaarde. Indien het financiële instrument niet in de balans is opgenomen wordt de informatie over de reële waarde gegeven in de toelichting op de 'Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen'.

##### 4.9.1 Primaire financiële instrumenten

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

#### 4.9.2 Afgeleide financiële instrumenten (derivaten)

Financiële derivaten worden bij eerste verwerking tegen reële waarde opgenomen en vervolgens per balansdatum tegen de reële waarde geherwaardeerd. De winst of het verlies uit de herwaardering naar reële waarde per balansdatum wordt onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

Indien financiële derivaten echter voor hedge-accounting in aanmerking komen en hedge-accounting wordt toegepast is de verwerking van deze winst of dit verlies afhankelijk van de aard van de afdekking.

#### 4.9.3 Afscheiden embedded derivaten

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

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

#### 4.9.4 Hedge-accounting

Woonkwartier past hedge-accounting toe op basis van generieke documentatie. Het effectieve deel van financiële derivaten die zijn toegewezen voor kostprijs-hedge-accounting, wordt tegen kostprijs gewaardeerd. Op iedere balansdatum wordt bepaald of er een indicatie is voor ineffectiviteit door de kritische kenmerken van het hedge-instrument te vergelijken met de kritische kenmerken van de afgedekte positie. In het geval dat de kritische kenmerken van het hedge-instrument en de kritische kenmerken van de afgedekte positie niet aan elkaar gelijk zijn, is dit een indicatie dat de kostprijs-hedge een ineffectief deel bevat. In dat geval wordt een kwantitatieve ineffectiviteitsmeting uitgevoerd door het vergelijken van de cumulatieve verandering van de reële waarde van het hedge-instrument met de cumulatieve verandering van de reële waarde van de afgedekte positie sinds het aanwijzen van de hedgerelatie. Ineffectiviteit wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt indien en voor zover uit de kwantitatieve ineffectiviteitsmeting (cumulatief) een verlies blijkt.

## 5. Grondslagen voor waardering van activa en passiva

### 5.1. Regelgeving

De geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkwartier is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten, tenzij anders vermeld.

Baten en lasten worden toegerekend aan het jaar waarop zij betrekking hebben. Winsten worden slechts opgenomen voor zover zij op balansdatum zijn gerealiseerd. Verplichtingen en mogelijke verliezen die hun oorsprong vinden voor het einde van het verslagjaar, worden in acht genomen indien zij voor het opmaken van de jaarrekening bekend zijn geworden.

### 5.2. Vergelijking met voorgaand jaar

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

### 5.3. Materiële vaste activa en vastgoedbeleggingen

#### 5.3.1 Algemene uitgangspunten

Tenzij bij de afzonderlijke waarderingsgrondslagen iets anders wordt vermeld, gelden voor alle materiële vaste activa de volgende algemene uitgangspunten.

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

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

#### *Verkrijgings- of vervaardigingsprijs*

De verkrijgings- of vervaardigingsprijs wordt bepaald als de som van alle direct toe te rekenen uitgaven. Voor zover verkregen subsidies kwalificeren als investeringssubsidie worden deze in mindering gebracht op de verkrijgings- of vervaardigingsprijs. Tevens worden hierbij de rente op vreemd vermogen tijdens de bouw en direct toerekenbare interne kosten alsmede transactiekosten geactiveerd. Toerekening van rente vindt plaats in overeenstemming met paragraaf 6.3.10. Er wordt rekening gehouden met bijzondere waardeverminderingen die op balansdatum worden verwacht.

Indien grond gekocht is met opstellen, met de intentie de opstellen te slopen of teniet te laten gaan en vervolgens op de grond nieuwbouw te realiseren, dan maken de eventuele boekwaarde van de opstellen en de gemaakte sloopkosten deel uit van de verkrijgingsprijs van de grond.

#### *Verwerking van groot onderhoud*

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

### 5.3.2 DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

De post DAEB-vastgoed in exploitatie omvat woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens, het maatschappelijk vastgoed en het overige sociale vastgoed. De huurtoeslaggrens is een algemeen huurprijsniveau dat jaarlijks per 1 juli door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties wordt vastgesteld. Ultimo 2022 bedraagt deze grens € 763,47 (ultimo 2021: € 752,33). Het niet-DAEB-vastgoed omvat woningen in exploitatie met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en commercieel vastgoed.

Maatschappelijk vastgoed is bedrijfsonroerendgoed dat is verhuurd aan maatschappelijke organisaties, waaronder zorg-, welzijns-, onderwijs- en culturele instellingen en dienstverleners en tevens is vermeld op de bijlage zoals deze is opgenomen in de Beschikking van de Europese Commissie d.d. 15 december 2009 aangaande de staatssteun voor toegelaten instellingen.

Grondslag waardering tegen actuele waarde gebaseerd op marktwaarde:

Het DAEB- en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie wordt bij eerste verwerking gewaardeerd tegen de verkrijgings- of vervaardigingsprijs, inclusief transactiekosten.

Vastgoed in exploitatie wordt 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, die overeenkomstig artikel 14 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 plaatsvindt conform de methodiek die is opgenomen in bijlage 2 van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 ('Handboek modelmatig waarderen marktwaarde'). Hierbij wordt de marktwaarde op basis van de toekomstige kasstromen middels de Discounted Cash Flow (DCF)-methode bepaald.

Woonkwartier hanteert de fullversie voor woongelegenheden, MOG, BOG, parkeergelegenheden en intramuraal zorgvastgoed.

Voor verdere toelichting op de bepaling van de marktwaarde wordt verwezen naar de toelichting op de balans.

Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening over de periode waarin de wijziging zich voordoet.

Voor het verschil tussen de boekwaarde op basis van verkrijgings- of vervaardigingsprijs en de marktwaarde van het vastgoed in exploitatie wordt een herwaarderingsreserve gevormd. Bij het bepalen van de herwaarderingsreserve wordt geen rekening gehouden met cumulatieve afschrijvingen en cumulatieve bijzondere waardeverminderingen.

#### *Complexindeling*

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

Locatie (gemeente)	Type	Bouwjaar
Halderberge	Eengezinswoning	< 1960
Moerdijk	Meergezinswoning	1960 – 1969
Steenbergen	Zorgvastgoed (intramuraal)	1970 – 1979
Woensdrecht	Garagebox	1980 – 1989
	Bedrijfsonroerendgoed	1990 – 1999
	Maatschappelijk onroerend goed	2000 – 2009
	Parkeerplaats	2010 – 2020

### *Onderhoud en verbetering*

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. Er is sprake van onderhoudsuitgaven indien de uitgaven worden gedaan om de eenheid of het complex in dezelfde technische en bouwkundige staat te houden. Investerings voor verbetering betreffen de uitgaven met als doel het technisch of functioneel verbeteren van een verhuurbare eenheid, dan wel complex. Onderhoudsuitgaven worden in het resultaat verwerkt, uitgaven die kwalificeren als verbetering worden als onderdeel van de kostprijs van het vastgoed verwerkt.

Uitgaven die kwalificeren als een ingrijpende verbouwing worden eveneens geactiveerd. Er is sprake van een ingrijpende verbouwing indien wordt voldaan aan ten minste drie van de vier volgende criteria:

1. De energetische prestaties verbeteren wezenlijk (meerdere labelstappen), waardoor het bezit vanwege de ingrijpende verbouwing ook vanuit energetisch perspectief voor de langere termijn verhuurbaar is.
2. Gevelrenovatie of dakrenovatie (inclusief isolatie) maakt op een zodanige manier deel uit van de aanpak dat deze op een niveau vergelijkbaar met dat van nieuwgebouwde objecten wordt gebracht.
3. De werkzaamheden aan de onroerende zaak zijn mede gericht op het vergroten dan wel in stand houden van de kwaliteit van de badkamers, toiletten en keukens op het technische en functionele niveau dat in redelijkheid minimaal in nieuwgebouwde objecten mag worden verwacht.
4. Installatievoorzieningen van de verhuurbare eenheden dan wel complexen zijn als gevolg van de werkzaamheden toekomstbestendig in die zin dat ze niet binnen 10 jaar hoeven te worden aangepakt.

### *Waarderingsmethode*

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

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

Het inschatten van kosten en opbrengsten wordt gedaan aan de hand van twee scenario's; doorexploiteren en uitponden. Bij doorexploiteren is de veronderstelling dat het volledige complex in bezit blijft gedurende de volledige DCF-periode. Het inrekenen van de markthuur geschiedt bij mutatie. Bij uitponden is de veronderstelling dat bij mutatie tot verkoop van individuele woningen wordt overgegaan.

Bij beide scenario's wordt ervan uitgegaan dat het object/complex in zijn geheel aan een derde wordt verkocht en dat deze derde de afweging maakt tussen beide scenario's. Per complex wordt uiteindelijk het scenario met de hoogste uitkomst gelijk gesteld aan het begrip “marktwaarde verhuurde staat”, zijnde de actuele waarde waartegen de waardering van het vastgoed plaats vindt.

Het inschatten van de kosten en opbrengsten wordt op basis van marktconforme uitgangspunten gedaan. De volgende parameters worden hierbij gehanteerd:

- Prijsinflatie ten behoeve van de jaarlijkse indexatie van de ingerekende contractuur, de markthuur, de maximale huur en de liberalisatiegrens, belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten;
- Loonstijging als uitgangspunt voor de stijging van de beheerskosten;
- Bouwkostenstijging vormt het uitgangspunt voor de stijging van de onderhoudskosten, de verkoopkosten en de verouderingskosten;
- Leegwaardestijging is de basis voor de stijging van de verkoopopbrengst in het uitpondscenario.

Woonkwartier heeft waar voorgeschreven de algemene en basis parameters uit het Handboek modelmatig waarden toegepast. Waar toegestaan, en naar onze mening wenselijk, is gebruik gemaakt van de vrijheidsgraden.

De volgende parameters zijn gehanteerd:

Parameters woonegelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Prijsinflatie	2,6%	2,30%	2,0%	2,0%	2,0%
Looninflatie	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
Bouwkostenstijging	3,7%	3,3%	3,3%	3,3%	3,3%
Leegwaardestijging (overig)	-2.5%	2%	2%	2%	2%
		2022		2021	
		Min	Max	Min	Max
Instandhoudingsonderhoud per vhe -EGW		€ 983,00	€ 2.038,00	€ 890,00	€ 1.806,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe - MGW		€ 920,00	€ 1.931,00	€ 824,00	€ 1.698,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe – BOG / MOG		€ 150,00	€ 12.900,70	€ 24,00	€ 11.921,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe – ZOG (intramuraal)		€ 11,00	€ 115.836,00	€ 10,00	€ 107.010,00
Instandhoudingsonderhoud per vhe – Parkeren		€ 60,00	€ 202,00	€ 56,00	€ 187,00
		Min	Max	Min	Max
Mutatieonderhoud per vhe – EGW + MGW		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Mutatieonderhoud per vhe – BOG / MOG		€ 493,00	€ 34.223,00	€ 376,00	€ 32.779,00
Mutatieonderhoud per vhe – ZOG (intramuraal)		€ 21,00	€ 335.620,00	€ 20,00	€ 319.954,00
Mutatieonderhoud per vhe - Parkeren		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
		Min	Max	Min	Max
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - EGW		€ 624,00	€ 1.070,00	€ 615,00	€ 993,00
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - MGW		€ 576,00	€ 1.133,00	€ 560,00	€ 1.046,00
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - BOG / MOG		€ 94,00	€ 16.303,00	€ 72,00	€ 15.129,00
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - ZOG (intramuraal)		€ 1,00	€ 120.847,00	€ 1,00	€ 113.670,00
Beheerkosten incl. zakelijke lasten per vhe - Parkeren		€ 32,00	€ 96,00	€ 31,00	€ 93,00
Gemeentelijke OZB (% van de WOZ)		0,0807%	0,1091%	0,0875%	0,1134%
Belastingen, verzekeringen en overige zakelijke lasten (% van de WOZ) (Handboek)		0,07%		0,07%	
Verhuurderheffing (% van de WOZ)		0,00%		0,332%	
Huurderving (% van de huursom)		1%		1%	
		Min	Max	Min	Max
Mutatiekans bij door exploiteren / uitponden - woningen		5,00%	15,00%	5,00%	17,50%
Mutatiekans bij doorexpluiten / uitponden - overig		5,00%	15,00%	0,00%	30,00%
Mutatieleegstand woningen		0-3 maanden		0-3 maanden	
Verkoopkosten bij uitponden (% van de leegwaarde) -		1,00%		1,20%	
		Min	Max	Min	Max
Disconteringsvoet EGW		4,88%	10,88%	4,50%	9,48%
Disconteringsvoet MGW		4,94%	9,76%	4,55%	8,86%
Disconteringsvoet BOG/MOG/ZOG		3,40%	11,00%	4,00%	11,00%
Disconteringsvoet Parkeren		5,00%	7,50%	3,50%	9,75%

In de marktwaarde 2022 wordt er, net als in 2021, geen huurstijging boven inflatie ingerekend.

Voor splitsingskosten is een norm gehanteerd van € 571 per te splitsen eenheid. De overdrachtskosten, bestaande uit overdrachtsbelasting alsmede notaris- en registratiekosten, bedragen 8% (peildatum 31-12-2022) van de berekende waarde van een verhuureenheid. De overdrachtsbelasting vanaf 1 januari 2023 bedraagt 10,4%.

Onder toepassing van de full-versie heeft Woonkwartier de voor de volgende vrijheidsgraden van het Handboek afwijkende standpunten ingenomen, rekening houdend met de specifieke omstandigheden van het bezit en/of de omgeving waarbinnen Woonkwartier opereert.

Parameters woongelegenheden	2023	2024	2025	2026	2027 e.v.
Leegwaarde stijging	-2%	2%	2%	2%	2%

Vrijheidsgraden	Parameter handboek	Eigen parameter
<i>Schematische vrijheid</i>	Separate kasstromen specifiek tonen	Niet van toepassing
<i>Markthuur*</i>	Normhuren per type vastgoed	Op basis van marktreferenties  Woongelegenheden € 385- € 1.425 Gemiddeld € 906  Intramuraal zorgvastgoed € 5 - € 113.094 Gemiddeld € 932  Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed € 125 – € 9.025 Gemiddeld € 1.684  Parkeergelegenheden € 45 - € 80 Gemiddeld € 59
<i>Huurinkomsten</i>	Werkelijke huren	Werkelijke huren
<i>Huurstijging</i>	Prijsinflatie	Conform basisvariant
<i>Exploitatiekosten</i>	Conform Vastgoed Taxatiewijzer, aanpassing bandbreedtes	Conform Vastgoed Taxatiewijzer, aanpassing bandbreedtes
<i>Erfpacht</i>	Werkelijke erfpacht	Niet van toepassing
<i>Leegstand</i>	Werkelijke leegstand	Werkelijke leegstand O.b.v. realisatie afgelopen 5 jaar (incl. 2021)
<i>Leegwaarde</i>	Op basis van WOZ waarde	Op basis van marktreferenties Woongelegenheden € 89.500 / € 500.000 Gemiddeld € 239.209  Parkeergelegenheden € 7.500 / € 20.000 Gemiddeld € 16.930

<i>Disconteringsvoet</i>	Modelmatig vastgesteld	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
		Woongelegenheden 4,88% / 10,88% Gemiddeld 6,58%
		Intramuraal zorgvastgoed 5,20% / 8,55% Gemiddeld 6,74%
		Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 3,40% / 11,00% Gemiddeld 7,44%
		Parkeergelegenheden 5% / 7,5% Gemiddeld 6,53%
<i>Exit Yield</i>	Automatische berekening	Eigen inschatting taxateur op basis van marktreferenties
		Woongelegenheden 2,69% / 6,27% Gemiddeld 4,61%
		Intramuraal zorgvastgoed 5,03% / 7,80% Gemiddeld 6,22%
		Bedrijfsmatig en maatschappelijk onroerend goed 4,35% / 12,25% Gemiddeld 8,91%
		Parkeergelegenheden 4,46% / 9,12% Gemiddeld 5,60%
<i>Overdrachtskosten</i>	Standaard percentages	Conform basisvariant

\*Voor het vaststellen van de markthuurlaan van het zorg vastgoed (ZOG) is aansluiting gezocht bij de normatieve huisvestingscomponent (NHC) horende bij de (geprognosticeerde) zorgzwaartepakketindicaties die door zorgexploitant in het complex geleverd worden. Hierbij is rekening gehouden met de beleidsregel 'CA-BR-1712a Tarieven normatieve huisvestingscomponent (NHC) en normatieve inventariscomponent (NIC) bestaande zorgaanbieders' zoals opgesteld door de Nederlandse Zorgautoriteit.

De invulling van deze vrijheidsgraden is door de externe taxateur in samenwerking met Woonkwartier bepaald.

#### *Gehanteerde werkwijze taxaties*

In het boekjaar 2021 is de volledige portefeuille vastgoed in exploitatie door een externe onafhankelijke taxateur gevalideerd door middel van gevel /zicht taxatie. In 2022 is volstaan met een markttechnische update.

#### *Mutatie marktwaarde verhuurde staat*

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

### *Bepaling van de beleidswaarde*

Het WSW en AW hebben in het kader van het nieuwe integraal toezichtskader besloten om met ingang van het boekjaar 2018 de in voorgaande jaren gehanteerde bedrijfswaarde te vervangen door een nieuw waardebegrip, de beleidswaarde. In het bestuursverslag is een beleidsmatige beschouwing opgenomen.

De beleidswaarde sluit aan op het beleid van Woonkwartier en beoogt inzicht te geven in de verdien capaciteit van haar vastgoed in exploitatie, uitgaande van dit beleid. Onder de beleidswaarde wordt verstaan de contante waarde van de aan een actief of samenstel van activa (kastroom genererende eenheden) toe te rekenen toekomstige kasstromen uitgaande van het beleid van Woonkwartier. De grondslagen voor de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie (zelfstandige- en onzelfstandige woongelegenheden) komen overeen met de grondslagen voor de bepaling van de marktwaarde, met uitzondering van:

1. Enkel uitgaan van het doorexploiteerscenario, derhalve geen rekening houden met een uitpondscenario en geen rekening houden met voorgenomen verkopen van vastgoed in exploitatie. Hierbij wordt tevens uitgegaan van eeuwigdurende looptijd in de eindwaarde. Ten aanzien van de gehanteerde exit yield wordt direct aangesloten bij de gehanteerde methodiek volgens het Handboek modelmatig waarderen. Deze is daarmee niet langer als vrijheidsgraad toegepast.
2. Inrekening van de intern bepaalde streefhuur in plaats van de markthuur, vanaf het ingeschatte moment van (huurders)mutatie. De streefhuur betreft de huur die volgens het beleid van de corporatie bij mutatie in rekening wordt gebracht, passend binnen de geldende wet- en regelgeving, feitelijke beklemmingen en prestatieafspraken met gemeenten. Woonkwartier hanteert in haar beleid een streefhuur van 70% van de maximaal redelijke huur voor haar DAEB vastgoed in exploitatie.
3. Inrekening van toekomstige onderhoudslasten, bepaald overeenkomstig het (onderhouds)beleid van de corporatie en het als onderdeel daarvan vastgestelde meerjaren onderhoudsprogramma voor het vastgoedbezit, in plaats van onderhoudsnormen in de markt. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:  
Gemiddelde normbedrag over de komende 15 jaar gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023. Het gemiddelde normbedrag per marktwaardecomplex is toegepast op basis van vastgoedtypering.
4. Inrekening van toekomstige verhuur- en beheerlasten in plaats van marktconforme lasten ter zaken. Hieronder wordt verstaan de directe en indirecte kosten die rechtstreeks zijn te relateren aan de verhuur- en beheeractiviteiten van de corporatie en zoals deze worden opgenomen onder het hoofd 'lasten verhuur en beheeractiviteiten' in de resultatenrekening. Woonkwartier hanteert hierbij de volgende uitgangspunten ten opzichte van de marktwaarde:  
Gemiddelde normbedrag over de komende 15 jaar gebaseerd op de meerjarenbegroting 2023. Het gemiddelde normbedrag per marktwaardecomplex is toegepast op basis van vastgoedtypering.

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

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

*Exit Yield*

Woongelegenheden 3,04% /  
6,32% Gemiddeld 4,80%

Intramuraal zorgvastgoed 5,03% /  
7,80% Gemiddeld 6,22%

Bedrijfsmatig en maatschappelijk  
onroerend goed 4,35% / 12,25%  
Gemiddeld 8,91%

Parkeergelegenheden 4,61% /  
9,12% Gemiddeld 6,41%

*Disconteringsvoet*

Woongelegenheden 4,21% /  
8,63% Gemiddeld 5,91%

Intramuraal zorgvastgoed 5,20% /  
8,55% Gemiddeld 6,74%

Bedrijfsmatig en maatschappelijk  
onroerend goed 3,40% / 11,00%  
Gemiddeld 7,44%

Parkeergelegenheden 4,25% /  
7,5% Gemiddeld 5,80%

	2022	2021
Streefhuur ( ..% van de maximaal redelijke huur)	70%	70%
Onderhoudsnorm	€ 2.618	€2.354
Beheerlasten	€ 680	€789

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

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

### *Herclassificatie*

Indien sprake is van een wijziging van het gebruik gestaafd door de aanvang van activiteiten ten behoeve van latere verkoop van het vastgoed, wordt dit vastgoed geherclassificeerd van vastgoed in exploitatie naar voorraden. De verkrijgingsprijs die hierbij wordt gehanteerd is de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik.

Bij verkoop onder voorwaarden van vastgoed in exploitatie, waarbij de transactie kwalificeert als een financieringstransactie, vindt herclassificatie plaats van vastgoed in exploitatie naar onroerende zaken verkocht onder voorwaarden. De waardering vindt plaats op de getaxeerde leegwaarde onder aftrek van de korting. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de boekwaarde van het vastgoed op het moment van de herclassificatie wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening.

Indien een eerder onder voorwaarden verkochte onroerende zaak, welke verkoop onder voorwaarden als financieringstransactie is aangemerkt, wordt teruggekocht ten behoeve van de eigen exploitatie, vindt herclassificatie plaats van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden naar vastgoed in exploitatie. Het vastgoed in exploitatie wordt gewaardeerd tegen de marktwaarde. Een eventuele waardevermeerdering of vermindering van de onroerende zaken bij terugkoop wordt verantwoord in de winst-en-verliesrekening. Indien de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is geëindigd, teneinde het vastgoed te slopen en nieuw vastgoed te gaan ontwikkelen en exploiteren, vindt herclassificatie plaats naar vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie. Het moment van feitelijke beëindiging van de duurzame exploitatie van het bestaande vastgoed is leidend voor het moment van herclassificatie. Bij renovatie of ingrijpende verbouwing waarbij geen ontwikkeling en vervaardiging van een nieuw actief plaatsvindt, vindt geen herclassificatie plaats. Als verkrijgingsprijs ten behoeve van de opvolgende waardering wordt de marktwaarde op het moment van wijziging van het gebruik genomen.

### **5.3.3 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie**

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

### **5.3.4 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie**

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

### *Lease*

De materiële vaste activa waarvan de woningcorporatie en haar groepsmaatschappijen, krachtens een financiële-leaseovereenkomst de economische eigendom heeft, worden geactiveerd. De uit de financiële-leaseovereenkomst voortvloeiende verplichting wordt als schuld verantwoord. De in de toekomstige leasetermijnen begrepen interest wordt gedurende de looptijd van de financiële-leaseovereenkomst ten laste van het resultaat gebracht.

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

#### *Onderhoud*

Periodiek groot onderhoud wordt volgens de componentenbenadering geactiveerd. Hierbij worden de totale uitgaven toegewezen aan de samenstellende delen.

#### **5.3.5 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden**

Woonkwartier verkoopt woningen onder voorwaarden waarbij de koper een contractueel bepaalde korting op de actuele waarde krijgt. De verwerking van dergelijke transacties hangt af van de contractuele voorwaarden. Woonkwartier onderscheidt hierbij gerealiseerde verkopen, en verkopen welke kwalificeren als een financieringstransactie.

Als financieringstransactie kwalificeren:

- Verkopen waarbij Woonkwartier het recht op terugkoop heeft tegen een bedrag dat significant lager ligt dan de verwachte reële waarde op terugkoopmoment;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen reële waarde na het verstrijken van een beperkt deel van de geschatte levensduur;
- Verkopen waarbij Woonkwartier een plicht tot terugkoop heeft tegen een vaste prijs, gebaseerd op de verwachte reële waarde op terugkoopmoment.

Verkopen onder voorwaarden die niet als financieringstransactie kwalificeren zijn verkooptransacties.

De als financieringstransactie gekwalificeerde verkopen onder voorwaarden worden als volgt verwerkt:

- De betreffende onroerende zaken worden direct voorafgaand aan de verkoop gewaardeerd tegen actuele waarde zijnde de met de koper overeengekomen contractprijs; het verschil met de boekwaarde op dat moment wordt verwerkt:
  - o Bij een waardedaling: als een negatieve herwaardering indien en voor zover er voor de betreffende woning(en) op dat moment nog sprake is van een ongerealiseerde waardestijging, en voor het overige als een bijzonder waardeverminderverslies via de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille;
  - o Bij een waardestijging: als een herwaardering indien en voor zover de actuele waarde hoger is dan de boekwaarde, en voor een eventueel resterende overige waardestijging als terugname van een bijzonder waardeverminderverslies;
- De woning wordt voor de overeengekomen contractprijs opgenomen onder de Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden; de (nog te) ontvangen contractprijs wordt opgenomen als Verplichtingen uit hoofde van Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden (eerste waardering).
- De woning wordt jaarlijks per balansdatum gewaardeerd tegen de marktwaarde op basis van de geldende contractvoorwaarden van de verkoop onder voorwaarden; eventuele waarde mutaties worden verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

De terugkoopverplichting wordt jaarlijks gewaardeerd op het bedrag dat de toegelaten instelling verschuldigd zou zijn indien op balansmoment het actief tegen de overeengekomen contractvoorwaarden teruggekocht zou moeten worden. Eventuele mutaties in deze verplichtingen worden in het resultaat verwerkt als 'Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop'.

Indien de verwachting bestaat dat de terugkoop binnen één jaar zal plaatsvinden wordt de verplichting onder de kortlopende schulden verantwoord.

Indien de terugkoop gerealiseerd is vindt verwerking afhankelijk van de beleidsdoelstelling plaats:

- Bij gelijkblijvende bestemming blijft classificatie onder verkopen onder voorwaarden van toepassing. Waardering vindt plaats tegen de waarde waartegen terugkoop heeft plaatsgevonden;
- Indien de woning een “verhuur-bestemming” krijgt wordt deze woning opgenomen onder het vastgoed in exploitatie. Waardering vindt plaats op basis van de marktwaarde in verhuurde staat volgens het Handboek modelmatig waarden marktwaarde;
- Indien het beleidsvoornemen bestaat om de woning te verkopen zal verantwoording plaatsvinden onder de voorraden. Waardering vindt plaats tegen de waarde waarop de woning is teruggekocht.

## 5.4. Financiële vaste activa

### 5.4.1 Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend

Deelnemingen waarin invloed van betekenis kan worden uitgeoefend worden gewaardeerd volgens de vermogensmutatiemethode (nettovermogenswaarde). Wanneer 20% of meer van de stemrechten uitgebracht kan worden, wordt er van uitgegaan dat er invloed van betekenis is.

De nettovermogenswaarde wordt berekend volgens de grondslagen die gelden voor deze jaarrekening; voor deelnemingen waarvan onvoldoende gegevens beschikbaar zijn voor aanpassing aan deze grondslagen, wordt uitgegaan van de waarderingsgrondslagen van de betreffende deelneming.

Indien de waardering van een deelneming volgens de nettovermogenswaarde negatief is, wordt deze op nihil gewaardeerd. Indien en voor zover Woonkwartier in deze situatie geheel of ten dele instaat voor de schulden van de deelneming respectievelijk het stellige voornemen heeft de deelneming tot betaling van haar schulden in staat te stellen wordt een voorziening getroffen.

### 5.4.2 Andere deelnemingen

De niet-geconsolideerde deelnemingen waarin invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde, doch niet lager dan nihil. Deze nettovermogenswaarde wordt berekend op basis van de grondslagen van Woonkwartier.

Deelnemingen met een negatieve nettovermogenswaarde worden op nihil gewaardeerd. Daarbij worden tevens andere langlopende belangen in aanmerking genomen die feitelijk moeten worden aangemerkt als onderdeel van de netto-investering in de deelneming. Wanneer Woonkwartier geheel of ten dele instaat voor schulden van de desbetreffende deelneming, respectievelijk de feitelijke verplichting heeft de deelneming (voor haar aandeel) tot betaling van haar schulden in staat te stellen, wordt een voorziening gevormd voor zover sprake is van een waarschijnlijke uitstroom van middelen. Bij het bepalen van de omvang van deze voorziening wordt rekening gehouden met reeds op vorderingen op de deelneming in mindering gebrachte voorzieningen voor oninbaarheid.

Deelnemingen waarin geen invloed van betekenis op het zakelijke en financiële beleid wordt uitgeoefend, worden gewaardeerd op verkrijgingsprijs en indien van toepassing onder aftrek van bijzondere waardeverminderingen.

#### **5.4.3. Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen**

De vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

#### **5.4.4 Latente belastingvorderingen**

Onder de financiële vaste activa zijn latente belastingvorderingen opgenomen, indien en voor zover het waarschijnlijk is dat realisatie van de belastingclaim te zijner tijd zal kunnen plaatsvinden.

Deze latente belastingvorderingen zijn gewaardeerd tegen contante waarde waarbij discontering plaatsvindt tegen de netto rente van 2,066%. De latente belastingvorderingen hebben overwegend een langlopend karakter. De netto rente bestaat uit de voor Woonkwartier geldende rente op langlopende leningen (2,785%) onder aftrek van vennootschapsbelasting op basis van het toepasselijke belastingtarief (25,8%).

Voor het vastgoed dat is bestemd voor doorexplotatie is sprake van fiscale faciliteiten die het mogelijk maken dat latenties na afloop van de levensduur worden doorgeschoven naar nieuw vastgoed. In het geval dat het zeer waarschijnlijk is dat voor het betreffende vastgoed geen fiscale afwikkeling gedurende de levensduur zal plaatsvinden, wordt rekening gehouden met de fiscale afwikkeling gebaseerd op de voorgenomen wijze van realisatie na afloop van de levensduur. Dit betekent dat de contante waarde van de latentie door de zeer lange periode tot het moment van afwikkeling naar nihil tendeert.

#### **5.4.5 Overige vorderingen**

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

#### **5.4.6 Bijzondere waardeverminderingen van financiële vaste activa**

Ook voor financiële vaste activa, waaronder financiële instrumenten beoordeelt Woonkwartier op iedere balansdatum of er objectieve aanwijzingen zijn voor bijzondere waardeverminderingen van een financieel actief of een groep van financiële activa. Bij aanwezigheid van objectieve aanwijzingen voor bijzondere waardeverminderingen bepaalt Woonkwartier de omvang van het verlies uit hoofde van de bijzondere waardeverminderingen, en verwerkt dit direct in de winst-en-verliesrekening.

Bij financiële activa die gewaardeerd zijn tegen geamortiseerde kostprijs wordt de omvang van de bijzondere waardevermindering bepaald als het verschil tussen de boekwaarde van het actief en de best mogelijke schatting van de toekomstige kasstromen, contant gemaakt tegen de effectieve rentevoet van het financiële actief zoals die is bepaald bij de eerste verwerking van het instrument.

Een eventueel bijzonder waardeverminderversverlies wordt teruggenomen indien de afname van de waardevermindering verband houdt met een objectieve gebeurtenis na afboeking. De terugname wordt beperkt tot maximaal het bedrag dat nodig is om het actief te waarderen op de geamortiseerde kostprijs op het moment van de terugname, als geen sprake geweest zou zijn van een bijzondere waardevermindering. Het teruggenomen verlies wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt.

## 5.5. Voorraden

### 5.5.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

Vastgoed bestemd voor de verkoop betreft de voorraad woningen (opgeleverd en nog niet verkocht) die niet in exploitatie is en is aangewezen voor verkoop.

Vastgoed bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen de verkrijgingsprijs dan wel vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van het vastgoed. De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend.

De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

Onder vastgoed bestemd voor de verkoop wordt tevens opgenomen vastgoed dat niet langer in exploitatie is en waarvoor activiteiten zijn aangevangen ten behoeve van de verkoop. De verkrijgingsprijs wordt bepaald op basis van de marktwaarde op het moment dat het vastgoed uit exploitatie wordt genomen.

### 5.5.2 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop

Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop betreft het onderhanden werk (onverkocht vastgoed in aanbouw bestemd voor de verkoop). Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor de verkoop wordt gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs of lagere netto-opbrengstwaarde. Deze lagere netto-opbrengstwaarde wordt bepaald door individuele beoordeling van de voorraden.

De vervaardigingsprijs omvat de bouwkosten, de directe loonkosten en de overige kosten die rechtstreeks aan de vervaardiging kunnen worden toegerekend. De netto-opbrengstwaarde is gebaseerd op een verwachte verkoopprijs, onder aftrek van nog te maken kosten voor voltooiing en verkoop.

## 5.6. Onderhanden projecten

De onderhanden projecten in opdracht van derden betreffen onroerende zaken in aanbouw die zijn verkocht en worden gewaardeerd tegen de gerealiseerde projectkosten vermeerderd met de toegerekende winst en verminderd met verwachte verliezen en gedeclareerde termijnen. Indien het resultaat op een onderhanden project niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat wordt geen winst toegerekend. De projectkosten omvatten de direct op het project betrekking hebbende kosten, de kosten die toerekenbaar zijn aan projectactiviteiten in het algemeen en toewijsbaar zijn aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

In de onderhanden projecten zijn tevens begrepen de uit projectontwikkeling voortkomende projecten indien en voor zover voor eenheden van het project voor of tijdens de constructie een onvoorwaardelijke verkoopovereenkomst is afgesloten.

Onderhanden projecten waarvan het saldo een debetstand vertoont, worden gepresenteerd onder de vlottende activa. Onderhanden projecten waarvan het saldo een creditstand vertoont, worden gepresenteerd onder de kortlopende schulden.

## 5.7. Vorderingen

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

## 5.8. Liquide middelen

De liquide middelen bestaan uit kas, banktegoeden en deposito's met een looptijd korter dan twaalf maanden. Rekening-courantschulden bij banken zijn opgenomen onder schulden aan banken onder de kortlopende schulden. De liquide middelen zijn gewaardeerd tegen de nominale waarde. Indien middelen niet ter vrije beschikking staan, dan wordt hiermee bij de waardering rekening gehouden.

## 5.9. Herwaarderingsreserve

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

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

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

## 5.10. Voorzieningen

### 5.10.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

In de jaarrekening worden naast juridisch afdwingbare verplichtingen tevens feitelijke verplichtingen verwerkt die kunnen worden gekwalificeerd als "intern geformaliseerd en extern gecommuniceerd".

Hiervan is sprake wanneer uitingen namens de woningcorporatie zijn gedaan richting huurders, gemeenten en overige stakeholders aangaande verplichtingen inzake toekomstige nieuwbouwprojecten. Een feitelijke verplichting is gekoppeld aan het besluitvormingsproces van de woningcorporatie rondom projectontwikkeling. Van een feitelijke verplichting is sprake indien de formalisering van de verplichting en de externe communicatie heeft plaatsgevonden.

Bij investeringen in bestaande complexen wordt een voorziening gevormd indien de verwachte uitgaven van de investering hoger zijn dan de verwachte stijging van de marktwaarde van het complex als gevolg van deze investering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte stijging van de marktwaarde wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot een investering in bestaand vastgoed nog niet in de balans zijn verwerkt.

Bij een nieuwbouwproject wordt een voorziening gevormd indien de investering in het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie hoger is dan de verwachte marktwaarde van het vastgoed bij oplevering. Voor het verschil tussen de investering en de verwachte marktwaarde bij oplevering wordt een voorziening gevormd, indien en voor zover de uitgaven met betrekking tot het vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie nog niet in de balans zijn verwerkt.

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de voorziening voor onrendabele investeringen en herstructureringen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft.

Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is of de periode waarover de uitgaven contant worden gemaakt maximaal een jaar is, wordt de voorziening gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **5.10.2 Voorziening deelnemingen**

De voorziening is gevormd voor het bedrag van de te verwachten betalingen voor rekening van de woningcorporatie ten behoeve van deelnemingen. De voorziening voor deelnemingen wordt gewaardeerd tegen de nominale waarde.

### **5.10.3 Overige voorzieningen**

Indien het effect van de tijds waarde van geld materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde van de uitgaven die naar verwachting noodzakelijk zijn om de betreffende verplichtingen af te wikkelen. Discontering vindt plaats op basis van een disconteringsvoet voor belastingen die zowel de actuele markttrente als de specifieke risico's met betrekking tot de verplichting weergeeft. Indien het effect van de tijds waarde van geld niet materieel is, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de nominale waarde. Tenzij anders vermeld, worden de overige voorzieningen gewaardeerd tegen de contante waarde.

De stichting onderkent de volgende overige voorzieningen:

- *'Persoonlijk loopbaanbudget'*. Hieronder is opgenomen de door de CAO bepaalde reservering per werknemer om te besteden aan persoonlijke ontwikkeling. De dotatie aan deze voorziening valt onder overige personeelslasten;
- *'Ontslaguitkeringen'*. Hieronder is opgenomen het restant van uit te betalen bedragen als gevolg van de fusie.

#### 5.10.4 Voorzieningen pensioenen

Woonkwartier heeft één pensioenregeling, te weten de Pensioenregeling van het bedrijfstakpensioenfonds voor de Woningcorporaties. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn:

Woonkwartier heeft voor al haar werknemers een toegezegde pensioenregeling. Zij bouwen jaarlijks een pensioenrecht op over het loon van dat jaar (middelloonregeling). De verplichtingen, welke voortvloeien uit deze rechten van haar personeel, zijn ondergebracht bij de Stichting Pensioenfonds voor de Woningcorporaties (SPW). Woonkwartier betaalt hiervoor premies waarvan de werkgever iets meer en de werknemer iets minder dan de helft betaald. De pensioenrechten worden jaarlijks geïndexeerd, indien en voor zover de dekkingsgraad van het pensioenfonds (het vermogen van het pensioenfonds gedeeld door haar financiële verplichtingen) dit toelaat.

De (maand)dekkingsgraad van SPW bedraagt ultimo 2022 129,0% (ultimo 2021 126,0%) De beleidsdekkingsgraad bedraagt ultimo 2022 133,7% (ultimo 2021 118,8%). Met deze beleidsdekkingsgraad voldoet het pensioenfonds aan de minimaal vereiste 105% die is voorgeschreven door De Nederlandse Bank (DNB). Tevens is de dekkingsgraad hoger dan de vereiste beleidsdekkingsgraad van 126,0%.

Op de Nederlandse pensioenregelingen zijn de bepalingen van de Nederlandse Pensioenwet van toepassing en worden op verplichte, contractuele of vrijwillige basis premies aan pensioenfonds en verzekeringsmaatschappijen betaald door Woonkwartier. De premies worden verantwoord als personeelskosten zodra deze verschuldigd zijn. Vooruitbetaalde premies worden opgenomen als overlopende activa indien dit tot een terugstorting leidt of tot een vermindering van toekomstige betalingen. Nog niet betaalde premies worden als verplichting op de balans opgenomen.

#### 5.11. Langlopende schulden

Opgenomen leningen en schulden worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs.

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

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

#### 5.12. Kortlopende schulden

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

#### 5.13. Leasing

##### 5.13.1 Operationele leasing

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

## 6. Grondslagen voor bepaling van het resultaat

### 6.1. Algemeen

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

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

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

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

### 6.2. Bedrijfsopbrengsten

#### 6.2.1 Opbrengstverantwoording algemeen

Opbrengsten uit de levering van goederen worden verwerkt zodra alle belangrijke rechten en risico's met betrekking tot de eigendom van de goederen zijn overgedragen aan de koper.

Opbrengsten uit de levering van diensten geschieden naar rato van de geleverde prestaties, gebaseerd op de verrichte diensten tot aan de balansdatum in verhouding tot de in totaal te verrichten diensten.

#### 6.2.2 Huuropbrengsten

Hier worden de huuropbrengsten opgenomen die uit de exploitatie van het vastgoed worden gegenereerd.

Dit zijn zowel de huuropbrengsten uit de exploitatie van het DAEB-vastgoed als het niet-DAEB-vastgoed.

De jaarlijkse huurverhoging is van overheidswege gebonden aan een maximum.

De regels voor de huurverhoging in 2022 zijn onlangs door het ministerie van Binnenlandse Zaken gepubliceerd. De inflatie over 2022 bedraagt 2,3% (2021: 1,4%).

In 2021 heeft de regering de leuze gemaakt om de huren te bevriezen. Daarnaast was de wettelijke regeling éénmalige huurverlaging in 2021 van kracht. In dit verband heeft Stichting Woonkwartier bij circa 450 huurders met een laag inkomen en een relatief hoge huurprijs (boven de aftoppingsgrens), de huur verlaagd naar de aftoppingsgrens. Omdat de wettelijke éénmalige huurverlaging in 2022 niet meer geldt, wordt in het kader van het vergroten van de betaalbaarheid van het wonen ook in 2022 het Maatwerk huurbevriezing / verlaging toegepast door Stichting Woonkwartier.

### 6.2.3 Opbrengsten en lasten servicecontracten

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

### 6.2.4 Omzet verkocht vastgoed in ontwikkeling

Dit betreft de opbrengsten uit verkoopprojecten. Voor onderhanden projecten, waarvan het resultaat op betrouwbare wijze kan worden bepaald, worden de projectopbrengsten en de projectkosten verwerkt als netto-omzet en kosten in de winst-en-verliesrekening naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum (de 'Percentage of Completion'-methode, ofwel de PoC-methode).

De voortgang van de verrichte prestaties wordt bepaald op basis van de tot de balansdatum gemaakte projectkosten in verhouding tot de geschatte totale projectkosten. Als het resultaat (nog) niet op betrouwbare wijze kan worden ingeschat, dan worden de opbrengsten als netto-omzet verwerkt in de winst-en-verliesrekening tot het bedrag van de gemaakte projectkosten, dat waarschijnlijk kan worden verhaald; de projectkosten worden dan verwerkt in de winst-en-verliesrekening in de periode waarin ze zijn gemaakt. Zodra het resultaat wel op betrouwbare wijze kan worden bepaald, vindt opbrengstverantwoording plaats volgens de PoC-methode naar rato van de verrichte prestaties per balansdatum.

Het resultaat wordt bepaald als het verschil tussen de projectopbrengsten en projectkosten. Projectopbrengsten zijn de contractueel overeengekomen opbrengsten en opbrengsten uit hoofde van meer- en minderwerk, claims en vergoedingen indien en voor zover het waarschijnlijk is dat deze worden gerealiseerd en ze betrouwbaar kunnen worden bepaald. Projectkosten zijn de direct op het project betrekking hebbende kosten, die kosten die in het algemeen aan projectactiviteiten worden toegerekend en toegewezen kunnen worden aan het project en andere kosten die contractueel aan de opdrachtgever kunnen worden toegerekend.

Indien het waarschijnlijk is dat de totale projectkosten de totale projectopbrengsten overschrijden, dan worden de verwachte verliezen onmiddellijk in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Dit verlies wordt verwerkt in de overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille. De voorziening voor het verlies maakt onderdeel uit van de post onderhanden projecten.

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van vastgoed in ontwikkeling worden verantwoord onder de lasten verkocht vastgoed in ontwikkeling.

### 6.2.5 Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille

Onder deze rubriek worden de volgende verkoopopbrengsten opgenomen

- gerealiseerde verkopen van vastgoed in exploitatie;
- verkoopopbrengst bij levering van Vastgoed bestemd voor de verkoop.

Opbrengsten worden verantwoord op het moment van levering (passeren transportakte).

De kosten die toe te rekenen zijn aan de verkoop van de vastgoedportefeuille worden verantwoord onder de toegerekende organisatiekosten.

### 6.3. Bedrijfslasten

#### 6.3.1. Lastenverantwoording algemeen

Lasten worden verantwoord in het jaar waarop ze betrekking hebben. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen direct en indirect toe te rekenen kosten. Woonkwartier hanteert de volgende verdeelsleutels voor de toerekening van indirecte kosten:

- Naar rato van fte's per activiteit (op basis van formatie).

#### 6.3.2 Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

De afschrijvingen op goodwill en op onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie worden gebaseerd op basis van de verkrijgings- of vervaardigingsprijs.

Immateriële vaste activa inclusief goodwill en materiële vaste activa worden vanaf het moment van gereedheid voor ingebruikneming afgeschreven over de verwachte toekomstige gebruiksduur van het actief. Afschrijvingen vinden plaats volgens de lineaire methode op basis van de verwachte gebruiksduur. Met een mogelijke restwaarde wordt rekening gehouden.

Over terreinen en op marktwaarde verhuurde staat gewaardeerd vastgoed in exploitatie wordt niet afgeschreven.

Indien een schattingswijziging plaatsvindt van de toekomstige gebruiksduur, dan worden de toekomstige afschrijvingen aangepast. Boekwinsten en -verliezen bij verkoop van onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie zijn begrepen onder de afschrijvingen.

Afschrijvingen worden via verdeelsleutels toegerekend aan de afzonderlijke activiteiten.

#### 6.3.3 Lasten onderhoudsactiviteiten

Onder deze post worden alle direct aan het verslagjaar toe te rekenen kosten van onderhoud verantwoord voor zover deze betrekking hebben op het vastgoed in exploitatie. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. Reeds aangegane verplichtingen waarvan de werkzaamheden nog niet zijn uitgevoerd op balansdatum worden verwerkt onder de niet uit de balans blijvende verplichtingen.

De lasten van onderhoud onderscheiden zich van activeerbare kosten door het feit dat er geen sprake is van een waardeverhoging van het actief.

#### 6.3.4 Lonen en salarissen en sociale lasten

Lonen, salarissen, sociale lasten en overige personeelskosten worden op grond van de arbeidsvoorwaarden verwerkt in de winst- en verliesrekening voor zover zij verschuldigd zijn aan werknemers. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden door de werknemers. De lonen, salarissen en sociale lasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

#### 6.3.5 Pensioenlasten

Voor de grondslagen wordt verwezen naar de paragraaf "Voorziening voor pensioenen". De pensioenlasten worden aan de verschillende activiteiten toegerekend.

### 6.3.6 Kosten omtrent leefbaarheid

Kosten omtrent leefbaarheid omvat gemaakte kosten voor fysieke ingrepen die de leefbaarheid in buurten en wijken bevorderen. Van toerekenbaarheid is sprake als de daadwerkelijke werkzaamheden in het verslagjaar hebben plaatsgevonden. De kosten die zijn te relateren aan leefbaarheid, zijn de kosten van werkzaamheden die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en gronden (zoals openbaar terrein) en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie. De indirecte kosten, lonen en salarissen en overige organisatiekosten die zijn gemaakt voor niet in het eigendom van de corporatie zijnde gebouwen en die niet noodzakelijk zijn voor de verhuurexploitatie en die aan het boekjaar zijn toe te rekenen, worden ook verantwoord als leefbaarheidsuitgaven.

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

Waardevermeerderingen op effecten worden verwerkt op basis van de gerealiseerde resultaten bij verkoop. Voor aandelen verantwoord onder effecten worden waardevermeerderingen eerst verantwoord via het eigen vermogen. Het cumulatieve resultaat dat voorheen in het eigen vermogen was opgenomen wordt overgeboekt naar de winst-en-verliesrekening op het moment dat de desbetreffende aandelen niet langer in de balans worden verwerkt.

(Bijzondere) waardeverminderingen op effecten worden rechtstreeks in de winst-en-verliesrekening verantwoord. Er is rekening gehouden met waardeverminderingen van financiële vaste activa.

### 6.3.8 Opbrengst van vorderingen die tot de vaste activa behoren en van effecten

Dividend te ontvangen van niet op nettovermogenswaarde gewaardeerde deelnemingen en aandelen verantwoord onder effecten worden verantwoord zodra Woonkwartier het recht hierop heeft verkregen. Koersverschillen op effecten worden verantwoord onder 'waardeveranderingen van financiële vaste activa en van effecten'.

### 6.3.9 Rentebaten en rentelasten

Rentebaten en rentelasten worden tijdsevenredig verwerkt, rekening houdend met de effectieve rentevoet van de betreffende activa en passiva. Bij de verwerking van de rentelasten wordt rekening gehouden met de verantwoorde transactiekosten op de ontvangen leningen die als onderdeel van de berekening van de effectieve rente worden meegenomen.

### 6.3.10 Activeren van rentelasten

Rentelasten worden geactiveerd voor kwalificerende activa gedurende de periode van vervaardiging van een actief, indien het een aanmerkelijke hoeveelheid tijd vergt om het actief bruikbaar of verkoopklaar te maken. De te activeren rente wordt berekend op basis van de verschuldigde rente over specifiek voor de vervaardiging opgenomen leningen en van de gewogen rentevoet van leningen die niet specifiek aan de vervaardiging van het actief zijn toe te rekenen, in verhouding tot de uitgaven en periode van vervaardiging. Geactiveerde rente wordt in de winst-en-verliesrekening separaat verantwoord onder de rentebaten en soortgelijke opbrengsten.

## 6.4. Waardeveranderingen vastgoedportefeuille

### 6.4.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille

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

### 6.4.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille

De niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille hebben betrekking op waardemutaties van op actuele waarde geactiveerde activa.

#### **6.4.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkopen onder voorwaarden**

Dit betreft de jaarlijkse mutatie van de actuele waarde van de woningen verkocht onder voorwaarden. Dit betreft zowel de waardeverandering van de post “onroerende zaken verkocht onder voorwaarden” als de post “verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden”.

#### **6.4.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop**

Dit betreffen waardeveranderingen die ontstaan door een wijziging in de waarde van de vastgoedportefeuille bestemd voor de verkoop in het lopende verslagjaar.

### **6.5. Belastingen**

Vanaf 1 januari 2008 is Woonkwartier integraal belastingplichtig geworden voor de vennootschapsbelasting. Corporaties zijn sindsdien verplicht over hun integrale activiteiten vennootschapsbelasting te betalen. Een en ander is vastgelegd in een vaststellingsovereenkomst (VSO). In deze VSO zijn specifieke bepalingen opgenomen met betrekking tot de waardering van posten op de fiscale openingsbalans en de wijze van resultaatneming.

De belasting over het resultaat wordt berekend over het resultaat voor belastingen in de winst-en-verliesrekening, rekening houdend met beschikbare fiscaal compensabele verliezen uit voorgaande boekjaren (voor zover niet opgenomen in de latente belastingvorderingen) en vrijgestelde winstbestanddelen en na bijtelling van niet-aftrekbare kosten. Tevens wordt rekening gehouden met wijzigingen die optreden in de latente belastingvorderingen en latente belastingschulden uit hoofde van wijzigingen in het te hanteren belastingtarief.

Stichting Woonkwartier heeft de VSO 1 en VSO 2 getekend. Per 1 december 2016 liep de tussen woningcorporaties en de Belastingdienst gesloten vaststellingsovereenkomst (VSO2) af, met dien verstande dat de overeenkomst steeds stilzwijgend met 1 jaar wordt verlengd, indien deze niet vóór 1 december is opgezegd. Medio november 2022 heeft de Belastingdienst alle woningcorporaties per brief laten weten dat VSO 2 met ingang van 1 januari 2023 wordt opgezegd.

#### **Acute vennootschapsbelasting**

De opzegging van VSO 2 heeft geen gevolgen voor het bepalen van de acute vennootschapsbelastinglast of -bate over boekjaar 2022. Voor boekjaar 2022 zijn de fiscale winstbepalingsregels uit VSO 2 nog geldig. De opzegging heeft geen terugwerkende kracht. Stichting Woonkwartier heeft op basis van de uitgangspunten van VSO 1 en VSO 2 de fiscale positie ultimo 2022 en het fiscale resultaat 2022 bepaald. Doordat jurisprudentie inzake de uitwerking van VSO 1 en VSO 2 voor woningcorporaties nog ontbreekt, kan de werkelijk te betalen of te verrekenen belasting afwijken van de in de jaarrekening opgenomen schatting.

## 7. Financiële instrumenten en risicobeheersing

Gedurende het verslagjaar is het treasurystatuut waarin opgenomen het financieel beleid vastgesteld door de financiële commissie. In het treasurystatuut wordt het gebruik van niet complexe derivaten onder voorwaarden toegestaan. Binnen het treasurybeleid van Woonkwartier dient het gebruik van afgeleide financiële instrumenten ('derivaten') ter beperking van inherente financiële risico's. Op grond van het vigerende interne treasurystatuut is het gebruik van derivaten slechts toegestaan voor zover er een materieel verband met de financieringspositie of het belegde vermogen kan worden gelegd. Derivaten mogen niet worden gebruikt voor het innemen van een speculatieve positie. Voor derivaten aangegaan na 1 augustus 2013 geldt dat Woonkwartier zich volgens haar treasurystatuut onverkort houdt aan de Beleidsregels gebruik financiële derivaten door toegelaten instellingen volkshuisvesting.

### *Valutarisico*

Woonkwartier is alleen werkzaam in Nederland en loopt geen valuta risico.

### *Renterisico*

Voor vorderingen en schulden met variabele renteaftspraken loopt Woonkwartier risico ten aanzien van toekomstige kasstromen als gevolg van wijzigingen in de rentestanden. Met betrekking tot bepaalde variabel rentende schulden (schulden aan kredietinstellingen) heeft Woonkwartier renteswaps gecontracteerd, zodat zij per saldo een vaste rente betaalt. Per financieringsbesluit maakt Woonkwartier een bewuste keuze over het aantrekken van een lening tegen vaste rente of van een lening tegen variabele rente onder gelijktijdige afsluiting van een rente-instrument waarmee de variabele rente effectief in een vaste rente wordt omgezet. De criteria op basis waarvan wordt gekozen zijn vastgelegd in het treasurystatuut en omvatten: (a) de financieringsbehoefte, (b) de mate waarin de aan te trekken leningen passen in een zo gelijk mogelijk in de tijd verspreiden van betaaldaten, vervalkalender en renteherzieningsmomenten, en (c) de per saldo hiermee gemoede kosten. Hierbij wordt uitsluitend gekozen voor rentederivaten indien hierbij minimaal dezelfde onder (b) criteria worden gerealiseerd maar tegen per saldo lagere kosten dan bij het aantrekken van leningen met een vaste rente. Bovendien dienen financiële instrumenten tot een volledige effectieve hedge te leiden, dat wil zeggen dat betaaldaten en hoofdsom van variabel rentende leningen gelijk zijn aan betaaldaten van de onderliggende waarde (notional value) van de derivaten, en de ingangs- en einddatum van het derivaat gelijk zijn aan de ingangs- en einddatum van de variabel rentende lening, of volledig daarbinnen vallen.

Bij een stijging van de marktrente met 100 basispunten neemt de te betalen rente onder gelijk blijvende omstandigheden in een jaar met maximaal € 0,1 miljoen toe. Dit risico kan zich alleen voordoen bij de leningen met een variabele rente waar deze niet is gefixeerd middels een swap zijnde de variabele roll-over leningen (totale hoofdsom € 10 miljoen).

### *Kredietrisico*

Woonkwartier heeft geen significante concentraties van kredietrisico met betrekking tot haar derivaten en effecten. Woonkwartier maakt gebruik van meerdere banken als tegenpartij teneinde kredietrisico te spreiden. Limieten zijn formeel vastgelegd in het treasurystatuut en naleving daarvan wordt voortdurend gemonitord. De BNG en NWB zijn vaak gebruikte leveranciers van vreemd vermogen; gelijk onze huisbankier Rabobank. Er wordt altijd een concurrerende offerte opgevraagd bij diverse banken bij het aantrekken van een lening o/g.

### Liquiditeitsrisico

Relevante indicatoren voor het liquiditeitsrisico wat Woonkwartier loopt per balansdatum zijn als volgt (in miljoenen):

Banktegoed ultimo boekjaar	4,9
Kredietlimiet	1,0
Nog niet benutte borgingsruimte WSW (2022-2023)	37,2
Reservering voor mogelijke tijdelijke afstortverplichting derivaten	0,0
Lopende investerings- en onderhoudsverplichtingen	<u>-22,7</u>
Per saldo beschikbaar voor investeringen	20,4

Dit bedrag is voldoende voor de investeringsplannen in 2023.

Investeringsverplichtingen worden uitsluitend aangegaan indien Woonkwartier zeker heeft gesteld dat hiervoor financiering beschikbaar is of is toegezegd. Voor zover noodzakelijk, worden nadere zekerheden verstrekt aan de bank voor beschikbare kredietfaciliteiten. De vervalkalender van de bestaande lening portefeuille wordt constant gemonitord. In de afgelopen jaren is de markttrente gedaald. Woonkwartier loopt liquiditeit risico uit hoofde van haar derivatenportefeuille. Indien de rente daalt met 1% ten opzichte van de markttrente per 31 december 2022 dient Woonkwartier geen additioneel onderpand op verzoek te storten. Bij een daling van 2% van de markttrente dient Woonkwartier ook geen additioneel onderpand op verzoek te storten. Per 31 december 2022 is de negatieve marktwaarde van de derivaten die bij de Rabobank zijn afgesloten € 2,9 miljoen, wat onder de threshold van € 37,0 miljoen lagere marktwaarde is. Inclusief een daling van 2% van de markttrente bedraagt de negatieve marktwaarde bij de Rabobank € 7,4 miljoen.

### Beschikbaarheidsrisico

De maatregelen rondom de Verhuurderheffing vanuit de landelijke overheid en de omvangrijke saneringssteun door het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (inmiddels Autoriteit Wonen) leiden tot een significante aantasting van de operationele kasstroom van woningcorporaties.

Woonkwartier heeft haar financiële meerjarenplan zodanig aangepast op deze maatregelen dat de beschikbaarheid van faciliteiten voor financiering en herfinanciering gecontinueerd wordt. Woonkwartier voldoet in de meerjarenplanning aan de financiële kengetallen zoals deze door toezichthouders en ander financiële stakeholders worden gehanteerd. Doordat Woonkwartier minder afhankelijk wil zijn van een beperkt aantal financiers is Woonkwartier doorlopend op zoek naar andere bronnen voor lange termijn financiering. Woonkwartier hanteert het eigen middelen beleid van het Waarborgfonds voor de Sociale Woningbouw. Woonkwartier heeft daardoor de mogelijkheid om niet-DAEB investeringen en aflossingen van niet-DAEB leningen te financieren uit de positieve operationele kasstroom en de aanzienlijke kasstromen verkopen uit bestaand bezit.

Over 2022 en 2021 is om deze reden geen extra niet-DAEB financiering aangetrokken. De verwachting is dat Woonkwartier ook in 2023 de niet-DAEB investeringen uit eigen middelen kan financieren en voor haar DAEB financiering kan volstaan met het aantrekken van WSW geborgde financiering. Voor de beschikbaarheid van financiering is de organisatie sterk afhankelijk van het blijvend functioneren van het borgingsstelsel via het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

### Reële waarde van financiële instrumenten

De reële waarde is het bedrag waarvoor een actief kan worden verhandeld of een passief kan worden afgewikkeld tussen ter zake goed geïnformeerde partijen, die tot een transactie bereid en onafhankelijk van elkaar zijn. Indien niet direct een betrouwbare reële waarde is aan te wijzen, wordt de reële waarde benaderd door deze af te leiden uit de reële waarde van bestanddelen of van een soortgelijk financieel instrument, of met behulp van waarderingmodellen en waarderingstechnieken. Hierbij wordt gebruikgemaakt van recente gelijksoortige 'at arm's length'-transacties, en van netto contante waarderingmethodes waarbij rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden.

## 8. Toelichting op de geconsolideerde balans

### ACTIVA

(Bedragen x € 1.000)

#### 8.1. Vastgoedbeleggingen

##### 8.1.1 DAEB-vastgoed in exploitatie

	2022	2021
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	556.102	534.626
Herwaarderings	917.161	743.344
Cumulatieve waardeverminderingen	-14.293	-25.560
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>1.458.970</b>	<b>1.252.410</b>

Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	4.202	0
Inbreng sloopwaarde naar activa in ontwikkeling	0	-376
Renovaties	14.513	18.769
Opleveringen renovaties uit activa in ontwikkeling	0	288
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	-14.513	-19.057
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	143	3.309
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-292	-515
Desinvesteringen herwaarderings	-1.318	-1.945
Subsidies	0	-170
Herwaardering	-92.440	175.831
Waardevermeerderingen	361	30.225
Mutatie cumulatieve waardevermindering	10.992	0
Herclassificaties verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	172
Herclassificaties herwaarderings	0	-70
Herclassificaties waardevermeerdering	0	98
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-78.352</b>	<b>206.559</b>

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	574.668	556.102
Herwaarderings	823.764	917.161
Cumulatieve waardeverminderingen	-17.814	-14.293
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>1.380.618</b>	<b>1.458.970</b>

##### 8.1.2 Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie

	2022	2021
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	57.609	57.958
Herwaarderings	19.948	13.855
Cumulatieve waardeverminderingen	-3.692	-6.448
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>73.865</b>	<b>65.365</b>

Renovaties	135	20
Opleveringen nieuwbouw uit activa in ontwikkeling	1.099	0
Aankopen ten behoeve van de exploitatie	0	36
Waardeverminderingen opgeleverde renovaties	-135	-56
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-499	-238
Desinvesteringen herwaarderings	-26	-14
Desinvesteringen waardeverminderingen	-25	0
Herclassificaties verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	-166
Herclassificaties herwaarderings	0	-34
Herwaardering	-3.792	6.127
Waardevermeerderingen	1.613	2.826
Mutatie cumulatieve waardevermindering	-644	0
Herclassificaties herwaarderings	0	14
Herclassificaties waardeverminderingen	0	-14
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-2.274</b>	<b>8.501</b>

Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	58.344	57.609
Herwaarderings	17.743	19.892
Cumulatieve waardeverminderingen	-4.496	-3.636
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>71.591</b>	<b>73.865</b>

In de posten DAEB-vastgoed in exploitatie en niet-DAEB-vastgoed in exploitatie zijn 9.128 woningen (waarvan 249 niet-DAEB), 570 garages (volledig niet-DAEB) en 66 bedrijfsruimten (waarvan 46 niet-DAEB) opgenomen.

De niet-DAEB verhuureenheden worden in eigendom van de corporatie aangehouden, omdat er sprake is van complexen met gemengd bezit en vanwege gemaakte strategische keuzes voor diversiteit in de wijken.

De totale mutatie in de vastgoedportefeuille is als volgt te verklaren (x € 1 miljoen):

	DAEB	niet-DAEB	Totaal
<b>Marktwaaarde 2021</b>	1.458.970	73.865	1.532.835
<b>Voorraadmutaties</b>			
Verkoop / sloop / overig weg	-1.609	-550	-2.159
Nieuwbouw / aankoop / overig nieuw	-74	0	-74
Wijziging waarderingsmodel - oude waarde	169	0	169
Wijziging waarderingsmodel - nieuwe waarde	3.380	887	4.267
<b>Subtotaal voorraadmutaties</b>	<b>1.866</b>	<b>337</b>	<b>2.203</b>
<b>Mutatie vastgoedgegevens</b>			
Contracthuur	20.720	1.009	21.730
Leegstand	1.773	188	1.961
Maximale huur	1.735	0	1.735
Mutatiegraad doorexpluiten	2.417	236	2.653
WOZ-waarde	-5.266	-107	-5.373
Contractgegevens BOG/MOG/ZOG	-2.409	3	-2.406
Complexdefinitie en verkooprestricties	3.115	96	3.211
<b>Subtotaal mutatie vastgoedgegevens</b>	<b>22.085</b>	<b>1.426</b>	<b>23.511</b>
<b>Methodische wijzigingen handboek en software</b>			
Aanpassing BOG huurverhogingsmoment direct bij verho	32	6	38
Aanpassing grondslag indexatie contracthuur woningen	26.445	857	27.301
Overdrachtskosten	-15.515	-714	-16.229
<b>Subtotaal methodische wijzigingen handboek en softwar</b>	<b>10.961</b>	<b>149</b>	<b>11.110</b>
<b>Parameteraanpassingen als gevolg van marktontwikkelingen</b>			
Macro-economische parameters	11.574	880	12.453
Liberalisatiegrens	-4.068	-48	-4.116
Mutatiegraad uitponden	9.529	935	10.464
Reguliere huurstijging	-17.726	10	-17.716
Markthuur	26.013	1.777	27.790
Markthuurstijging	-281	-543	-824
Leegwaarde	-135	455	321
Leegwaardestijging	-25.168	-1.711	-26.878
Splitsingskosten	-54	-7	-61
Verkoopkosten	858	25	883
Instandhoudings- en mutatieonderhoud	-15.698	-723	-16.422
Beheerkosten	-1.092	-38	-1.130
Belastingen en verzekeringen	619	17	637
Verhuurderheffing	45.654	315	45.969
Disconteringsvoet	-56.930	-3.916	-60.846
Exit yield	-86.359	-1.614	-87.973
<b>Subtotaal parameteraanpassingen als gevolg van markto</b>	<b>-113.264</b>	<b>-4.185</b>	<b>-117.450</b>
<b>Marktwaaarde 2022</b>	<b>1.380.618</b>	<b>71.591</b>	<b>1.452.209</b>

Impact van een aanpassing per parameter op totale marktwaarde (Bedragen x € 1.000):

Wijziging parameter	Effect op marktwaarde	
<b>Waarde portefeuille 2022 Q4</b>	<b>1.452.208.884</b>	
Contractuur		
+ €25	29.778.453	2,1%
- €25	-29.113.832	-2,0%
WOZ-waarde		
+ 10%	-2.936.025	-0,2%
- 10%	2.936.709	0,2%
Prijsinflatie		
+ 1 %-punt	85.097.504	5,9%
- 1 %-punt	-34.299.274	-2,4%
Mutatiegraad		
+ 1 %-punt	32.630.270	2,2%
- 1 %-punt	-36.361.599	-2,5%
Maximale huur		
+ 10%	11.400.649	0,8%
- 10%	-23.569.724	-1,6%
Markthuur		
+ 10%	64.568.344	4,4%
- 10%	-34.949.906	-2,4%
Leegwaarde		
+ 10%	61.352.601	4,2%
- 10%	-33.108.656	-2,3%
Disconteringsvoet		
+ 0,5 %-punt	-61.813.844	-4,3%
- 0,5 %-punt	70.233.146	4,8%
Exit yield		
+ 0,5 %-punt	-43.809.580	-3,0%
- 0,5 %-punt	75.502.696	5,2%

Beleidswaarde

In onderstaande tabellen wordt aangegeven welk effect aanpassing van deze uitgangspunten heeft op de beleidswaarde (Bedragen x € 1.000):

Wijziging parameter	Effect op de beleidswaarde	
<b>Waarde portefeuille 2022 Q4</b>	<b>839.128.477</b>	
Beleidshuur		
+ €25	40.775.523	4,9%
- €25	-44.804.898	-5,3%
Overdrachtskosten		
+ 1 %-punt	-1.685.830	-0,2%
- 1 %-punt	1.727.221	0,2%
Contractuur		
+ €25	24.997.957	3,0%
- €25	-25.800.688	-3,1%
WOZ-waarde		
+ 10%	-497.289	-0,1%
- 10%	497.289	0,1%
Mutatiegraad		
+ 1 %-punt	8.899.178	1,1%
- 1 %-punt	-11.280.425	-1,3%
Markthuur		
+ 10%	10.722.207	1,3%
- 10%	-10.621.749	-1,3%
Disconteringsvoet		
+ 0,5 %-punt	-78.077.653	-9,3%
- 0,5 %-punt	94.467.439	11,3%
Exit yield		
+ 0,5 %-punt	-4.838.534	-0,6%
- 0,5 %-punt	5.785.960	0,7%
Beleidsbeheer		
+ €100	-27.842.404	-3,3%
- €100	27.842.404	3,3%
Beleidsonderhoud		
+ €100	-27.842.404	-3,3%
- €100	27.842.404	3,3%

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

	DAEB vastgoed in exploitatie 2022	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2022	Totaal	DAEB vastgoed in exploitatie 2021	Niet-DAEB vastgoed in exploitatie 2021
<b>Marktwaarde per 31 december</b>	<b>1.380.618</b>	<b>71.591</b>	<b>1.452.209</b>	<b>1.458.970</b>	<b>73.865</b>
Beschikbaarheid (doorexploiteren)	113.776	5.842	119.619	91.200	13.024
Betaalbaarheid (huren)	-500.063	-14.885	-514.948	-594.032	-15.310
Kwaliteit (onderhoud)	-233.247	-6.199	-239.446	-221.536	-6.955
Beheer (beheerkosten)	20.310	1.386	21.695	-20.413	-18
Subtotaal	-599.224	-13.856	-613.080	-744.781	-9.259
<b>Beleidswaarde</b>	<b>781.394</b>	<b>57.735</b>	<b>839.128</b>	<b>714.189</b>	<b>64.606</b>

#### Verzekeringen en zekerheden

De vastgoedbeleggingen zijn verzekerd tegen aanschaf- c.q. voortbrengingskosten. Jaarlijks wordt de verzekerde waarde aangepast aan het indexcijfer voor nieuwbouwwoningen zoals dit door het CBS wordt berekend. De verzekerde som op basis van herbouwwaarde op balansdatum bedraagt € 309 miljoen voor het overig vastgoed. De reguliere verhuureenheden kennen o.b.v. de polis bij onze verzekeraar geen verzekerd bedrag.

Het onroerend goed is nagenoeg in zijn geheel gefinancierd met rijksleningen of met kapitaalmarktleningen onder overheidsgarantie. Er zijn geen hypothecaire zekerheden afgegeven.

Woonkwartier heeft het WSW gevolmachtigd om, in voorkomende gevallen, een hypotheek te vestigen op het gehele bezit. Van deze volmacht heeft WSW gedurende het verslagjaar geen gebruik gemaakt.

#### 8.1.3 Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Verkrijgingsprijzen	28.716	30.607
Cumulatieve waardeveranderingen	13.473	8.617
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>42.189</b>	<b>39.224</b>
Terugkopen	-306	-1.196
Verminderingen beëindigde regelingen	-479	-695
Waardeveranderingen	-95	5.315
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen	-366	-459
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-1.246</b>	<b>2.965</b>
Verkrijgingsprijzen	27.931	28.716
Cumulatieve waardeveranderingen	13.013	13.473
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>40.944</b>	<b>42.189</b>

In de post onroerende zaken verkocht onder voorwaarden zijn in totaal 208 (31-12-2022) verhuureenheden opgenomen. Hiervan zijn 34 verhuureenheden verkocht met een terugkoopplicht en 174 met een terugkooprecht. Er wordt gebruik gemaakt van contractvormen die de goedkeuring van de Minister hebben.

In het boekjaar 2022 zijn 3 woningen teruggekocht en er heeft een afkoop plaatsgevonden van 4 woningen. Van deze drie woningen staan twee woningen op voorraad. Deze woningen zijn in 2023 verkocht.

Het grootste deel van de contracten is gebaseerd op het "Slimmer Kopen" principe waarbij sprake is van verleende kortingen op de marktwaarde tussen 10% en 35%. Voorts zijn een beperkt aantal contracten afgesloten vanuit het "Koopgarant" principe. Hier geldt een terugkoopplicht en zijn kortingen verleend met een bandbreedte tussen 20% en 30%.

#### 8.1.4 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2022	2021
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	19.003	11.948
Cumulatieve waardeverminderingen	-9.602	-6.462
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>9.400</b>	<b>5.486</b>
Investeringen	17.197	6.986
Aanwending voorziening onrendabele investeringen	-3.773	-2.881
Inbreng sloopwaarde	0	376
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-5.301	0
Waardevermeerderingen	466	0
Correctie verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	-308
Desinvesteringen herwaarderings	-106	-68
Desinvesteringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-136	-191
<b>Totaal mutaties</b>	<b>8.347</b>	<b>3.914</b>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	30.762	19.003
Cumulatieve waardeverminderingen	-13.015	-9.602
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>17.747</b>	<b>9.400</b>

In de post vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie is voor € 3,6 miljoen (2021: € 3,4 miljoen) aan grondposities opgenomen.

## 8.2. Materiële vaste activa

8.2.1 Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	2022	2021
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	6.796	6.303
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-2.919	-2.383
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>3.877</b>	<b>3.920</b>
Investeringen	268	508
Desinvesteringen	0	-15
Desinvesteringen afschrijvingen en waardeverminderingen	-29	10
Afschrijvingen	-601	-546
<b>Totaal mutaties</b>	<b>-362</b>	<b>-43</b>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	7.064	6.796
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.549	-2.919
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>3.515</b>	<b>3.877</b>

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

- grond	geen afschrijvingen
- opstal	lineair 40 jaar
- inrichting	lineair 15 jaar
- installaties	lineair 15 jaar
- vervoermiddelen	lineair 3-5 jaar
- hard- en software	lineair 2-5 jaar
- inventaris	lineair 5-15 jaar

## 8.3. Financiële vaste activa

8.3.1 Andere deelnemingen	SWZ - Van Agtmaal v.o.f.	ZAB B.V.	2022	2021
Stand per 1 januari	0	47	47	47
Voorziening deelneming	-32	0	-32	0
Resultaat deelnemingen	358	0	358	0
Resultaat deelnemingen (correctie vj)	434	0	434	0
Desinvesteringen	0	-47	-47	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>760</b>	<b>0</b>	<b>760</b>	<b>47</b>

De deelnemingen betreffen:

	Aandeel
SWZ- Van Agtmaal v.o.f. te Oudenbosch	50%
ZAB B.V. te Oudenbosch	50%

ZAB B.V. te Oudenbosch is in 2022 geliquideerd en het aandeel in het eigen vermogen ZAV B.V. is aan de aandeelhouder Bouwkwartier B.V. gestort.

8.3.2 Vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen	2022	2021
Vorderingen	971	948
Cumulatieve waardeverminderingen	-971	-948
<b>Stand per 1 januari</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Rente	24	23
Waardeverminderingen	-21	0
Uitkering	-1.750	0
Reclassificatie naar schulden	776	0
Terugnemingen waardeverminderingen	971	-23
<b>Totaal mutaties</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Vorderingen	0	971
Cumulatieve waardeverminderingen	0	-971
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Onder vorderingen op maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn leningen opgenomen aan SWZ-van Agtmaal V.O.F. voor € 0 (2021: € 0,97 miljoen).

Het betreft een lening met een rente percentage van 2,5% (2021: 2,5%). Er zijn geen afspraken gemaakt over de looptijd.

Omtrent zekerheden is niets overeengekomen. Wegens toekomstige onzekerheid is in het verleden een voorziening gevormd voor de gehele vordering.

Op 7 november 2022 heeft de directie van SWZ- Van Agtmaal v.o.f. besloten tot het doen van een uitkering in totaal groot € 3.500.000 (50% voor Bouwkwartier B.V.).

### 8.3.3 Latente belastingvorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
Waarderingsverschil leningen o/g	4.635	5.279
Waarderingsverschil afschrijvingspotentieel	1.588	1.475
Waarderingsverschil derivaten	693	782
Waarderingsverschil woningen bestemd voor verkoop	301	454
<b>Totaal latente belastingvorderingen</b>	<b>7.217</b>	<b>7.990</b>

De actieve belastinglatenties bestaan uit tijdelijke verschillen tussen de commerciële en de fiscale jaarrekening bij de waardering van leningen o/g, waardering van derivaten en huurwoningen bestemd voor verkoop en fiscaal afschrijvingspotentieel.

De latenties zijn gewaardeerd op contante waarde. Hierbij is het aflopende belastingtarief tot 25,8% gehanteerd (2021: 25,8%) en een disconteringsvoet van 2,066% (2021: 2,15%)

De nominale waarde van de latenties bedraagt € **10,4 miljoen**. De latenties hebben een gemiddelde looptijd van **25 jaar**. Naar schatting zal € **1,5 miljoen** binnen 1 jaar verrekenbaar zijn.

De nominale waarde van de niet opgenomen latentie inzake het waarderingsverschil van het vastgoed in exploitatie bedraagt circa € **56 miljoen**. Dit is exclusief de nominale waarde voor de opgenomen latentie voor verkopen en latentie voor afschrijvingspotentieel.

Onder de Waarderingsverschil leningen o/g is de latente belastingvordering van de Vestia-lening verantwoord. Met de Belastingdienst is overeengekomen dat het in 2021 als volkshuisvestelijke bijdrage verantwoorde agio op de lening ruil Vestia voor 50% in 2021 aftrekbaar is en voor 50% in 2022. Als gevolg hiervan ontstaat op 31 december 2021 een latente belastingvordering. Deze latentie is in het boekjaar 2022 niet meer aanwezig.

### 8.4. Voorraden

#### 8.4.1 Vastgoed bestemd voor de verkoop

	31-12-2022	31-12-2021
Teruggekochte VOV-woningen	294	230
<b>Totaal vastgoed bestemd voor de verkoop</b>	<b>294</b>	<b>230</b>

### 8.5. Vorderingen

Alle vorderingen hebben een resterende looptijd korter dan een jaar. De reële waarde van de vorderingen benadert de boekwaarde, gegeven het kortlopende karakter ervan en het feit dat waar nodig voorzieningen voor oninbaarheid zijn gevormd.

#### 8.5.1 Huurdebiteuren

	31-12-2022	31-12-2021
Huurdebiteuren	2.062	1.214
Voorziening wegens oninbaarheid	-1.022	-945
<b>Totaal huurdebiteuren</b>	<b>1.041</b>	<b>269</b>

Hoogte huurdebiteurensaldo wordt met name veroorzaakt door openstaande posten van Groenhuysen (EUR 235K) en van de Gemeente Halderberge (EUR 251K) i.v.m. recent overeengekomen huurcontract opvanglocatie Oekraïense vluchtelingen. Posten lopen in januari 2023 weg.

#### 8.5.3 Belastingen en premies sociale verzekeringen

	31-12-2022	31-12-2021
Vennootschapsbelasting	1.280	533
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b>1.280</b>	<b>533</b>

#### 8.5.4 Overige vorderingen

	31-12-2022	31-12-2021
Overige debiteuren	207	230
<b>Totaal overige vorderingen</b>	<b>207</b>	<b>230</b>

#### 8.5.5 Overlopende activa

	31-12-2022	31-12-2021
Vooruitbetaalde bedragen	301	281
Nog te ontvangen bedragen	0	2
<b>Totaal overlopende activa</b>	<b>301</b>	<b>283</b>

### 8.6. Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
Rekeningen-courant bank	12.402	17.139
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>12.402</b>	<b>17.139</b>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 8.7. Groepsvermogen

#### 8.7.1 Eigen vermogen

Het geconsolideerd nettoresultaat na belastingen toekomend aan Woonkwartier is gelijk aan het totaalresultaat. Het eigen vermogen wordt in de toelichting op de balans in de enkelvoudige jaarrekening nader toegelicht.

### 8.8. Voorzieningen

#### 8.8.1 Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen

	2022	2021
Stand per 1 januari	5.993	0
Dotatie	16.983	27.987
Aanwending	-18.421	-21.994
<b>Stand per 31 december</b>	<b>4.556</b>	<b>5.993</b>

De voorziening onrendabele investeringen heeft betrekking op het verlieslatende deel van contracten afgesloten ten behoeve van renovaties van bestaande woningen en projecten in ontwikkeling waarvoor nog onvoldoende kosten zijn gemaakt om het bedrag daarop in mindering te brengen.

De voorziening onrendabele investeringen en herstructurering is overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 4.556 (2021: € 5.993k) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2021: € 0) na vijf jaar.

#### 8.8.2 Overige voorzieningen

	2022	2021
Loopbaanbudget	189	161
Voorziening deelnemingen	0	32
Voorziening claims	0	222
<b>Stand per 31 december</b>	<b>189</b>	<b>415</b>

De overige voorzieningen zijn overwegend kortlopend van aard. Verwacht wordt dat van dit bedrag op balansdatum een bedrag van € 189k (2021: € 415k) binnen een jaar wordt gerealiseerd en een bedrag van € 0 (2021: € 0) na vijf jaar.

	2022	2021
Loopbaanbudget		
Stand per 1 januari	161	145
Dotatie	45	30
Vrijval	-18	-14
<b>Stand per 31 december</b>	<b>189</b>	<b>161</b>

	2022	2021
Voorziening deelnemingen		
Stand per 1 januari	32	104
Dotatie	-32	-72
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>32</b>

De voorziening deelnemingen betreft een 50% deelneming in SWZ-van Agtmaal V.O.F.

	2022	2021
Voorziening claims		
Stand per 1 januari	222	0
Dotatie	0	222
Vrijval	-222	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b>0</b>	<b>222</b>

Vorig jaar is een voorziening opgenomen van € 222k voor de rechtszaak tbv Renolution. Inmiddels is door het gerechtshof een uitspraak gedaan op 17-1-2023. Partij Stichting Woonkwartier zal aan partij Renolution Bouw B.V. een bedrag betalen van € 50.000. Bedrag is nu onder de kortlopende schulden gepresenteerd.

#### 8.9.1 Schulden aan banken

	2022	2021
Stand per 1 januari (lang- en kortlopend)	322.303	306.578
Nieuwe leningen	38.000	34.460
Aflossingen	-25.281	-17.966
Amortisatie	-871	-769
Stand per 31 december (lang- en kortlopend)	334.151	322.303
Waarvan opgenomen onder schulden op korte termijn	9.194	26.153
<b>Waarvan opgenomen onder schulden op lange termijn</b>	<b>324.958</b>	<b>296.151</b>

	nominale aflossing	Agio	Totaal
Aflosbaar over 1 jaar	8.401	791	9.192
Aflosbaar over 2 jaar	6.188	792	6.980
Aflosbaar over 3 jaar	8.708	793	9.501
Aflosbaar over 4 jaar	7.355	793	8.148
Aflosbaar over 5 jaar	5.846	794	6.640
Resterende looptijd > 5 jaar	270.326	23.364	293.690
	<b>306.824</b>	<b>27.327</b>	<b>334.151</b>

	Schulden nominaal	Agio	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	294.105	28.198	322.303	306.578
Bij: nieuwe leningen	38.000	0	38.000	34.360
Af: aflossingen	-25.281	0	-25.281	-17.966
Af/bij: amortisatie	0	-871	-871	-769
Boekwaarde per 31 december	<b>306.824</b>	<b>27.327</b>	<b>334.151</b>	<b>322.203</b>
Marktwaarde per 31 december			314.297	405.452

#### Marktwaarde

De marktwaarde (reële waarde) van de leningen is de waarde van de leningen, waarbij de toekomstige rente- en aflossingsverplichtingen contant gemaakt zijn tegen actuele rentetarieven. De marktwaarde per 31 december 2022 bedraagt € 314 miljoen exclusief opgelopen rente (31 december 2021: € 405 miljoen exclusief opgelopen rente).

De marktwaarde van de leningen is berekend tegen de swapcurve op basis van de 6-maands euribor plus 0,00% opslag voor de gemiddelde looptijd van de leningen van 12,6 jaar. De marktwaarde van de basisrenteleningen is bepaald door de basisrente + opslag te nemen tot opslagerherziening en enkel de basisrente vanaf de opslagerherziening. De marktwaarde van leningen met renteconversie is bepaald vanaf de rekendatum tot de renteconversie. De reële waarde van roll-over leningen is gelijk aan de nominale waarde.

De marktwaarde van de renteswaps is berekend tegen de €STR-curve en is inclusief opgelopen rente. De 1-jaars marktrente exclusief opslag bedraagt ultimo 2022 0,31%. Indien de marktwaarde zou worden berekend exclusief de kredietopslag, dan bedraagt deze € 2.923.527 negatief (2021: € 11.211.831 negatief).

#### Leningruil Vestia

Woonkwartier neemt deel aan de lening ruil met Vestia. Hierbij worden relatief dure leningen van Vestia door de overige corporaties geruild met eigen marktconforme leningen. Hierdoor wordt de hoge rentelast van Vestia structureel verlaagd gedurende 40 jaar.

De uitvoering van de leningenruil is eind december 2021 gefinaliseerd. Deze lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen. Het agio is als een eenmalige jaarlast verwerkt in de winst – en verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage. De volkshuisvestelijke bijdrage wordt als agio in de balans opgenomen onder de langlopende schulden en valt in de volgende 40 jaar vrij via de methode van de effectieve rente. Door de verwerking van deze vrijval van agio in het resultaat heeft deze duurdere lening, maar beperkt effect op de totale rentelast.

#### Borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Per ultimo 2022 is er in totaal voor een schuldrestant ad € 306,8 miljoen (ultimo 2021: € 294,1 miljoen) borging verstrekt door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

#### Rente- en kasstroomrisico

Hieronder is de leningportefeuille uitgesplitst naar rentepercentage, renteherzieningsperiode en resterende looptijd:

Rentepercentages	€	Renteherzieningsperiode	€	Resterende looptijd	€
Roll over	€ 31.200.000	nvt	€ 230.771.205	< 1 jaar (kortlopend)	€ 9.192.577
-1%-0%	€ 12.000.000				
0% - 1%	€ 53.552.485	van 1 tot 3 maanden	€ 1.000.000	van 1 jaar tot 5 jaar	€ 18.085.397
1% - 2%	€ 66.618.941	van 3 maanden tot 6 maanden	€ 23.000.000	van 5 jaar tot 10 jaar	€ 54.500.000
2% - 3%	€ 15.000.000	van 6 maanden tot 1 jaar	€ 5.000.000	van 10 jaar tot 15 jaar	€ 72.972.727
3% - 4%	€ 67.933.333	van 1 jaar tot 5 jaar	€ 47.052.485	van 15 tot 20 jaar	€ 40.207.458
4% - 5%	€ 60.518.931	van 5 jaar tot 10 jaar	€ -	> 20 jaar	€ 111.865.531
5% - 6%	€ -	> 10 jaar	€ -		
> 6%	€ -				
	€ 306.823.690		€ 306.823.690		€ 306.823.690

De leningenportefeuille is als volgt samengesteld:

	2022	2021
Vastrentende leningen	228.124	207.904
Variabelrentende leningen	41.200	48.700
Basisrenteleningen	37.500	37.500
Stand per 31 december	<b>306.824</b>	<b>294.104</b>

Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, zonder het effect van renteswaps, bedraagt 3,026% (2021: 2,897%). Het gemiddelde rentepercentage van de leningenportefeuille, inclusief het effect van renteswaps, bedraagt 2,785% (2021: 2,870%). De duration van de leningenportefeuille bedraagt 12,6 jaar (2021:13,6 jaar).

De basisrenteleningen hebben een rentetarief dat bestaat uit twee componenten, zijnde een basisrente en een liquiditeitsopslag. De basisrente geldt voor de volledige looptijd van de leningen. De liquiditeitsopslag geldt voor de overeengekomen periode.

Na afloop van deze periode dient een nieuwe liquiditeitsopslag met de bank overeengekomen te worden.

De liquiditeitsopslag van de huidige basisrenteleningen bedraagt tussen 7 en 20 basispunten. De variabelrentende leningen (zogenoemde roll-over leningen) dragen een variabel rentepercentage gebaseerd op de Euribor met een gewogen gemiddelde opslag van 14 basispunten.

#### Renteherzieningsdata

Referentie	Startdatum	Einddatum	Rente %	rente-conversie	Hoofdsom	Eindaflossing
134 / WSW 45463	1-10-2014	1-2-2044	2,91%	1-2-2024	€ 5.000.000	€ 5.000.000
512 / WSW 46506	29-11-2016	29-11-2033	0,43%	29-11-2026	€ 1.436.612	€ -
513 / WSW 46504	29-11-2017	29-11-2033	0,72%	29-11-2027	€ 1.284.699	€ -

## Leningen met variabele rente

Voor de variabel rentende leningen is voor € 31,2 miljoen aan renteswaps aangegaan om het variabel renterisico op deze leningen af te dekken. Deze renteswaps hebben de volgende kenmerken:

Renteswap	Nominaal value	Ingangsdatum	Einddatum		Te ontvangen vari:	Te betalen vaste rente
IRS0000757 RABO	1.200.000,00	39.661,00	1-8-2023		EUR 3M	5,0200%
IRS0000754 RABO	1.000.000,00	39.052,00	1-9-2023		EUR 3M	4,4400%
IRS0000443 RABO	4.000.000,00	40.360,00	1-7-2025		EUR 3M	5,0800%
IRS0000500 RABO	5.000.000,00	40.452,00	1-10-2028		EUR 3M	4,0450%
IRS0000758 RABO	1.000.000,00	39.873,00	1-3-2029		EUR 3M	3,9800%
IRS0000460 RABO	6.000.000,00	40.119,00	1-11-2029		EUR 3M	4,4950%
IRS0000501 RABO	5.000.000,00	40.513,00	1-12-2030		EUR 3M	3,9750%
IRS0000444 RABO	4.000.000,00	40.513,00	2-12-2030		EUR 3M	5,0400%
ISFS000034 RABO	4.000.000,00	40.182,00	2-1-2040		EUR 3M	4,6900%
	31.200.000,00					

Alle renteswaps zijn 100% effectief. Bedragen en looptijden van de renteswaps en onderliggende leningen komen exact overeen.

Voor het effectieve deel van de hedge worden de resultaten van het hedge-instrument en de afgedekte positie overeenkomstig de regels voor kostprijs hedge-accounting van Richtlijn 290 gelijktijdig in de winst- en verliesrekening verwerkt. Omdat de hedge volledig effectief is, zijn de resultaten gelijk en tegengesteld aan elkaar waardoor het netto-effect in de winst- en verliesrekening nihil zal zijn.

Met de Rabobank is een threshold afgesproken van € 37,0 miljoen (2021: € 37,0 miljoen).

### 8.9.2 Verplichtingen uit hoofde van onroerende zaken verkocht onder voorwaarden

	2022	2021
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	28.716	30.607
Verminderings/vermeerderingen na overdracht	11.431	7.347
Schuld per 1 januari	<u>40.147</u>	<u>37.954</u>
Teruggekochte onroerende zaken onder voorwaarden	-306	-1.196
Verminderings beëindigde regelingen	-479	-695
Opwaarderingen	0	4.469
Afwaarderingen	-174	0
Waardeveranderingen terugkopen en verminderingen	-303	-385
Totaal mutaties	<u>-1.262</u>	<u>2.193</u>
Terugkoopverplichting ontstaan bij overdracht	27.931	28.716
Verminderings/vermeerderingen na overdracht	10.955	11.431
<b>Schuld per 31 december</b>	<b><u>38.886</u></b>	<b><u>40.147</u></b>

### 8.9.3 Overige schulden

	2022	2021
Stand per 1 januari	3.553	3.998
Mutatie	-446	-445
<b>Stand per 31 december</b>	<b><u>3.107</u></b>	<b><u>3.553</u></b>

Door de fusie tot Woonkwartier in 2016 heeft er harmonisatie van de grondslagen plaatsgevonden, aangezien één fusiepartner haar derivaten waardeerde op marktwaarde op de balans. Aangezien de hedgerelaties niet met terugwerkende kracht vastgesteld konden worden was er voor deze partij pas een effectieve hedgerelatie mogelijk per 01 januari 2016. De marktwaarde (2015) hiervan ad. EUR 8 mio is gewaardeerd op de balans en wordt geamortiseerd over de resterende looptijd van de derivaten tot en met 2030. Met ingang van boekjaar 2016 heeft Woonkwartier hedgedocumentatie opgesteld en wordt voor de volledige portefeuille kostprijs hedge-accounting toegepast. Het kortlopend deel in 2022 bedraagt € 0,45 miljoen.

## 8.10. Kortlopende schulden

### 8.10.1 Schulden aan banken

	31-12-2022	31-12-2021
Aflossingsverplichtingen leningen komend boekjaar	9.193	26.152
<b>Totaal schulden aan banken</b>	<b><u>9.193</u></b>	<b><u>26.152</u></b>

De reële waarde van de financiële verplichtingen benadert de boekwaarde.

### 8.10.2 Schulden aan leveranciers en handelskredieten

	31-12-2022	31-12-2021
Crediteuren	<u>1.635</u>	<u>1.471</u>

**8.10.3 Schulden aan rechtspersonen en vennootschappen die een deelneming hebben in de rechtspersoon of waarin de rechtspersoon een deelneming heeft**

	2022	2021
Schulden	0	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
Stand per 1 januari	<u>0</u>	<u>0</u>
Stortingen	0	0
Reclassificatie vanuit vorderingen	776	0
Totaal mutaties	<u>776</u>	<u>0</u>
Schulden	776	0
Cumulatieve waardeverminderingen	0	0
<b>Stand per 31 december</b>	<b><u>776</u></b>	<b><u>0</u></b>

Onder schulden op maatschappijen waarin wordt deelgenomen zijn leningen opgenomen aan SWZ-van Agtmaal V.O.F. voor € 0,8 miljoen. Het betreft een lening met een rente percentage van 2,5% (2021: 2,5%). Er zijn geen afspraken gemaakt over de looptijd. Omtrent zekerheden is niets overeengekomen.

**8.10.4 Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen**

	31-12-2022	31-12-2021
Loonheffing en sociale lasten	135	119
Omzetbelasting	587	989
Pensioenen	0	2
<b>Totaal belastingen en premies sociale verzekeringen</b>	<b><u>722</u></b>	<b><u>1.110</u></b>

**8.10.5 Overige schulden**

	31-12-2022	31-12-2021
Overige schulden	1.327	2.183
<b>Totaal overige schulden</b>	<b><u>1.327</u></b>	<b><u>2.183</u></b>

**8.10.6 Overlopende passiva**

	31-12-2022	31-12-2021
Nog te betalen rente geldleningen	2.955	2.782
Nog te betalen rente derivaten	343	343
Vooruitontvangen huren	487	488
Reservering verlofdagen	186	155
<b>Totaal overlopende passiva</b>	<b><u>3.971</u></b>	<b><u>5.951</u></b>

Alle kortlopende schulden hebben een looptijd korter dan één jaar. De reële waarde van de kortlopende schulden benadert de boekwaarde.

Onder de overige schulden is een vooruitontvangen subsidie van € 579.100 (2021: € 1.158.200) opgenomen. Dit betreft een voorschot van de Provincie Noord-Brabant en dit subsidie bedrag is het maximum bedrag voor de renovatie van de Maria-bouw.

De volgende activiteiten worden uitgevoerd:

- het restaureren van het casco van het gebouw;
- het restaureren en behouden van specifieke monumentale elementen;
- het realiseren van duurzame energievoorziening.

Dit project past binnen de provinciale doelstelling omdat het project het behoud van cultureel erfgoed, leegstand tegen gaat en het project woningen toevoegt.

## 8.11. Niet in de balans opgenomen activa en verplichtingen

### 8.11.1 Investeringsverplichtingen

Er zijn niet in de balans opgenomen verplichtingen voor nieuwbouw, onderhoud en aankoop van woningen tot een bedrag van € 22,7 miljoen. Deze verplichtingen komen naar verwachting tot afwikkeling in een periode van een tot drie jaar ná balansdatum. Dit betreffen aangegane verplichtingen, dus het financiële effect en de bedragen zijn bekend. Het moment waarop de facturen worden ontvangen, zal grotendeels in 2023, danwel 2024 plaatsvinden.

### 8.11.2 Heffing saneringsfonds

De door de Waarborgfonds Sociale Woningbouw opgelegde saneringsheffingen, zijn (vooralsnog) niet meer aan de orde. Deze middelen werden ingezet om noodlijdende corporaties financieel er weer bovenop te helpen. Hiervoor is nu een Obligo verplichting ingesteld. Er zijn derhalve geen financiële effecten te verwachten.

### 8.11.3 WSW Obligo

De woningcorporatie heeft op grond van artikel 10, lid 2 onder c van het Reglement van Deelneming van WSW een obligolening aangetrokken. De obligolening ultimo 2022 heeft een hoofdsom van € 7,52 mio (2021: € 7,48 mio) hetgeen overeenkomt met 2,6% van het geborgd schuldrestant ultimo 2022. Over het niet opgenomen deel van de obligolening is de woningcorporatie jaarlijks een bereidstellingsprovisie verschuldigd aan de bank van 17 basispunten. De obligolening is een geborgde faciliteit waarop het WSW in bijzondere omstandigheden aanspraak kan maken. In de toekomst kan de situatie ontstaan dat het WSW aanvullend obligo ophaalt boven de jaarlijkse obligoheffing. Indien de woningcorporatie niet de mogelijkheid heeft om het aanvullend obligo te voldoen uit eigen middelen, kan het WSW een trekking doen op de obligolening. Een dergelijk verzoek van het WSW is pas aan de orde als het jaarlijks obligo niet toereikend is. Op basis van de prognoses van WSW is dit op basis van de huidige verplichtingen niet aan de orde. In het geval van een eventuele obligostorting, zal deze rechtstreeks ten gunste van WSW worden uitbetaald. De opgenomen obligolening moet nadien worden afgelost door de woningcorporatie.

### 8.11.4 Overige aansprakelijkheidsverplichtingen

De corporatie is firmant in één vennootschap onder firma. Uit hoofde hiervan is Woonkwartier hoofdelijk aansprakelijk voor de verplichtingen van deze vennootschap. Hiertoe zijn geen eventuele financiële effecten in te schatten.

### 8.11.5 Operationele leases

Ultimo boekjaar zijn de verplichtingen uit hoofde van operationele leases als volgt te specificeren:

Te betalen:

Binnen één jaar	€	116.038
Tussen een jaar en vijf jaar	€	38.854
Meer dan vijf jaar	€	-

Er zijn op dit moment geen indicaties van onzekerheden m.b.t. de bedragen. Gedurende het verslagjaar zijn in de winst- en verliesrekening voor € 90.981,45 aan leasebetalingen verwerkt.

### 8.11.6 Hypotheekrecht WSW

Het WSW heeft het eerste hypotheekrecht op al het vastgoed van Woonkwartier. Op dit moment is geen hypotheek gevestigd op het vastgoed van Woonkwartier.

### 8.11.7 Fiscale eenheid

Woonkwartier is hoofd van een fiscale eenheid voor de vennootschapsbelasting en omzetbelasting samen met Bouwkwartier B.V. Woonkwartier en de dochteronderneming zijn ieder hoofdelijk aansprakelijk voor de verschuldigde belastingen.

### 8.11.8 Huurverplichting

Het jaarlijks bedrag van met derden aangegane huurverplichtingen van onroerend goed bedraagt in totaal € 0,00. De huurverplichtingen zijn per 15-10-2022 beëindigd. Er zijn op dit moment geen indicaties van onzekerheden m.b.t. de bedragen.

### 8.11.9 Overige verplichtingen

Overige aangegane verplichtingen vloeien voort uit contracten die zijn aangegaan, die vooral betrekking hebben op het primaire systeem en de hosting van de omgeving. Dit is als volgt te specificeren:

Binnen één jaar	€	619.828
Tussen een jaar en vijf jaar	€	226.752
Meer dan vijf jaar	€	-

Dit betreffen aangegane verplichtingen (contracten met leveranciers) die het financiële effect weergeven, welke evenzeer zijn opgenomen in de jaarbegroting. De facturen worden maandelijks, danwel jaarlijks, ontvangen en betaald. Eventueel worden hiertoe overloopposten geboekt.

### 8.11.10 Bouwclaims

Woonkwartier heeft voor project Oostrand Zevenbergen reciprociteitsafspraken gemaakt. Indien deze afspraken niet worden nagekomen, heeft Woonkwartier op dit moment een mogelijke verplichting van circa € 1,5 miljoen. Medio februari 2022 is er evenwel een intentieovereenkomst gesloten met de betrokken partijen. Derhalve wordt het risico op nihil geschat.

### 8.11.11 Kredietfaciliteit

Woonkwartier heeft een kredietfaciliteit ter grootte van EUR 1 miljoen bij Rabobank West-Brabant Noord. Jaarlijks vindt vanuit de Kredietverstrekker (Rabobank) een kredietrevisie plaats, opdat de financiële positie van Woonkwartier wordt beoordeeld en gekeken wordt of de huidige financiering nog bij de plannen en bedrijfsvoering van Woonkwartier past. Deze beoordeling leidt tot een advies en eventuele aanpassingen. Bij opname van het krediet zal dit een beperkt financieel effect hebben ivm de tijdelijke aard. Wij hanteren daarnaast een helder Treasury beleid (i.s.m. Thésor) en zullen eventuele financieringsbehoefte tijdig signaleren, opdat reguliere financiering tijdig kan plaatsvinden en er geen gebruik hoeft te worden gemaakt van deze optie.

## 8.12. Verbonden partijen

Als verbonden partij worden aangemerkt alle rechtspersonen waarover overheersende zeggenschap, gezamenlijke zeggenschap of invloed van betekenis kan worden uitgeoefend. Ook rechtspersonen die overwegende zeggenschap kunnen uitoefenen worden aangemerkt als verbonden partij. Ook de statutaire directieleden, andere sleutelfunctionarissen in het management van Woonkwartier en nauwe verwanten zijn verbonden partijen.

Met de meeste van haar deelnemingen heeft Woonkwartier naast haar aandelenbelang ook een zakelijke relatie, waarbij producten (veelal onroerende zaken bestemd voor de verhuur) en/of diensten van de betreffende deelnemingen worden afgenomen. Deze transacties zijn steeds gebaseerd op gebruikelijke contractuele afspraken waarbij marktconforme condities zijn overeengekomen.

Woonkwartier is deelnemer in St. Woonwagengebeur Zuid-west Nederland en St. Klik voor Wonen.

## 9. Toelichting op de geconsolideerde winst- en verliesrekening

### 9.1. Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille

(Bedragen x € 1.000)

#### 9.1.1 Huuropbrengsten

	2022	2021
Woningen en woongebouwen	64.518	63.178
Onroerende zaken niet zijnde woningen	1.565	1.788
Te ontvangen netto huur	66.083	64.966
Huurderving wegens leegstand	-460	-833
Huurderving wegens oninbaarheid	-99	17
<b>Totaal huuropbrengsten</b>	<b>65.524</b>	<b>64.150</b>

#### 9.1.2 Opbrengsten servicecontracten

	2022	2021
Overige goederen, leveringen en diensten	1.974	1.836
Derving	-11	-72
<b>Totaal opbrengsten servicecontracten</b>	<b>1.963</b>	<b>1.764</b>

#### 9.1.3 Lasten servicecontracten

	2022	2021
Toegerekende lasten overige goederen, leveringen en diensten	-2.039	-2.222
In servicekosten begrepen loonkosten	0	0
<b>Totaal lasten servicecontracten</b>	<b>-2.039</b>	<b>-2.222</b>

#### 9.1.4 Lasten verhuur- en beheeractiviteiten

	2022	2021
Toegerekende organisatiekosten	-4.627	-4.262
<b>Totaal lasten verhuur en beheeractiviteiten</b>	<b>-4.627</b>	<b>-4.262</b>

De toegerekende organisatiekosten aan verhuur en beheeractiviteiten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan onder meer uit lonen en salarissen voor personeel dat primair bezig is met de exploitatie van het vastgoed.

#### 9.1.5 Lasten onderhoudsactiviteiten

	2022	2021
Onderhoudsuitgaven (niet cyclisch)	-13.075	-11.189
Onderhoudsuitgaven (cyclisch)	-14.910	-10.262
<b>Totaal onderhoudsuitgaven</b>	<b>-27.985</b>	<b>-21.451</b>

De onderhoudsuitgaven zijn te verdelen in:

	2022	2021
Planmatig onderhoud	-13.007	-8.249
Mutatie-onderhoud	-5.049	-4.128
Klachtenonderhoud	-6.356	-4.867
Toegerekende organisatiekosten	-3.573	-4.207
<b>Totaal</b>	<b>-27.985</b>	<b>-21.451</b>

De toegerekende organisatiekosten aan onderhoudskosten zijn gebaseerd op de gehanteerde verdeelsleutels zoals deze in paragraaf 6.3.1 zijn opgenomen. Deze kosten bestaan uit bedrijfskosten en lonen en salarissen welke verband houden met het onderhoud van vastgoed in exploitatie.

#### 9.1.6 Overige directe operationele lasten exploitatie bezit

	2022	2021
Gemeentelijke heffingen	-2.333	-2.226
Verhuurderheffing	-3.934	-7.587
Verzekeringskosten	-488	-463
<b>Totaal overige directe operationele lasten exploitatie bezit</b>	<b>-6.755</b>	<b>-10.276</b>

### 9.2. Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille

#### 9.2.1 netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille

	2022	2021
Voormalige huurwoningen	3.105	3.942
Bedrijfsruimtes / grond	0	8
Directe verkoopkosten	-59	-85
<b>Totaal netto verkoopresultaat vastgoedportefeuille</b>	<b>3.046</b>	<b>3.865</b>

De verkoopopbrengst betreft 12 voormalige huurwoningen en 1 teruggekochte en verkochte VOV woning (2021: 27 woningen).

De verkoopopbrengst betreft 12 voormalige huurwoningen en 1 teruggekochte en verkochte VOV woningen (2021: 27 woningen).

<b>9.2.2 Toegerekende organisatiekosten</b>	2022	2021
Lonen en salarissen	-60	-85
Overige indirecte kosten	-49	-86
<b>Totaal toegerekende organisatiekosten</b>	<b>-109</b>	<b>-171</b>
<b>9.2.3 Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	2022	2021
Boekwaarde huurwoningen	-2.134	-2.684
Boekwaarde bedrijfspanden / grond	0	0
<b>Totaal boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.134</b>	<b>-2.684</b>
<b>9.3. Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		
<b>9.3.1 Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	2022	2021
Waardevermindering als gevolg van afgeboekte ontwikkelprojecten	-16.232	-28.209
Niet aan projecten toerekenbaar deel overige organisatiekosten	0	-1.152
<b>Totaal overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-16.232</b>	<b>-29.361</b>
<b>9.3.2 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	2022	2021
DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	-80.952	206.348
Niet-DAEB vastgoedbeleggingen in exploitatie	-2.983	8.697
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-83.935</b>	<b>215.045</b>
<b>DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	2022	2021
Toename marktwaarde	11.488	246.359
Afname marktwaarde	-92.440	-40.011
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-80.952</b>	<b>206.348</b>
<b>Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie</b>	2022	2021
Toename marktwaarde	809	10.709
Afname marktwaarde	-3.793	-2.012
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-2.983</b>	<b>8.697</b>
<b>9.3.3 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	2022	2021
Waardeverandering materiële vaste activa verkocht onder voorwaarden	-95	5.315
Waardeverandering verplichting activa verkocht onder voorwaarden	174	-4.469
Waardeverandering teruggekochte en doorverkochte woningen	-63	-74
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden</b>	<b>16</b>	<b>772</b>
<b>9.3.4 Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>	2022	2021
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop	466	0
<b>Totaal niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille bestemd voor verkoop</b>	<b>466</b>	<b>0</b>
<b>9.4. Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>		
<b>9.4.1 Opbrengsten overige activiteiten</b>	2022	2021
Opbrengst verkochte activa	573	2.980
<b>Totaal opbrengsten overige activiteiten</b>	<b>573</b>	<b>2.980</b>
<b>9.4.2 Kosten overige activiteiten</b>	2022	2021
Boekwaarde en kosten verkochte activa	-212	-1.975
Toegerekende lasten VVE beheer	-14	-31
Overige kosten	-135	-172
<b>Totaal kosten overige activiteiten</b>	<b>-361</b>	<b>-2.178</b>

### 9.5. Overige organisatiekosten

	2022	2021
Volkshuisvestelijke sectorbijdrage	-644	-4.532
Overige organisatiekosten	-3.195	-124
<b>Totaal overige organisatiekosten</b>	<b>-3.839</b>	<b>-4.655</b>

De Vestia lening is tegen reële waarde (marktwaarde) in de balans opgenomen. Het verschil met de nominale af te lossen waarde is agio. Dit agio vormt een eenmalige jaarlast in de winst- en verliesrekening over 2021 en heeft daarin het karakter van een volkshuisvestelijke sectorbijdrage.

### 9.6. Kosten omtrent leefbaarheid

	2022	2021
Vastgoed gerelateerde leefbaarheid	-126	-133
Mens gerelateerde leefbaarheid	-771	-988
<b>Totaal kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-897</b>	<b>-1.121</b>

### 9.7. Totaal van financiële baten en lasten

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

	2022	2021
Voorziening rekening-courant SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	-24	-24
<b>Totaal van wijzigingen in de waarde van financiële vaste activa en van effecten die tot de vlottende activa behoren</b>	<b>-24</b>	<b>-24</b>

#### 9.7.2 Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten

	2022	2021
Rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling	355	16
Rente vorderingen op deelnemingen	24	24
Overige rentebaten	0	15
<b>Totaal overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten</b>	<b>379</b>	<b>55</b>

De rentevoet bij rentetoerekening aan vastgoed in ontwikkeling bedraagt 2,5%.

#### 9.7.3 Rentelasten en soortgelijke kosten

	2022	2021
Rente leningen en derivaten	-6.797	-6.844
Afsluitprovisie en borgstellingsvergoeding	-73	-70
Overige lasten	-28	-42
<b>Totaal rentelasten en soortgelijke kosten</b>	<b>-6.898</b>	<b>-6.956</b>

### 9.8 Belastingen

	2022	2021
Jaarschijf 2019	0	577
Jaarschijf 2020	258	0
Jaarschijf 2021	0	-2.077
Jaarschijf 2022	-2.889	0
Mutatie belastinglatenties	-773	509
<b>Totaal belastingen</b>	<b>-3.404</b>	<b>-991</b>

#### Specificatie VPB last 2022

	2022	2021
<b>Resultaat voor belastingen</b>	<b>-83.868</b>	<b>203.342</b>

#### Bij:

- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	2.399	2.350
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	451	0
- Fiscaal geen waardeveranderingen	99.682	0
- Fiscale correctie voorzieningen	10	0
- Fiscaal lagere overige bedrijfslasten	30	7
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	2.328
- Beperkt aftrekbare kosten	16	14
- Generieke renteaftrekbeperking	4.841	4.631
- Mutatie schuld Van Agtmaal VOF (a.g.v. consolidatie)	0	23
	<b>107.429</b>	<b>9.352</b>

**Bij:**

- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	0	-177
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-7	0
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	-2.328	0
- Fiscaal lagere overige bedrijfskosten (o.a. RVV-subsidie)	-1.221	0
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-1.422	-1.493
- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	-83
- Fiscaal geen waardeveranderingen	0	-188.582
- Fiscale correctie voorzieningen	0	-187
- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-4.116	-11.867
- Vrijval (dis)agio op leningen en te activeren rente projecten	-1.757	-178
- Dotatie herinvesteringsreserve	-1.348	-1.724
<b>Totaal</b>	<b>(12.198)</b>	<b>(204.290)</b>

<b>Totaal fiscaal resultaat 2022</b>	<b>11.363</b>	<b>8.404</b>
<b>Te verrekenen verliezen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Belastbaar bedrag</b>	<b>11.363</b>	<b>8.404</b>

<b>Te betalen Vpb</b>	<b>Grondslag</b>	<b>Vpb</b>	<b>Vpb</b>
1 <sup>e</sup> schijf 15% (2021: 15%)	395	59	37
Restant 25,8% (2021: 25%)	10.968	2.830	2.014
<b>Totaal</b>	<b>11.363</b>	<b>2.889</b>	<b>2.077</b>

**ETR**

	<b>2022</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2021</b>
	<b>Bedrag</b>	<b>Percentage</b>	<b>Bedrag</b>	<b>Percentage</b>
Resultaat voor belastingen	-83.868		203.342	
Nominaal belastingtarief	-21.323	25,42%	50.267	24,72%
Vpb correctie voorgaande jaren	-258	0,31%	-577	-0,28%
Mutatie actieve latentie	773	-0,92%	-509	-0,25%
<b>Ficale verschillen</b>				
- Fiscaal opwaardering onroerende zaken in exploitatie	610	-0,73%	581	0,29%
- Fiscaal hogere boekwinst verkopen	115	-0,14%		
- Fiscaal geen waardeveranderingen	25.344	-30,22%		
- Fiscale correctie voorzieningen	2	0,00%		
- Fiscaal lagere overige bedrijfskosten	8	-0,01%	2	0,00%
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	0	0,00%	575	0,28%
- Generieke renteaftrekbeperking	1.231	-1,47%	1.145	0,56%
- Fiscaal lagere boekwinst verkopen	0	0,00%	-44	-0,02%
- Kleinschaligheidsinvesteringsaftrek	-2	0,00%		
- Fiscaal volkshuisvestelijke sectorbijdrage (50% in 2022)	-592	0,71%		
- Fiscaal lagere overige bedrijfskosten (o.a. RVV-subsidie)	-310	0,37%		
- Fiscaal hogere afschrijvingen	-361	0,43%	-369	-0,18%
- Fiscaal afwaardering onroerende zaken in exploitatie	0	0,00%	-20	-0,01%
- Fiscaal geen waardeveranderingen	0	0,00%	-46.609	-22,93%
- Fiscale correctie voorzieningen	0	0,00%	-46	-0,02%
- Fiscaal hogere onderhoudslasten	-1.042	1,25%	-2.934	-1,44%
- Vrijval (dis)agio op leningen en te activeren rente projecten	-447	0,53%	-44	-0,02%
- Dotatie herinvesteringsreserve	-343	0,41%	-426	-0,21%
<b>Effectief belastingtarief</b>	<b>3.404</b>	<b>-4,05%</b>	<b>991</b>	<b>-0,48%</b>

Het gemiddelde wettelijke belastingtarief over 2022 bedraagt 15% over de eerste € 395.000. Over het meerdere 25,8%. De effectieve belastingdruk is -4,05%. Het verschil tussen het gemiddelde wettelijke belastingtarief en de effectieve belastingdruk wordt voornamelijk veroorzaakt door een verschil in waardering van het vastgoed in exploitatie. Woonkwartier waardeert haar vastgoed in exploitatie commercieel tegen marktwaarde in verhuurde staat. Fiscaal worden de mutaties in de commerciële waarde van het vastgoed in exploitatie genegeerd, aangezien deze fiscaal worden gewaardeerd tegen kostprijs of lagere bedrijfswaarde. Daarnaast verantwoordt Woonkwartier fiscaal in haar resultaat een afwaardering indien de WOZ-waarde met meer dan 30% is gedaald ten opzichte van de WOZ-waarde 2019. Als gevolg hiervan dienen de WOZ-waarden jaarlijks op VHE-niveau te worden bijgehouden. Indien de WOZ-waarde van reeds afgewaardeerde woningen verandert dient immers een op- of afwaardering te worden verantwoord. Ook is er een verschil in de verwerking van de deelnemingen, de generieke renteaftrekbeperking op grond van ATAD1 en resultaten op de verkopen.

### 9.9. Resultaat deelnemingen

	2022	2021
SWZ-Van Agtmaal v.o.f.	1.790	72
<b>Totaal resultaat deelnemingen</b>	<b>1.790</b>	<b>72</b>

### 9.10. Afschrijvingen (im)materiële vaste activa

	2022	2021
Afschrijving onroerende zaken ten dienste van de exploitatie	-630	-546
<b>Totaal afschrijvingen (im)materiële vaste activa</b>	<b>-630</b>	<b>-546</b>

### 9.11. Lonen en salarissen

	2022	2021
Lonen en salarissen	-4.516	-3.829
Sociale lasten	-746	-628
Pensioenpremies	-588	-477
<b>Totaal lonen en salarissen</b>	<b>-5.850</b>	<b>-4.934</b>

### 9.12. Gemiddeld aantal werknemers

Gedurende het jaar 2022 had Woonkwartier gemiddeld 76,7 werknemers in dienst (2021: 67,6). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0). Onderstaand het gemiddeld aantal FTE's per afdeling.

Afdeling	Gem. aantal FTE 2022	Gem. aantal FTE 2021
Directie team	1,5	2,3
Ondernemingsstrategie	3,6	4,9
Staf	10,0	9,1
Control & Risk	3,6	1,5
I&A	3,7	4,6
Financiën	7,9	6,4
Vastgoedbeheer	7,7	5,5
Vastgoedontwikkeling	9,0	6,7
Wonen	17,0	15,4
Wijken en Kernen	11,0	10,1
Bijzonder Vastgoed	1,7	1,1
<b>Totaal gemiddeld aantal FTE</b>	<b>76,7</b>	<b>67,6</b>

### 9.13. Accountants honoraria

In het boekjaar zijn de volgende bedragen aan accountants honoraria ten laste van het resultaat gebracht volgens de methode toerekening aan het boekjaar:

	2022	2021
Controle van de jaarrekening	153	122
Andere controlewerkzaamheden	6	5
<b>Totaal accountants honoraria</b>	<b>159</b>	<b>127</b>

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

### 9.14. Gebeurtenissen na balansdatum

Geen

## 10. Verantwoording Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT)

Per 1 januari 2013 is de Wet normering bezoldiging topfunctionarissen publieke en semipublieke sector (WNT) ingegaan. Deze verantwoording is opgesteld op basis van de op Woonkwartier van toepassing zijnde regelgeving voor toegelaten instellingen.

De WNT is van toepassing op Woonkwartier. Het voor Woonkwartier toepasselijke bezoldigingsmaximum betreft klasse F (conform bepaling instellingsmaximum) en bedraagt in 2022 € 181.000.

- 1) het gewogen aantal verhuureenheden  
Gewogen aantal VHE: 9.333 op 31 december van het 2e jaar voorafgaand aan bezoldigingsjaar
- 2) aantal inwoners van de grootste gemeente waarin de TI minimaal 20% van haar verhuureenheden bezit of in beheer heeft.  
Gemeente Moerdijk: 37.185 op 1 januari van het 1e voorafgaande jaar waarin het bezoldigingsmaximum van toepassing is.

### Bezoldiging topfunctionarissen

Hieronder wordt verstaan: Leidinggevende topfunctionarissen, gewezen topfunctionarissen met dienstbetrekking en leidinggevende topfunctionarissen zonder dienstbetrekking vanaf de 13e maand van de functievulling.

<b>Functiegegevens</b>	<b>directeur-bestuurder</b>
Aanvang en einde functievulling in 2022	1-1 / 31-12
Omvang dienstverband (als deeltijdfactor in fte)	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 159.617
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.818
<i>Bezoldiging</i>	€ 179.435
<b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>	<b>€ 181.000</b>
-/- Onverschuldigd betaald bedrag en nog niet terugontvangen	€ -
Reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens onverschuldigde betaling.	n.v.t.
<b>Gegevens 2021</b>	
<b>Functiegegevens</b>	<b>directeur-bestuurder</b>
Aanvang en einde functievulling in 2021	1-1 / 31-12
Omvang dienstverband	1,0
Dienstbetrekking?	Ja
<b>Bezoldiging</b>	
Beloning plus belastbare onkostenvergoedingen	€ 155.605
Beloningen betaalbaar op termijn	€ 19.395
<i>Bezoldiging</i>	€ 175.000
<b>Individueel toepasselijk bezoldigingsmaximum</b>	<b>€ 175.000</b>

**Toezichthoudende topfunctionarissen**

Gegevens 2022										
bedragen x € 1	W. Hoogstad MPM	W. Hoogstad MPM	J.H. Mulder	J.H. Mulder	M. de Wit- Greuter	L.P. Oostenrijk	I. Hems	B. Elbers	M. Belt	H.J. Visscher
Functiegegevens	Voorzitter	Lid	Voorzitter	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2022	n.v.t.	n.v.t.	01/01 - 31/12	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>										
Bezoldiging	-	-	21.720	-	-	-	14.484	14.480	14.480	14.480
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	-	-	27.150	-	-	-	18.100	18.100	18.100	18.100
-/- Onverschuldigd betaald en nog niet terugontvangen bedrag	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Bezoldiging</b>	-	-	<b>21.720</b>	-	-	-	<b>14.484</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>	<b>14.480</b>
Het bedrag van de overschrijding en de reden waarom de overschrijding al dan niet is toegestaan	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Toelichting op de vordering wegens	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Gegevens 2021										
bedragen x € 1	W. Hoogstad MPM	W. Hoogstad MPM	J.H. Mulder	J.H. Mulder	M. de Wit- Greuter	L.P. Oostenrijk	I. Hems	B. Elbers	M. Belt	H.J. Visscher
Functiegegevens	Voorzitter	n.v.t.	n.v.t.	Lid	Lid	Lid	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Lid
Aanvang en einde functievervulling in 2021	01/01 - 30/09	01-10/31-12	01/10 - 31/12	01/01 - 30/09	01/01 - 22/09	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/01 - 31/12	01/09 - 31/12
<b>Bezoldiging</b>										
Bezoldiging	15.188	3.388	5.063	10.163	10.163	13.550	13.550	13.550	13.550	4.517
Individueel toepasselijke bezoldigingsmaximum	19.634	4.411	6.616	13.089	12.705	17.500	17.500	17.500	17.500	5.849

**Overige rapportageverplichtingen op grond van de WNT**

Naast de hierboven vermelde topfunctionarissen zijn er geen overige functionarissen met een dienstbetrekking die in 2022 een bezoldiging boven het individueel toepasselijke drempelbedrag hebben ontvangen.

## 11. Balans (enkelvoudig) per 31 december 2022

na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
<b>Vaste activa</b>			
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>		<b>3.515</b>	<b>3.877</b>
<u>Vastgoedbeleggingen</u>			
DAEB-vastgoed in exploitatie	13.6	1.380.618	1.458.970
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie		71.591	73.865
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden		40.944	42.189
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	13.6.1	16.061	7.937
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>		<b>1.509.213</b>	<b>1.582.961</b>
<u>Materiële vaste activa</u>			
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie		3.515	3.877
<u>Financiële vaste activa</u>			
Deelnemingen in groepsmaatschappijen	13.7	9.256	7.030
Latente belastingvorderingen	13.7.1	7.217	7.990
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>		<b>16.473</b>	<b>15.020</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>		<b>1.529.201</b>	<b>1.601.858</b>
<u>Vlottende activa</u>			
<u>Voorraden</u>			
Vastgoed bestemd voor de verkoop		294	230
<b>Totaal van voorraden</b>		<b>294</b>	<b>230</b>
<u>Vorderingen</u>			
Huurdebiteuren	13.8	1.041	269
Vorderingen op groepsmaatschappijen	13.8.1	0	0
Belastingen en premies sociale verzekeringen		1.280	533
Overige vorderingen		207	230
Overlopende activa		276	284
<b>Totaal van vorderingen</b>		<b>2.804</b>	<b>1.316</b>
<u>Liquide middelen</u>	13.9	<b>4.852</b>	<b>11.562</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>		<b>7.950</b>	<b>13.108</b>
<b>Totaal activa</b>		<b>1.537.151</b>	<b>1.614.966</b>

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	Ref.	31-12-2022	31-12-2021
<b><u>Eigen vermogen</u></b>			
	<b>13.10</b>		
Overige reserves	13.10.1	285.674	274.639
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	13.10.2	823.723	917.161
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	13.10.3	17.743	19.948
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	13.10.4	21.456	22.330
<b>Totaal van eigen vermogen</b>		<b>1.148.597</b>	<b>1.234.079</b>
<b><u>Voorzieningen</u></b>			
Voorziening onrendabele investeringen		4.556	5.993
Overige voorzieningen		189	383
<b>Totaal van voorzieningen</b>		<b>4.745</b>	<b>6.376</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>			
Schulden aan banken		324.958	296.151
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden		38.886	40.147
Overige schulden		3.107	3.553
<b>Totaal van langlopende schulden</b>		<b>366.951</b>	<b>339.851</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>			
Schulden aan banken		9.193	26.152
Schulden aan leveranciers en handelskredieten		1.635	1.471
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen		732	1.087
Overige schulden en overlopende passiva		5.298	5.951
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>		<b>16.858</b>	<b>34.661</b>
<b>Totaal passiva</b>		<b>1.537.151</b>	<b>1.614.966</b>

## 12. Winst- en verliesrekening (enkelvoudig) over 2022

(Bedragen x € 1.000)

	<i>Ref.</i>	2022	2021
Huuropbrengsten		65.524	64.150
Opbrengsten servicecontracten		1.963	1.764
Lasten servicecontracten		-2.039	-2.222
Lasten verhuur en beheeractiviteiten		-4.627	-4.262
Lasten onderhoudsactiviteiten		-27.985	-21.451
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit		-6.755	-10.276
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>		<b>26.081</b>	<b>27.703</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille		3.046	3.865
Toegerekende organisatiekosten		-109	-171
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille		-2.134	-2.684
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>		<b>803</b>	<b>1.010</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-16.232	-29.361
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille		-83.935	215.045
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden		16	772
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>		<b>-100.151</b>	<b>186.456</b>
Opbrengsten overige activiteiten		473	2.945
Kosten overige activiteiten		-250	-2.071
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>		<b>223</b>	<b>874</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>		<b>-3.839</b>	<b>-4.655</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>		<b>-897</b>	<b>-1.121</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten		355	32
Rentelasten en soortgelijke kosten		-6.878	-6.936
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>		<b>-6.523</b>	<b>-6.904</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>		<b>-84.303</b>	<b>203.363</b>
Belastingen		-3.404	-991
Resultaat deelnemingen	13.11	2.225	-22
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>		<b>-85.482</b>	<b>202.350</b>

## 13. Toelichting op de enkelvoudige balans per 31 december 2022 en winst- en verliesrekening over 2022

### 13.1. Algemene toelichting

Woonkwartier heeft in haar enkelvoudige jaarrekening met dezelfde schattingswijzigingen en presentatiewijzigingen te maken als in de geconsolideerde jaarrekening (zie hoofdstuk 4).

De grondslagen van waardering en van resultaatbepaling voor de vennootschappelijke jaarrekening en de geconsolideerde jaarrekening zijn gelijk voor zover in dit hoofdstuk geen andere grondslagen zijn vermeld.

De enkelvoudige jaarrekening van Stichting Woonkwartier is opgesteld volgens de bepalingen van de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Titel 9 Boek 2 BW en de Richtlijnen voor de jaarverslaggeving, in het bijzonder Richtlijn 645 Toegelaten instellingen volkshuisvesting en in overeenstemming met de vereisten bij en krachtens de Wet Normering Topinkomens (WNT).

Voor de grondslagen van de waardering van activa en passiva en voor de bepaling van het resultaat wordt verwezen naar de hoofdstukken 5 tot en met 7 opgenomen toelichting op de geconsolideerde balans en winst-en-verliesrekening.

### 13.2. Deelnemingen in groepsmaatschappijen en resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen

Deelnemingen in groepsmaatschappijen worden gewaardeerd op de nettovermogenswaarde in overeenstemming met paragraaf 5.4.1 in de geconsolideerde jaarrekening. Resultaat deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt bepaald en verantwoord in overeenstemming met paragraaf 6.3.8 in de geconsolideerde jaarrekening.

### 13.3. Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen

Vorderingen en schulden op groepsmaatschappijen worden initieel gewaardeerd tegen de reële waarde van het verstrekte respectievelijk ontvangen bedrag, gewoonlijk de nominale waarde, onder aftrek van noodzakelijk geachte voorzieningen. Vervolgens vindt waardering plaats tegen geamortiseerde kostprijs waarbij rekening wordt gehouden met een eventuele bijzondere waardevermindering.

### 13.4. Herwaarderingsreserve

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

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

### 13.5. Scheiding DAEB / Niet-DAEB

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2022, balans Niet- DAEB per 31 december 2022, Winst- en verliesrekening DAEB over 2022, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022, kasstroomoverzicht DAEB over 2022 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Grondslag voor scheiding	Posten in gescheiden verantwoording
<p>Directe scheiding op VHE-niveau. De opbrengsten/kosten en kasstromen van individuele transacties worden direct toegerekend aan de individuele VHE die staat geclassificeerd als DAEB dan wel niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed in exploitatie</li> <li>- Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden</li> <li>- Vastgoed bestemd voor verkoop</li> <li>- Vastgoed in ontwikkeling</li> <li>- Voorziening onrendabele investeringen en herstructureringen</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huuropbrengsten</li> <li>- Opbrengsten servicecontracten</li> <li>- Verkoopopbrengsten en -lasten</li> <li>- Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ontvangsten verhuur en servicecontracten</li> <li>- Verhuurderheffing</li> <li>- Desinvesteringskasstromen</li> <li>- Investeringskasstromen</li> </ul>
<p>Toerekening op complexniveau en gescheiden naar de DAEB en niet-DAEB activiteiten op basis van de relatieve verdeling van eenheden in het betreffende complex.</p>	<p>Balans:</p> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten servicecontracten</li> <li>- Overheidsbijdragen</li> <li>- Lasten onderhoudsactiviteiten</li> <li>- Overige directe lasten exploitatie bezit</li> <li>- Leefbaarheid</li> <li>- Overige activiteiten</li> <li>- Overige waardeveranderingen</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgaven servicecontracten</li> <li>- Overige activiteiten</li> <li>- Uitgaven onderhoud</li> <li>- Erfpacht</li> <li>- Investeringskasstromen in vastgoed ten dienste van exploitatie</li> <li>- Investeringskastromen in vastgoed in exploitatie</li> </ul>

<p>Gescheiden op basis van borging van de achterliggende financiering (bijvoorbeeld WSW borging). Geborgde leningen classificeren als DAEB, niet geborgde leningen als niet-DAEB.</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Deelnemingen</li> <li>- Vorderingen en schulden groepsmaatschappijen</li> <li>- Liquide middelen</li> <li>- Schulden/leningen kredietinstellingen</li> <li>- Schulden/leningen overheid</li> <li>- Overige schulden</li> <li>- Derivaten/novaties</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rentebaten en rentelasten</li> <li>- Resultaat deelnemingen</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Renteontvangsten en renteuitgaven</li> <li>- Ontvangsten en uitgaven deelnemingen</li> <li>- Financieringskasstroom leningen</li> </ul>
<p>Gescheiden op basis van omvang activiteiten in de DAEB/ niet-DAEB tak van Woonkwartier op basis van een algemene splitsingsfactor gebaseerd op de totaalverdeling van verhuureenheden in DAEB/ niet-DAEB De hierbij gehanteerde verdeling DAEB/ niet-DAEB is: 95%/5%</p>	<p>Balans:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vastgoed ten dienste van exploitatie</li> <li>- Overige vorderingen</li> <li>- Overige voorzieningen</li> <li>- Overige schulden en overlopende passiva</li> <li>- Belastingen en premies sociale verzekeringen</li> </ul> <p>Winst-en-verliesrekening:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Lasten verhuur en beheeractiviteiten</li> <li>- Opbrengsten en kosten overige activiteiten</li> <li>- Overige organisatiekosten</li> </ul> <p>Kasstroomoverzicht:</p> <p>Personeelsuitgaven</p> <p>Overige indirecte bedrijfsuitgaven</p>

## 13.6. Vastgoedbeleggingen

### 13.6.1 Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie

	2022	2021
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	11.652	7.583
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.715	-3.715
<b>Boekwaarde per 1 januari</b>	<b>7.937</b>	<b>2.006</b>
Investerings	17.197	6.859
Aanwending voorziening onrendabele investeringen	-3.773	-2.858
Inbreng sloopwaarde	0	376
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	-5.301	0
Opleveringen verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	0	-308
<b>Totaal mutaties</b>	<b>8.123</b>	<b>4.070</b>
Verkrijgings- of vervaardigingsprijzen	19.776	11.652
Cumulatieve waardeverminderingen en afschrijvingen	-3.715	-3.715
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>16.061</b>	<b>7.937</b>

## 13.7. Financiële vaste activa

### 13.7.1 Deelnemingen in groepsmaatschappijen

	2022	2021
Boekwaarde per 1 januari	7.030	7.052
Resultaat deelnemingen	2.225	-22
<b>Boekwaarde per 31 december</b>	<b>9.256</b>	<b>7.030</b>

De deelneming betreft Bouwkwartier. Dit betreft een 100% aandelen belang.

## 13.8. Vorderingen

### 13.8.1 Vorderingen op groepsmaatschappijen

	31-12-2022	31-12-2021
Bouwkwartier B.V.	0	0
<b>Totaal vorderingen op groepsmaatschappijen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Er zijn geen afspraken gemaakt omtrent rente, aflossing en andere zekerheden.

## 13.9 Liquide middelen

	31-12-2022	31-12-2021
Spaarrekeningen Rabobank	146	148
Rekeningen-courant Rabobank	4.706	11.414
Kas	0	0
<b>Totaal liquide middelen</b>	<b>4.852</b>	<b>11.562</b>

De liquide middelen staan volledig ter vrije beschikking.

## PASSIVA

### 13.10. Eigen vermogen

#### 13.10.1 Overige reserves

	2022	2021
Stand per 1 januari	274.639	256.677
Uit resultaatbestemming	-85.482	202.350
Afname ten laste van de herwaarderingsreserve	96.518	-184.389
<b>Stand per 31 december</b>	<b>285.674</b>	<b>274.639</b>

#### Voorstel tot bestemming van het resultaat over het boekjaar 2022

Het bestuur stelt aan de raad van commissarissen voor het resultaat over het boekjaar 2022 ten bedrage van EUR 85,5 miljoen (verlies) geheel in mindering te brengen op de overige reserves. Dit voorstel is in de jaarrekening verwerkt.

#### Bestemming van het resultaat over het boekjaar 2021

De jaarrekening 2021 is vastgesteld in de vergadering van de raad van commissarissen gehouden op 22 april 2022. De vergadering heeft de bestemming van het resultaat vastgesteld conform het daartoe gedane voorstel.

Per 31 december 2022 is in totaal € 863 miljoen aan ongerealiseerde herwaardering in het eigen vermogen begrepen (2021: € 959 miljoen), zijnde het verschil tussen de marktwaarde in verhuurde staat van het vastgoed in exploitatie en kostprijs. De waardering van dit vastgoed is in overeenstemming met het Handboek modelmatig waarden bepaald en is daarmee conform de in de Woningwet voorgeschreven waarderingsgrondslagen en daaruit afgeleide ministeriële besluiten geldend ten tijde van het opmaken van de jaarverslaggeving.

Uitgaande van de waardering tegen beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie is een bedrag van € 831 miljoen in het eigen vermogen begrepen dat op basis van het beleid van de corporatie niet kan worden gerealiseerd. De realisatie van het verschil tussen de marktwaarde en beleidswaarde is sterk afhankelijk van het te voeren beleid van Woonkwartier. De mogelijkheden voor de corporatie om vrijelijk door (complexgewijze) verkoop of huurstijgingen de marktwaarde in verhuurde staat van het DAEB bezit in exploitatie te realiseren, zijn beperkt door wettelijke maatregelen en maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografie en ontwikkelingen in de behoefte aan sociale (DAEB) huurwoningen. Omdat het de doelstelling van de corporatie is om duurzaam te voorzien in passende huisvesting voor hen die daar niet zelf in kunnen voorzien, zal van het vastgoed in exploitatie slechts een beperkt deel vervreemd worden. Daarnaast zal bij mutatie van de woning slechts in uitzonderingssituaties de huur worden verhoogd tot de markthuur en zijn de werkelijke onderhoudskosten hoger dan ingerekend in de marktwaarde, voortvloeiend uit de beoogde kwaliteit- en beheersituatie van de corporatie.

<b>13.10.2 Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie</b>	2022	2021
Stand per 1 januari	917.161	743.241
Realisatie uit hoofde van verkoop	-1.318	-1.945
Realisatie uit hoofde van sloop	0	-363
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	-103.052	-32.655
Herclassificaties	0	34
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	10.932	208.849
<b>Stand per 31 december</b>	<b>823.723</b>	<b>917.161</b>

<b>13.10.3 Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie</b>	2022	2022
Stand per 1 januari	19.948	13.855
Realisatie uit hoofde van verkoop	-26	0
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	-2.665	-801
Herclassificaties	0	-34
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	486	6.928
<b>Stand per 31 december</b>	<b>17.743</b>	<b>19.948</b>

<b>13.10.4 Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden</b>	2022	2022
Stand per 1 januari	22.330	17.955
Realisatie uit hoofde van verkoop	-687	-940
Overboeking naar herwaardering exploitatie	-92	0
Afname uit hoofde van daling marktwaarde	-1.263	-2
Toename uit hoofde van stijging marktwaarde	1.168	5.317
<b>Stand per 31 december</b>	<b>21.456</b>	<b>22.330</b>

Overeenkomstig artikel 3 van de statuten heeft Woonkwartier uitsluitend als doel werkzaam te zijn op het gebied van volkshuisvesting, zoals omschreven in artikel 45 van de Woningwet.

### WINST- EN VERLIESREKENING

	<i>(Bedragen x € 1.000)</i>	
<b>13.11. Resultaat deelnemingen</b>	2022	2021
Bouwkwartier B.V.	2.225	-22
	<b>2.225</b>	<b>-22</b>

### **13.12. Werknemers**

Gedurende het jaar 2022 had Woonkwartier gemiddeld 76,7 werknemers in dienst (2021: 67,6). Dit aantal is gebaseerd op het aantal fulltime equivalenten. Geen van de werknemers is buiten Nederland werkzaam (2021: 0).

## 14. Gescheiden verantwoording DAEB / niet-DAEB

### 14.1 Enkelvoudig gescheiden balans DAEB na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

ACTIVA	DAEB 31- 12-2022	DAEB 31- 12-2021
<b><u>Vaste activa</u></b>		
<b><u>Vastgoedbeleggingen</u></b>		
DAEB-vastgoed in exploitatie	1.380.618	1.458.970
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	23.606	24.073
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	14.012	6.026
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>1.418.235</b>	<b>1.489.069</b>
<b><u>Materiële vaste activa</u></b>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	3.339	3.683
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>3.339</b>	<b>3.683</b>
<b><u>Financiële vaste activa</u></b>		
Deelnemingen niet-DAEB	86.920	86.123
Latente belastingvorderingen	7.217	7.990
Leningen u/g	5.595	6.230
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>99.732</b>	<b>100.344</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>1.521.306</b>	<b>1.593.096</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>		
<b><u>Voorraden</u></b>		
Vastgoed bestemd voor de verkoop	294	230
<b>Totaal van voorraden</b>	<b>294</b>	<b>230</b>
<b><u>Vorderingen</u></b>		
Huurdebiteuren	962	176
Belastingen en premies sociale verzekeringen	503	0
Overige vorderingen	207	142
Overlopende activa	263	269
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>1.934</b>	<b>588</b>
<b><u>Liquide middelen</u></b>	<b>-4.299</b>	<b>2.624</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>-2.072</b>	<b>3.442</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>1.519.234</b>	<b>1.596.537</b>

(Bedragen x € 1.000)

PASSIVA	DAEB 31- 12-2022	DAEB 31- 12-2021
<b><u>Eigen vermogen</u></b>		
Overige reserves	308.092	299.860
Herwaarderingsreserve DAEB vastgoed in exploitatie	823.723	917.161
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	16.782	17.057
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>1.148.597</b>	<b>1.234.079</b>
<b><u>Voorzieningen</u></b>		
Voorziening onrendabele investeringen	4.556	5.993
Overige voorzieningen	179	364
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>4.735</b>	<b>6.358</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>		
Schulden aan banken	324.958	296.151
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	21.934	22.467
Overige schulden	3.107	3.553
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>349.999</b>	<b>322.170</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>		
Schulden aan banken	9.193	26.152
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	1.554	1.460
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	0	548
Overige schulden en overlopende passiva	5.157	5.771
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>15.903</b>	<b>33.931</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>1.519.234</b>	<b>1.596.537</b>

## 14.2 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening DAEB

(Bedragen x € 1.000)

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2022	DAEB 2021
Huuropbrengsten	61.914	60.608
Opbrengsten servicecontracten	1.843	1.650
Lasten servicecontracten	-1.859	-2.146
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-4.397	-4.015
Lasten onderhoudsactiviteiten	-27.482	-21.544
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-6.614	-10.141
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>23.406</b>	<b>24.411</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	2.451	3.251
Toegerekende organisatiekosten	-103	-162
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-1.609	-2.431
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>739</b>	<b>657</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-15.474	-28.198
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-80.952	206.348
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	66	582
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-96.360</b>	<b>178.732</b>
Opbrengsten overige activiteiten	270	1.544
Kosten overige activiteiten	-245	-1.191
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>25</b>	<b>353</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-3.655</b>	<b>-5.741</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-859</b>	<b>-1.069</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	515	229
Rentelasten en soortgelijke kosten	-6.856	-6.901
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-6.342</b>	<b>-6.672</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-83.045</b>	<b>190.671</b>
Belastingen	-3.234	-916
Resultaat deelnemingen	796	12.595
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>-85.482</b>	<b>202.350</b>

### 14.3 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht DAEB volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	DAEB 2022	DAEB 2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huurontvangsten	63.449	62.414
Overige bedrijfsopbrengsten	40	61
Ontvangen interest	317	299
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>63.806</b>	<b>62.773</b>
Betalingen aan werknemers	-5.712	-4.905
Onderhoudsuitgaven	-23.621	-16.118
Overige bedrijfsuitgaven	-10.481	-8.857
Betaalde interest	-8.153	-8.351
Sectorspecifieke heffing onafhankelijk van het resultaat	0	-179
Verhuurderheffing	-3.934	-7.587
Leefbaarheid externe uitgaven niet investeringsgebonden	-122	-167
Vennootschapsbelasting	-3.209	-4.281
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-55.232</b>	<b>-50.445</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>8.574</b>	<b>12.328</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	2.501	3.534
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	270	1.333
Verkopen grond	0	119
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>2.771</b>	<b>4.986</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Aankoop	-198	-3.309
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	-290	-968
Investerings overig	-278	-662
Nieuwbouw huur	-14.602	-6.315
Verbeteruitgaven	-16.252	-18.119
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-31.621</b>	<b>-29.373</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>-28.850</b>	<b>-24.386</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw te borgen leningen	38.000	29.922
<b>Uitgaand</b>		
Aflossingen geborgde leningen	-24.646	-16.108
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>13.354</b>	<b>13.813</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>-6.923</b>	<b>1.755</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	2.624	869
Geldmiddelen aan het einde van de periode	-4.299	2.624
	<b>-6.923</b>	<b>1.755</b>

#### 14.4 Enkelvoudig gescheiden balans niet-DAEB na voorgestelde resultaatbestemming

(Bedragen x € 1.000)

	Niet-DAEB 31-12- 2022	Niet-DAEB 31-12- 2021
<b>ACTIVA</b>		
<b><u>Vaste activa</u></b>		
<u>Vastgoedbeleggingen</u>		
Niet-DAEB-vastgoed in exploitatie	71.591	73.865
Onroerende zaken verkocht onder voorwaarden	17.338	18.116
Vastgoed in ontwikkeling bestemd voor eigen exploitatie	2.049	1.911
<b>Totaal van vastgoedbeleggingen</b>	<b>90.978</b>	<b>93.892</b>
<u>Materiële vaste activa</u>		
Onroerende en roerende zaken ten dienste van de exploitatie	176	194
<b>Totaal van materiële vaste activa</b>	<b>176</b>	<b>194</b>
<u>Financiële vaste activa</u>		
Andere deelnemingen	9.256	7.030
<b>Totaal van financiële vaste activa</b>	<b>9.256</b>	<b>7.030</b>
<b>Totaal van vaste activa</b>	<b>100.409</b>	<b>101.117</b>
<b><u>Vlottende activa</u></b>		
<u>Vorderingen</u>		
Huurdebiteuren	79	93
Belastingen en premies sociale verzekeringen	45	0
Overige vorderingen	0	88
Overlopende activa	14	14
<b>Totaal van vorderingen</b>	<b>138</b>	<b>195</b>
<u>Liquide middelen</u>	<b>9.151</b>	<b>8.939</b>
<b>Totaal van vlottende activa</b>	<b>9.290</b>	<b>9.134</b>
<b>Totaal activa</b>	<b>109.699</b>	<b>110.251</b>

(Bedragen x € 1.000)

<b>PASSIVA</b>	<i>Niet-DAEB</i> 31-12- 2022	<i>Niet-DAEB</i> 31-12- 2021
<b><u>Eigen vermogen</u></b>		
Overige reserves	64.502	60.902
Herwaarderingsreserve niet-DAEB vastgoed in exploitatie	17.743	19.948
Herwaarderingsreserve vastgoed verkocht onder voorwaarden	4.674	5.273
<b>Totaal van eigen vermogen</b>	<b>86.920</b>	<b>86.123</b>
<b><u>Vorzieningen</u></b>		
Overige voorzieningen	9	19
<b>Totaal van voorzieningen</b>	<b>9</b>	<b>19</b>
<b><u>Langlopende schulden</u></b>		
Schulden aan groepsmaatschappijen	5.595	6.230
Terugkoopverplichting verkoop onder voorwaarden	16.951	17.680
<b>Totaal van langlopende schulden</b>	<b>22.546</b>	<b>23.910</b>
<b><u>Kortlopende schulden</u></b>		
Schulden aan leveranciers en handelskredieten	82	12
Schulden ter zake van belastingen, premies sociale verzekeringen en pensioenen	0	6
Overige schulden en overlopende passiva	141	179
<b>Totaal van kortlopende schulden</b>	<b>223</b>	<b>198</b>
<b>Totaal passiva</b>	<b>109.699</b>	<b>110.251</b>

#### 14.5 Enkelvoudig gescheiden winst- en verliesrekening niet-DAEB

(Bedragen x € 1.000)

	<i>niet-DAEB</i> 2022	<i>niet-DAEB</i> 2021
Huuropbrengsten	3.609	3.542
Opbrengsten servicecontracten	120	114
Lasten servicecontracten	-180	-76
Lasten verhuur en beheeractiviteiten	-230	-247
Lasten onderhoudsactiviteiten	-504	93
Overige directe operationele lasten exploitatie bezit	-141	-134
<b>Totaal van netto resultaat exploitatie vastgoedportefeuille</b>	<b>2.675</b>	<b>3.292</b>
Verkoopopbrengst vastgoedportefeuille	595	615
Toegerekende organisatiekosten	-5	-9
Boekwaarde verkochte vastgoedportefeuille	-525	-253
<b>Totaal van netto gerealiseerd resultaat verkoop vastgoedportefeuille</b>	<b>65</b>	<b>353</b>
Overige waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-758	-11
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille	-2.983	8.697
Niet-gerealiseerde waardeveranderingen vastgoedportefeuille verkocht onder voorwaarden	-50	190
<b>Totaal van waardeveranderingen vastgoedportefeuille</b>	<b>-3.791</b>	<b>8.876</b>
Opbrengsten overige activiteiten	203	1.401
Kosten overige activiteiten	-5	-880
<b>Totaal van netto resultaat overige activiteiten</b>	<b>198</b>	<b>521</b>
<b>Overige organisatiekosten</b>	<b>-185</b>	<b>-67</b>
<b>Kosten omtrent leefbaarheid</b>	<b>-39</b>	<b>-52</b>
Overige rentebaten en soortgelijke opbrengsten	0	1
Rentelasten en soortgelijke kosten	-182	-232
<b>Totaal van financiële baten en lasten</b>	<b>-182</b>	<b>-232</b>
<b>Totaal van resultaat voor belastingen</b>	<b>-1.259</b>	<b>12.692</b>
Belastingen	-170	-75
Resultaat deelnemingen	2.225	-22
<b>Totaal van resultaat na belastingen</b>	<b>796</b>	<b>12.595</b>

#### 14.6 Enkelvoudig gescheiden kasstroomoverzicht niet-DAEB volgens de directe methode

(Bedragen x € 1.000)

	niet-DAEB 2022	niet-DAEB 2021
<b>Operationele activiteiten</b>		
Huaronvangsten	3.713	3.648
Overige bedrijfsopbrengsten	2	7
Ontvangen interest	0	1
<b>Saldo ingaande kasstromen</b>	<b>3.715</b>	<b>3.655</b>
Betalingen aan werknemers	-301	-258
Onderhoudsuitgaven	-1.281	500
Overige bedrijfsuitgaven	-515	-445
Betaalde interest	-182	-225
Vennootschapsbelasting	-169	-225
<b>Saldo uitgaande kasstromen</b>	<b>-2.448</b>	<b>-653</b>
<b>Totaal van kasstroom uit operationele activiteiten</b>	<b>1.267</b>	<b>3.002</b>
<b>MVA ingaande kasstroom</b>		
<b>(Des)investeringsactiviteiten</b>		
Verkoopontvangsten bestaande huur	605	934
Verkoopontvangsten woongelegenheden (VOV)	191	932
<b>Totaal van ontvangsten uit hoofde van vervreemding van MVA</b>	<b>796</b>	<b>1.866</b>
<b>MVA uitgaande kasstroom</b>		
Aankoop woongelegenheden (VOV) voor doorverkoop	0	-407
Investerings overig	-19	-79
Nieuwbouw huur	-1.177	-10
Verbeteruitgaven	-19	-6
<b>Totaal van verwervingen van MVA</b>	<b>-1.215</b>	<b>-502</b>
<b>Totaal van kasstroom uit (des-)investeringsactiviteiten</b>	<b>-419</b>	<b>1.364</b>
<b>Financieringsactiviteiten</b>		
<b>Ingaand</b>		
Nieuw te borgen leningen	0	0
<b>Uitgaand</b>		
Aflossingen ongeborgde leningen	-635	-1.885
<b>Totaal van kasstroom uit financieringsactiviteiten</b>	<b>-635</b>	<b>-1.885</b>
<b>Toename (afname) van geldmiddelen</b>	<b>212</b>	<b>2.481</b>
Geldmiddelen aan het begin van de periode	8.939	6.458
Geldmiddelen aan het einde van de periode	9.151	8.939
	<b>212</b>	<b>2.481</b>

## 15 Grondslagen splitsing DAEB / N-DAEB

### 15.1. Algemeen

In de toelichting zijn de volgende overzichten opgenomen: Balans DAEB per 31 december 2022, balans Niet-DAEB per 31 december 2022, Winst- en verliesrekening DAEB over 2022, Winst- en verliesrekening Niet-DAEB over 2022, kasstroomoverzicht DAEB over 2022 en kasstroomoverzicht Niet-DAEB over 2022. Bij de opstelling van deze overzichten zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Deze jaarrekening heeft betrekking op de periode 1 januari 2022 tot en met 31 december 2022.

Alle bedragen luiden in euro's, tenzij anders vermeld.

### 15.2. Grondslagen voor DAEB en N-DAEB

#### **Materiële vaste activa:**

De materiële vaste activa bestaan uit kantoor, inventaris en aanverwante zaken. Deze activa zijn toegerekend aan de DAEB tak. Wel worden de lasten die uit het gebruik voortvloeien verdeeld over de DAEB- en de niet-DAEB-tak.

#### **Vastgoedbeleggingen:**

De vastgoedbeleggingen zijn gesplitst naar hun aard in DAEB-vastgoed en niet-DAEB-vastgoed.

#### **Financiële vaste activa:**

De financiële vaste activa bestaan uit deelnemingen en latente belastingvorderingen. De deelnemingen in groepsmaatschappijen zijn opgenomen op de balans van de niet-DAEB-tak. Op de balans van de DAEB-tak is een deelneming in de niet-DAEB-tak opgenomen. De latente belastingvorderingen worden geheel toegerekend aan de DAEB-tak, omdat deze geheel samenhangen met DAEB-activiteiten. De interne lening aan de niet-DAEB wordt opgenomen onder de financiële vaste activa van de DAEB-tak.

#### **Vorraden:**

De voorraden worden op basis van de gewogen aantal verhuureenheden verdeeld over de beide takken.

#### **Vorderingen:**

De vorderingen zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

#### **Liquide middelen:**

De liquide middelen van de beide takken zijn de resultante van de beginsaldi en de kasstromen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten verdeeld over de beide takken.

#### **Eigen vermogen:**

Het eigen vermogen van de beide takken is de resultante van de beginsaldi en het resultaat na belastingen over het boekjaar en is daarbij conform de in deze rubriek genoemde uitgangspunten aan de beide takken toegerekend naar de herwaarderingsreserve en de overige reserves.

#### **Voorziening voor onrendabele investeringen, overige voorzieningen en herstructureringen:**

De voorziening voor onrendabele investeringen, overige voorzieningen en herstructureringen heeft volledig betrekking op de realisatie van DAEB-vastgoed en is derhalve geheel opgenomen in de DAEB-tak.

#### **Langlopende schulden:**

Alle WSW-geborgde leningen zijn opgenomen in de DAEB-tak. De overige leningen zijn opgenomen in de niet-DAEB tak. De interne lening aan de DAEB-tak is opgenomen onder de langlopende schulden van de niet-DAEB tak (schulden aan groepsmaatschappijen).

***Kortlopende schulden:***

De kortlopende schulden, voor zover het de aflossingsverplichting binnen één jaar van de langlopende schulden betreft, zijn toegerekend aan de beide takken op de wijze zoals opgenomen onder de langlopende schulden. Bij de overige kortlopende schulden is dit gebeurd op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

***Huuropbrengsten:***

De huuropbrengsten zijn op basis van toewijzing van verhuureenheden opgenomen in de DAEB-respectievelijk niet-DAEB-tak.

***Opbrengsten en lasten servicecontracten:***

De opbrengsten en lasten servicecontracten zijn verdeeld over de beide takken op basis van gewogen aantallen verhuureenheden.

***Lasten verhuur- en beheeractiviteiten:***

De lasten verhuur- en beheeractiviteiten inclusief de indirecte lasten zijn op basis van werkelijke toerekening verdeeld over de beide takken.

***Lasten onderhoudsactiviteiten:***

De lasten onderhoudsactiviteiten zijn op basis van werkelijke toerekening inclusief de indirecte lasten verdeeld over de beide takken.

***Overige directe operationele lasten exploitatie bezit:***

De overige directe operationele lasten exploitatie bezit zijn zoveel als mogelijk direct toegerekend aan de beide takken.

***Waardeveranderingen vastgoedportefeuille:***

De waardeveranderingen vastgoedportefeuille zijn toegerekend aan de beide takken op basis de kwalificatie van verhuureenheden als DAEB of niet-DAEB.

***Kosten omtrent leefbaarheid:***

De kosten omtrent leefbaarheid zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak.

***Rentebaten en soortgelijke opbrengsten:***

De rentebaten in de DAEB-tak betreffen de rentevergoeding van de lening die is verstrekt aan de niet-DAEB-tak.

***Rentelasten en soortgelijke kosten:***

De rentelasten in de DAEB-tak hebben betrekking op de rente van de door het WSW geborgde leningen. De rentelasten in de niet-DAEB-tak hebben betrekking op de overige leningen.

***Belastingen:***

De acute belastingen zijn toegerekend op basis van gewogen aantallen eenheden. De latente belastingen zijn volledig toegerekend aan de DAEB-tak, aangezien deze geheel samenhangen met DAEB-activiteiten.

***Resultaat uit deelnemingen:***

Het resultaat uit deelnemingen in groepsmaatschappijen wordt toegerekend aan de niet-DAEB-tak. Het resultaat van de niet-DAEB-tak is opgenomen onder 'Resultaat uit deelnemingen' van de DAEB-tak.

## Ondertekening van de jaarrekening

### Bestuur

De jaarrekening van Woonkwartier is opgemaakt door het Bestuur op 10 mei 2023

Namens het bestuur,

De heer R.A.J. van den Boom  
Directeur-Bestuurder

### Raad van Commissarissen

De jaarrekening is vastgesteld door de Raad van Commissarissen op 10 mei 2023

Namens de Raad van Commissarissen,

De heer M. Belt

Mevrouw B.A.M. Elbers

De heer H. Visscher

Mevrouw. I.M. Hems

De heer J.H. Mulder (voorzitter)

## Deel C – Overige gegevens

## 1 Statutaire resultaatbestemming

Het resultaat wordt toegevoegd aan de overige reserves.

## 2 Controleverklaring van de onafhankelijke Accountant

## CONTROLEVERKLARING VAN DE ONAFHANKELIJKE ACCOUNTANT

Aan de raad van commissarissen van Stichting Woonkwartier

### Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening 2022

#### Ons oordeel

Wij hebben de jaarrekening 2022 van Stichting Woonkwartier te Zevenbergen gecontroleerd.

Naar ons oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Stichting Woonkwartier op 31 december 2022 en van het resultaat over 2022 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

De jaarrekening bestaat uit:

1. De geconsolideerde en enkelvoudige balans per 31 december 2022.
2. De geconsolideerde en enkelvoudige winst-en-verliesrekening over 2022.
3. De toelichting met een overzicht van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en andere toelichtingen.

#### De basis voor ons oordeel

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens het Nederlands recht, waaronder ook de Nederlandse controlestandaarden en de Regeling Controleprotocol WNT 2022 vallen. Onze verantwoordelijkheden op grond hiervan zijn beschreven in de sectie 'Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening'.

Wij zijn onafhankelijk van Stichting Woonkwartier zoals vereist in de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang, de Wet toezicht accountantsorganisaties, de Verordening inzake de onafhankelijkheid van accountants bij assurance-opdrachten (ViO) en andere voor de opdracht relevante onafhankelijkheidsregels in Nederland. Verder hebben wij voldaan aan de Verordening gedrags- en beroepsregels accountants (VGBA).

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

#### Informatie ter ondersteuning van ons oordeel

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

## **Materialiteit**

Op basis van onze professionele oordeelsvorming hebben wij de materialiteit voor de jaarrekening als geheel bepaald op € 34,2 miljoen. De materialiteit is gebaseerd op 3% van het eigen vermogen. Op basis van onze professionele oordeelsvorming hanteren wij een lager materialiteitsniveau dan voor de jaarrekening als geheel voor de in de jaarrekening verantwoorde (operationele) transactiestromen, inclusief hun hoedanigheid van zowel resultaatstromen als kasstromen, waarbij sprake is van een onderliggende ingaande- dan wel uitgaande kasstroom. Dit lagere materialiteitsniveau is vastgesteld op € 1,3 miljoen hetgeen gebaseerd is op 2% van de huuropbrengsten.

Daarbij zijn voor de controle van de in de jaarrekening opgenomen WNT-informatie de materialiteitsvoorschriften gehanteerd zoals vastgelegd in de Regeling Controleprotocol WNT 2022.

Wij houden ook rekening met afwijkingen en/of mogelijke afwijkingen die naar onze mening voor de gebruikers van de jaarrekening om kwalitatieve redenen materieel zijn.

Wij zijn met de raad van commissarissen overeengekomen dat wij aan de raad tijdens onze controle geconstateerde afwijkingen boven 5% van de materialiteit rapporteren alsmede kleinere afwijkingen die naar onze mening om kwalitatieve of WNT-redenen relevant zijn.

## **Reikwijdte van de groepscontrole**

Stichting Woonkwartier staat aan het hoofd van een groep van entiteiten. De financiële informatie van deze groep is opgenomen in de geconsolideerde jaarrekening van Stichting Woonkwartier.

De groepscontrole heeft zich met name gericht op het significante onderdeel Stichting Woonkwartier enkelvoudig. Bij het groepsonderdeel Stichting Woonkwartier hebben wij zelf controlewerkzaamheden uitgevoerd.

Door bovengenoemde werkzaamheden bij (groeps)onderdelen, gecombineerd met aanvullende werkzaamheden op groepsniveau, hebben wij voldoende en geschikte controle-informatie met betrekking tot de financiële informatie van de groep verkregen om een oordeel te geven over de geconsolideerde jaarrekening.

## **Controle-aanpak frauderisico's**

Wij hebben risico's geïdentificeerd en ingeschat op een afwijking van materieel belang op de jaarrekening die het gevolg is van fraude. Wij hebben tijdens onze controle inzicht verkregen in Stichting Woonkwartier en haar omgeving, de componenten van het interne beheersingssysteem, waaronder het risico-inschattingsproces en de wijze waarop het bestuur inspeelt op frauderisico's en het interne beheersingssysteem monitort en de wijze waarop de raad van commissarissen toezicht uitoefent, alsmede de uitkomsten daarvan.

Wij verwijzen naar hoofdstuk 4.6 "Risicomanagement" van het jaarverslag, waarin het bestuur enkele frauderisico's en beheersingsmaatregelen heeft opgenomen.

Wij hebben de opzet en de relevante aspecten van het interne beheersingssysteem en in het bijzonder de frauderisicoanalyse geëvalueerd alsook bijvoorbeeld het risicomanagementstatuut, de integriteitscode en de klokkenluidersregeling. Wij hebben de opzet en het bestaan geëvalueerd van interne beheersmaatregelen gericht op het mitigeren van frauderisico's.

Als onderdeel van ons proces voor het identificeren van risico's op een afwijking van materieel belang in de jaarrekening die het gevolg is van fraude, hebben wij frauderisicofactoren overwogen met betrekking tot frauduleuze financiële verslaggeving, oneigenlijke toe-eigening van activa en omkoping en corruptie in nauwe samenwerking met onze forensische specialisten. Wij hebben geëvalueerd of deze factoren een indicatie vormden voor de aanwezigheid van het risico op afwijkingen van materieel belang als gevolg van fraude.

Op basis van deze werkzaamheden en het in de controlestandaarden veronderstelde risico, hebben wij de veronderstelde fraude risico's overwogen met betrekking tot het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management, inclusief of er indicaties zijn voor tendentie bij het management van de entiteit die mogelijk een risico vormt op een afwijking van materieel belang die het gevolg is van fraude.

Onze controlewerkzaamheden ten aanzien van deze frauderisico's zijn gericht op een evaluatie van de opzet en de implementatie van de relevante interne beheersingsmaatregelen om deze risico's te beperken. Wij hebben de volgende gegevensgerichte werkzaamheden uitgevoerd gericht op het risico van het doorbreken van interne beheersingsmaatregelen door het management:

- Het toetsen of specifieke journaalboekingen en andere aanpassingen die tijdens het opstellen van de jaarrekening zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het toetsen of specifieke (op basis van fraudekarakteristieken) journaalboekingen die gedurende het boekjaar zijn aangebracht aanvaardbaar zijn.
- Het evalueren van de oordeelsvormingen en veronderstellingen van het management bij het maken van de in de jaarrekening opgenomen schattingen zoals de waardering van het vastgoed in exploitatie en de bepaling van de beleidswaarde door bijvoorbeeld de analyse van de ontwikkeling van de financiële ratio's. Voor onze werkzaamheden verwijzen wij naar de kernpunten van onze controle.
- Het beoordelen van eventuele significante transacties buiten het kader van de normale bedrijfsvoering van Stichting Woonkwartier.

In onze controle bouwen wij een element in van onvoorspelbaarheid. Ook hebben wij de uitkomst van andere controlewerkzaamheden beoordeeld en overwogen of er bevindingen zijn die aanwijzing geven voor fraude of het niet-naleven van wet- en regelgeving.

Wij hebben kennisgenomen van de beschikbare informatie en om inlichtingen gevraagd bij de directeur-bestuurder, de adjunct-directeur bedrijfsvoering, de controller, teamleider- en senior medewerkers financiën en de raad van commissarissen. Hieruit volgden geen signalen van fraude die kunnen leiden tot een afwijking van materieel belang.

## **Controle-aanpak naleving van wet- en regelgeving**

Wij hebben een algemeen inzicht verworven in het wet- en regelgevingskader dat van toepassing is op Stichting Woonkwartier door inlichtingen in te winnen bij de controller en het lezen van notulen en rapporten met de uitkomsten van de door de controller uitgevoerde (verbijzonderde) interne controlewerkzaamheden.

Wij hebben forensisch deskundigen betrokken in deze evaluatie.

Voor zover materieel voor de jaarrekening, hebben wij op basis van onze risicoanalyse, en rekening houdende met het feit dat het effect van niet-naleving van wet- en regelgeving aanzienlijk varieert, het (vennootschaps)belastingrecht en regelgeving voor financiële verslaggeving, in het kader van de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet aangemerkt als wet- en regelgeving met een directe invloed op de jaarrekening.

Wij hebben voldoende en geschikte controle-informatie verkregen omtrent het naleven van de bepalingen van die wet- en regelgeving die gewoonlijk wordt geacht van directe invloed te zijn op de jaarrekening.

Daarnaast is Stichting Woonkwartier onderworpen aan overige wet- en regelgeving waarvan de gevolgen van niet-naleving een van materieel belang zijnde invloed kunnen hebben op de jaarrekening, bijvoorbeeld ten gevolge van boetes of rechtszaken.

Gezien de aard van de activiteiten van Stichting Woonkwartier en de complexiteit van deze overige wet- en regelgeving bestaat het risico dat niet wordt voldaan aan de vereisten van deze wet- en regelgeving. Daarnaast hebben we rekening gehouden met de wet- en regelgeving die van toepassing is op organisaties van openbaar belang.

Ten aanzien van deze wet- en regelgeving die geen direct effect hebben op de vaststelling van de bedragen en de toelichtingen in de jaarrekening, zijn onze werkzaamheden beperkter. Naleving van wet- en regelgeving kan van fundamenteel belang zijn voor de operationele aspecten van een woningcorporatie, voor de mogelijkheid van een woningcorporatie om haar activiteiten voort te zetten, dan wel voor het voorkomen van sancties van materieel belang (bijvoorbeeld het naleven van de voorwaarden van een vergunning voor het uitvoeren van een activiteit, of het naleven van regelgeving betreffende het milieu, woningtoewijzingen en woningverkoop); niet-naleving van dergelijke wet- en regelgeving kan daarom van materieel belang zijnde invloed hebben op de jaarrekening.

Onze verantwoordelijkheid is beperkt tot het uitvoeren van gespecificeerde controlewerkzaamheden ter bevordering van het identificeren van niet-naleving van wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening. Onze werkzaamheden ter bevordering van het identificeren van gevallen van niet-naleving van overige wet- en regelgeving die een invloed van materieel belang kan hebben op de jaarrekening, zijn beperkt tot:

- i. Het management en, in voorkomend geval, de met governance belaste personen vragen of de entiteit dergelijke wet- en regelgeving naleeft.
- ii. De eventuele correspondentie met de desbetreffende vergunningverlenende of regelgevende of toezichthoudende instanties inspecteren.

Uiteraard zijn wij gedurende de controle alert op indicaties van (vermoedens) van niet-naleving van wet- en regelgeving.

Tenslotte hebben wij een schriftelijke bevestiging verkregen dat alle bekende gevallen van niet-naleving of vermoede niet-naleving van wet- en regelgeving, ons ter kennis zijn gebracht.

## **Controle-aanpak continuïteit**

Onze verantwoordelijkheden, evenals de verantwoordelijkheden van het bestuur en de raad van commissarissen, met betrekking tot de continuïteitsveronderstelling worden beschreven in het hoofdstuk "Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening".

Bij het vervullen van onze verantwoordelijkheden hebben we werkzaamheden uitgevoerd waaronder:

- Het evalueren van de beoordeling door het management van het vermogen van de woningcorporatie om haar continuïteit te handhaven en of deze analyse alle relevante informatie bevat waarvan wij als gevolg van de controle kennis van hebben.
- Het bestuur bevragen over de belangrijkste veronderstellingen en uitgangspunten in de continuïteitsrisicoanalyse en nagaan of het bestuur significante continuïteitsrisico's heeft geïdentificeerd.
- Analyseren van de financiële positie per ultimo boekjaar en ten opzichte van voorgaand jaar op indicatoren die kunnen duiden op significante continuïteitsrisico's. De financiële ratio's van de woningcorporatie zoals deze zijn opgenomen op paragraaf 4.4.2 "financiële strategie" van het bestuursverslag zijn een belangrijk onderdeel van deze analyse.
- Evalueren van de begrote operationele resultaten en daaraan gerelateerde kasstromen ten opzichte van het afgelopen jaar, ontwikkelingen in de woningcorporatie sector en onze kennis uit de controle.
- Inwinnen van inlichtingen van het bestuur over zijn kennis van significante continuïteitsrisico's na de periode van de door het bestuur verrichte continuïteitsanalyse.

Op basis van deze procedures hebben we geen bevindingen met betrekking tot het vermogen van Stichting Woonkwartier om haar continuïteit te handhaven.

## **De kernpunten van onze controle**

In de kernpunten van onze controle beschrijven wij zaken die naar ons professionele oordeel het meest belangrijk waren tijdens onze controle van de jaarrekening. De kernpunten van onze controle hebben wij met de raad van commissarissen gecommuniceerd, maar vormen geen volledige weergave van alles wat is besproken.

Wij hebben onze controlewerkzaamheden met betrekking tot deze kernpunten bepaald in het kader van de jaarrekeningcontrole als geheel. Onze bevindingen ten aanzien van de individuele kernpunten moeten in dat kader worden gezien en niet als afzonderlijke oordelen over deze kernpunten.

## **Kernpunt 1: de waardering van het vastgoed in exploitatie**

### **Omschrijving**

Het vastgoed in exploitatie bedraagt per 31 december 2022 EUR 1,45 miljard wat neerkomt op 94% van het balanstotaal van Stichting Woonkwartier. Stichting Woonkwartier waardeert het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het Handboek modelmatig waarden marktwaarde zoals toegelicht op pagina 67 van de jaarrekening. Bij toepassing van de full versie worden vrijheidsgraden gebruikt die worden bepaald op basis van de oordeelsvorming van het bestuur. Voor de waardering van het vastgoed in exploitatie volgens de full versie van het handboek zijn enkele belangrijke assumpties van toepassing die door het bestuur moeten worden ingeschat en die een belangrijke impact kunnen hebben op de uitkomst van de waardering. De door het bestuur ingeschatte vrijheidsgraden zijn gevalideerd door de externe taxateur op basis van beschikbare marktinformatie en transacties. Door de significantie van deze post voor de jaarrekening én de inherent hoge mate van subjectiviteit van bovengenoemde assumpties in de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat hebben wij de waardering van het vastgoed in exploitatie aangemerkt als kernpunt in onze controle.

## **Controleaanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak waarbij tevens kennis is genomen van relevante interne beheersingsmaatregelen binnen Stichting Woonkwartier. In onze controle hebben wij kennisgenomen van de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 67-71 en getoetst op aanvaardbaarheid. Om de inschattingen van het bestuur ten aanzien van de hiervoor benoemde assumpties te controleren hebben wij onder meer de relevante brondata van het vastgoed getoetst, de competentie en onafhankelijkheid van de externe taxateur beoordeeld, de betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld en de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten (eindwaardering en ratio's) geëvalueerd. Wij hebben specialisten in vastgoedwaardering ingeschakeld om de belangrijkste aannames - die zijn toegelicht op pagina 70 en 71 van de jaarrekening - te beoordelen. Deze werkzaamheden bestaan onder meer uit het analyseren van de marktconformiteit van de waarderingsuitkomsten.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de waardering van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

## **Observaties**

Uit onze controle blijkt dat de bij de waardering van het vastgoed in exploitatie gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

## **Kernpunt 2: de bepaling en toelichting van de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie**

### **Omschrijving**

Op pagina 72 en 73 van de jaarrekening is de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie toegelicht. De beleidswaarde is een belangrijk voor de bepaling van financiële ratio's van Stichting Woonkwartier gebaseerd op de Aw/WSW-normen, en deze vormt daarmee een uitgangspunt voor de beoordeling van de financiële positie (inclusief de continuïteitsveronderstelling) in de jaarrekening. De beleidswaarde wordt bepaald door vier uitgangspunten in de marktwaardebepaling aan te passen naar het feitelijke beleid van Stichting Woonkwartier, waarbij een aantal voorgeschreven veronderstellingen worden gehanteerd. Bij de bepaling van de beleidswaarde heeft het bestuur een aantal significante schattingen moeten maken, wat significante effecten heeft op de waardering en daaruit voortvloeiende financiële ratio's. Derhalve hebben wij de beleidswaarde in exploitatie als kernpunt in onze controle aangemerkt.

### **Controleaanpak**

Wij hanteren een gegevensgerichte controleaanpak. In onze controle hebben wij de door het bestuur gehanteerde veronderstellingen zoals toegelicht in de jaarrekening op pagina 72 en 73 getoetst op aanvaardbaarheid. Hierbij hebben wij:

- De betrouwbaarheid van het gehanteerde rekenmodel vastgesteld door middel van beoordeling van de certificering van het rekenpakket.
- De juiste verwerking van de stappen in de berekening van de beleidswaarde op basis van het Handboek modelmatig waarderen marktwaarde vastgesteld.

Wij hebben de betrouwbaarheid van de inschatting van de uitgangspunten zoals de streefhuur, onderhoud- en beheernorm gecontroleerd, waarbij wij de belangrijkste uitgangspunten en veronderstellingen die ten grondslag liggen aan de begroting van deze posten hebben getoetst.

Ten slotte hebben wij de toelichtingen beoordeeld zoals opgenomen in de jaarrekening met betrekking tot de beleidswaarde van het vastgoed in exploitatie aan de hand van de van toepassing zijnde rapportagestandaarden.

## **Observaties**

Uit onze controle blijkt dat de bij de bepaling van de beleidswaarde gehanteerde veronderstellingen en waarderingsmethodiek aanvaardbaar zijn.

## **Naleving anticumulatiebepaling WNT niet gecontroleerd**

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

## **Verklaring over de in het jaarverslag opgenomen andere informatie**

Naast de jaarrekening en onze controleverklaring daarbij, omvat het jaarverslag andere informatie, die bestaat uit:

- Bestuursverslag
- Overige gegevens
- Bijlagen

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

- Met de jaarrekening verenigbaar is en geen materiële afwijkingen bevat.
- Alle informatie bevat die op grond van artikel 36 en 36a van de Woningwet is vereist voor het bestuursverslag en de overige gegevens.

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

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

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

## **Verklaring betreffende overige door wet- of regelgeving gestelde vereisten**

### **Benoeming**

Wij zijn door de raad van commissarissen met ingang van het boekjaar 2021 benoemd als accountant van Stichting Woonkwartier en sinds dat boekjaar tot nu toe de externe accountant.

### **Geen verboden diensten**

Wij hebben geen verboden diensten als bedoeld in artikel 5, lid 1 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang geleverd.

## **Beschrijving van verantwoordelijkheden met betrekking tot de jaarrekening**

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

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

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

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

### **Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de jaarrekening**

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

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

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

Wij hebben deze accountantscontrole professioneel kritisch uitgevoerd en hebben waar relevant professionele oordeelsvorming toegepast in overeenstemming met de Nederlandse controlestandaarden, de Regeling Controleprotocol WNT 2022, ethische voorschriften en de onafhankelijkheidseisen. Onze controle bestond onder andere uit:

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

Gegeven onze eindverantwoordelijkheid voor het oordeel zijn wij verantwoordelijk voor de aansturing van, het toezicht op en de uitvoering van de groepscontrole. In dit kader hebben wij de aard en omvang bepaald van de uit te voeren werkzaamheden voor de groepsonderdelen. Bepalend hierbij zijn de omvang en/of het risicoprofiel van de groepsonderdelen of de activiteiten. Op grond hiervan hebben wij de groepsonderdelen geselecteerd waarbij een controle of beoordeling van de volledige financiële informatie of specifieke posten noodzakelijk was.

Wij communiceren met de raad van commissarissen onder andere over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante bevindingen die uit onze controle naar voren zijn gekomen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing. In dit kader geven wij ook een verklaring aan de auditcommissie op grond van artikel 11 van de Europese verordening betreffende specifieke eisen voor de wettelijke controles van financiële overzichten van organisaties van openbaar belang. De in die aanvullende verklaring verstrekte informatie is consistent met ons oordeel in deze controleverklaring.

Wij bevestigen aan de raad van commissarissen dat wij de relevante ethische voorschriften over onafhankelijkheid hebben nageleefd. Wij communiceren ook met de raad over alle relaties en andere zaken die redelijkerwijs onze onafhankelijkheid kunnen beïnvloeden en over de daarmee verband houdende maatregelen om onze onafhankelijkheid te waarborgen.

Wij bepalen de kernpunten van onze controle van de jaarrekening op basis van alle zaken die wij met de raad van commissarissen hebben besproken. Wij beschrijven deze kernpunten in onze controleverklaring, tenzij dit is verboden door wet- of regelgeving of in buitengewoon zeldzame omstandigheden wanneer het niet vermelden in het belang van het maatschappelijk verkeer is.

Arnhem, 10 mei 2023

Deloitte Accountants B.V.

Was getekend: drs. R.H.A. van Moll RA